

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 165

"Nienburger Straße / Nordstraße"

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Stadt Neustadt a. Rbge.

– Stadtplanung –

0. INHALTSVERZEICHNIS SEITE

TEIL A 4

1. Allgemeines4

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets4

1.2 Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans5

1.3 Größe des Plangebiets6

2. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans6

2.1 Anpassung an die Raumordnung6

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan6

3. Begründung der Festsetzungen7

3.1 Baugebiete7

3.1.1 Art der baulichen Nutzung7

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche9

3.2 Private Verkehrsflächen10

3.3 Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen10

3.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft10

4. Grundsätzliche Belange und Auswirkungen11

4.1 Erschließung11

4.2 Immissionsschutz12

4.3 Flächenbilanz14

4.4 Kosten für die Gemeinde14

TEIL B - UMWELTBERICHT 15

1. Einleitung15

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes15

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes15

2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen16

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes16

2.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie16

2.1.2 Boden16

2.1.3 Wasser und Hochwasserschutz17

2.1.4 Luft und Klima17

2.1.5	Tiere und Pflanzen	17
2.1.6	Landschaft	19
2.1.7	Mensch	19
2.1.8	Kultur und sonstige Sachgüter.....	20
2.1.9	Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
2.2.1	Boden, Bodenschutz	22
2.2.2	Wasser	23
2.2.3	Luft und Klima	23
2.2.4	Tiere und Pflanzen	24
2.2.5	Landschaft	26
2.2.6	Menschen	26
2.2.7	Bewertung des geplanten Umweltzustandes	27
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	32
2.2.9	Bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
2.2.11	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	33
3.	Zusätzliche Angaben	33
3.1	Verfahren, fehlende Kenntnisse	33
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	34
3.3	Zusammenfassung	34

- Anlagen:**
1. Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 "Feuerwehr" der Stadt Neustadt a. Rbge. der Ingenieurgemeinschaft agwa vom Oktober 2014
 2. Ergänzung zur Biotoptypen- und Brutvogelkartierung zum Bebauungsplan Nr. 165 "Feuerwehr" der Stadt Neustadt a. Rbge. der Ingenieurgemeinschaft agwa vom Dezember 2015
 3. Zauneidechsen-Erfassung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ Dipl.-Ing., Dipl.-Biologin Karin Bohrer vom 30.11.2015
 4. Baugrunduntersuchung und chemische Untersuchung an Boden- und Wasserproben der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut vom 18.06.2014 und vom 04.08.2014
 5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ der Gesellschaft für Technische Akustik mbH vom 10.02.2015 (Projekt-Nr.: B1021412)

TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Kernstadt; östlich der Nienburger Straße etwa in Höhe der Kleingartenanlage Moorblick. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Nordstraße und im Osten durch die Böschung der Nordstraße begrenzt, im Westen durch die Nienburger Straße und im Süden durch das private Flurstück Nr. 311/6, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.



Abb. 1: Lage des Plangebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Das Plangebiet umfasst die sieben Flurstücke Nrn. 311/4, 312/4, 315/1, 315/4, 500/315, 501/315 und 502/315. Alle Flurstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Die Abgrenzung ist in nachfolgender Karte abgebildet.

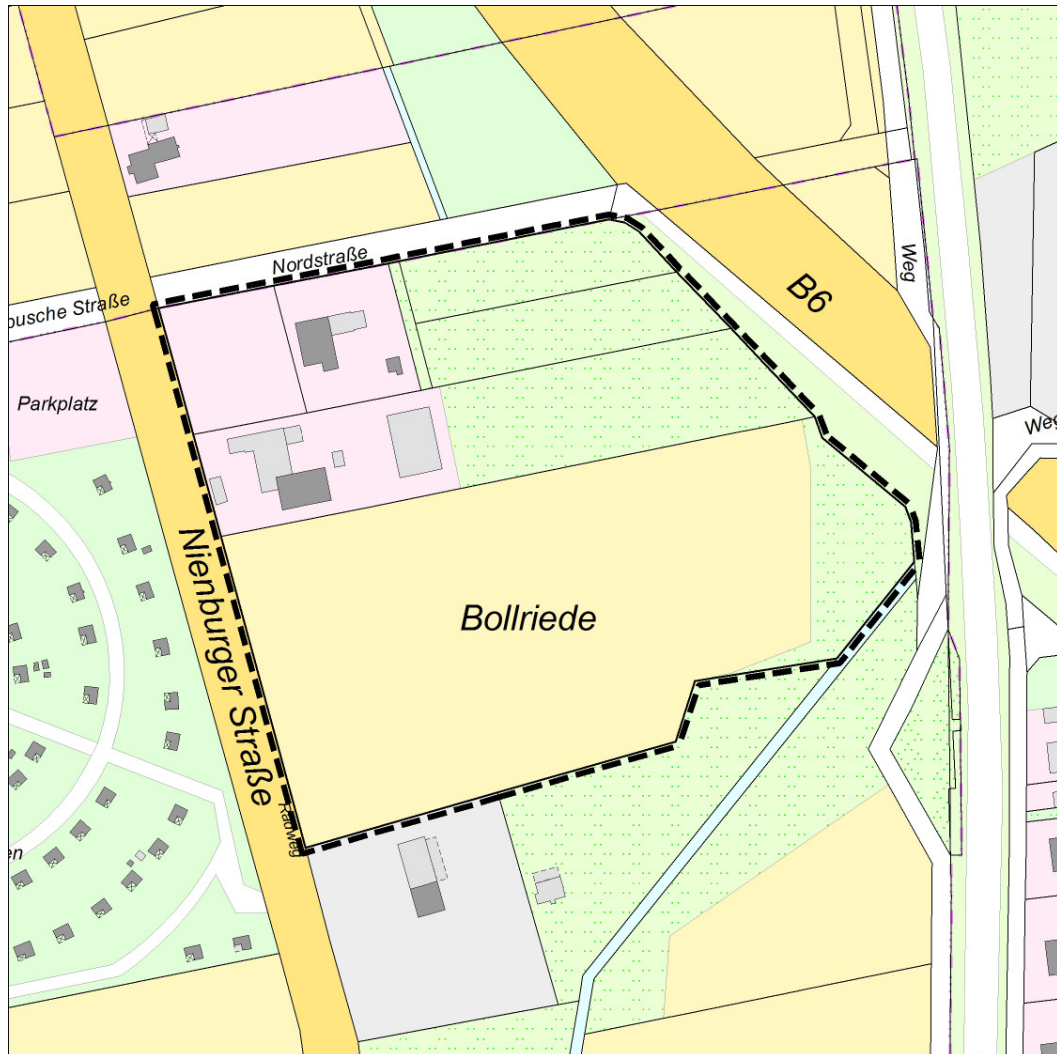


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

1.2 Erfordernis und Ziele des Bebauungsplans

Durch diese Planung wird ergänzend zum Gewerbegebiet Ost an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird ein vielfältiges gewerbliches Angebot, wie Grundstücksgröße, räumliche Lage, verkehrliche Anbindung, Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland, den Gewerbebetreibern unterbreitet. Angebote zur Gewerbeneuansiedlung dienen der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie letztendlich auch der Einnahmeverbesserung des städtischen Haushaltes durch Steuereinnahmen.

Der Bau der neuen Feuerwache in dem Gewerbegebiet dient in erster Linie der Daseinsvorsorge, dem Brandschutz und somit der Sicherheit der Neustädter Bevölkerung und ihres Eigentums. Das Feuerwehrwesen unterstützt und fördert die Jugendarbeit und die kameradschaftliche Zusammenarbeit.

Bereits 2007 hat die Feuerwehrunfallkasse auf wesentliche Mängel an dem Feuerwehrgerätehaus der Kernstadt hingewiesen, die nur durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden

können. Da eine Erweiterung an dem Standort in der Lindenstraße langfristig nicht geeignet war, das Gerätehaus sicherheitstechnisch auf ein befriedigendes Niveau zu bringen, hat der Rat entschieden, die Finanzmittel besser in einen Neubau zu investieren. Die Standortentscheidung fiel unter der Betrachtung von drei Alternativflächen 2012 auf den Bereich östlich der Nienburger Straße etwa in Höhe der Kleingartenanlage. Das Flurstück Nr. 311/4, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Gesamtfläche von 22.614 m² wurde von der Stadt für diese Zwecke gekauft. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 18. September 2014 den Raum- und Flächenbedarf für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses beschlossen. Auch die Feuerwehrtechnische Zentrale der Region Hannover soll zur gemeinsamen Nutzung von Räumen und Außenanlagen an dem Standort realisiert werden.

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung von gewerblichen Nutzungen sowie der Feuerwache ist die Änderung bzw. in diesem Fall auch die Ergänzung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 38.930 m².

2. Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans

2.1 Anpassung an die Raumordnung

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

Damit sind die Ziele der Planung an die Vorgaben des RROP 2005 angepasst.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den weit überwiegenden Teil Fläche für die Landwirtschaft dar; ein kleiner Bereich im Südosten war von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen, da in dem Bereich des Grabens eine Kompensationsmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der B 442 vorgesehen war.

In Parallelverfahren werden die 9. Flächennutzungsplanergänzung und die 37. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. So ist sichergestellt, dass dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

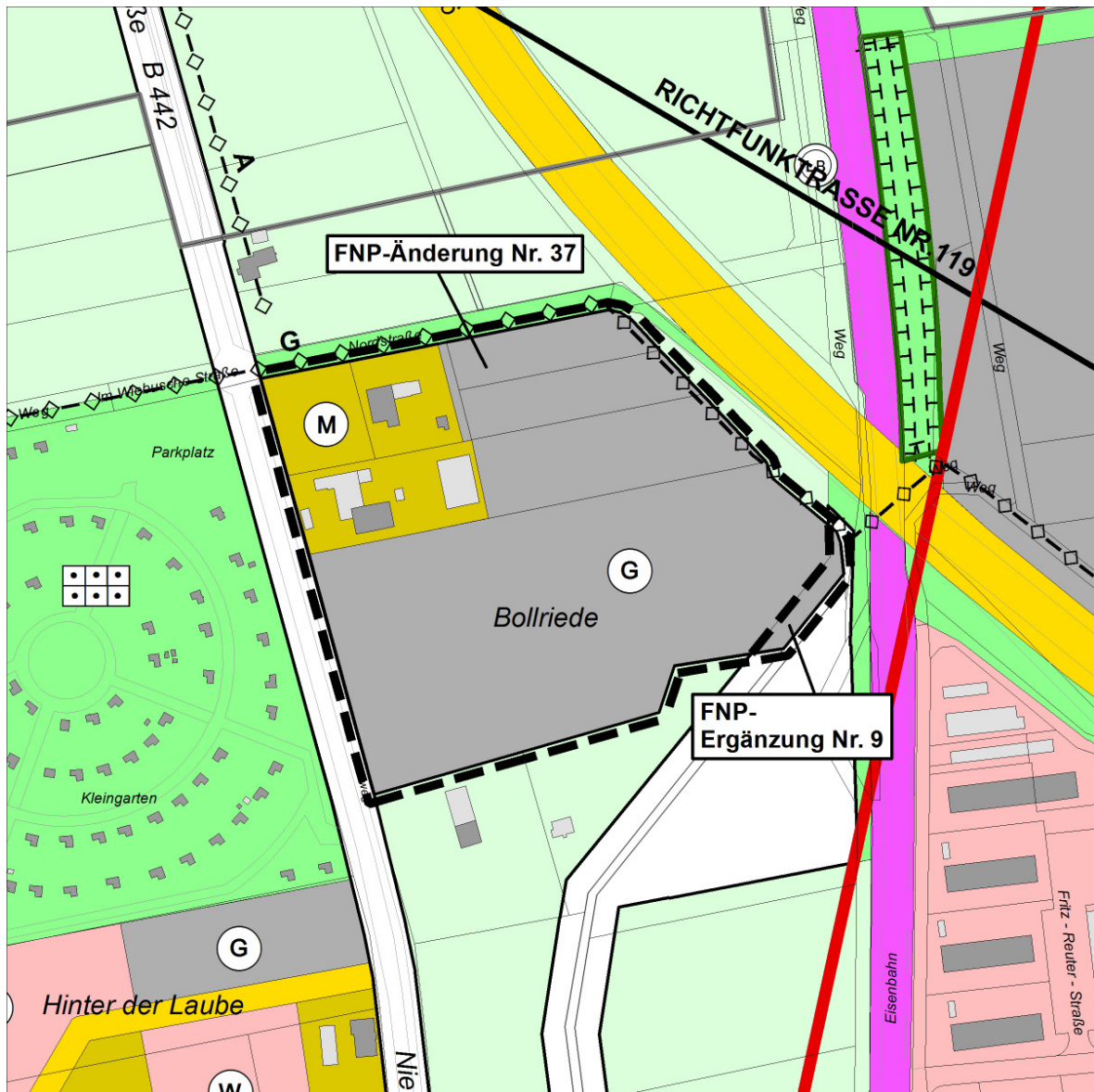


Abb. 3: neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Baugebiete

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete dienen zum einen als Angebotsplanung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben als auch konkret zur Errichtung der Neustädter Feuerwache auf einem Teil des Flurstückes Nr. 311/4. Das Feuerwehrgerätehaus sowie die Feuerwehrtechnische Zentrale sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes verbleibt bei der Projektplanung ein möglichst breiter Handlungsspielraum. Der Bebauungsplan soll möglichst viel Flexibilität ermöglichen; Entscheidungen werden in die Projektfeststellungen bzw. in die Baugenehmigung verlagert.

Emissionskontingentierung

Im Umfeld der geplanten Gewerbegebiete befinden sich schutzbedürftige Nutzungen, wie die vorhandenen Wohngebäude Nienburger Straße 45, 50, 52, Nordstraße 2, die nördliche Wohnbebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße und die Kleingärten westlich der Nienburger Straße. Auch die zukünftige Nutzung in dem geplanten Dorfgebiet ist zu berücksichtigen. Um den Belang des Lärmschutzes zu berücksichtigen, wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel mit Emissionskontingenten von 61 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht im Gewerbegebiet 1 und ein flächenbezogener Schallleistungspegel mit Emissionskontingenten von 59 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht im Gewerbegebiet 2 festgesetzt. Die Emissionskontingente lassen Tätigkeiten zu, welche im Sinne der BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Der Nachweis zur Einhaltung der Werte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Wie dies erfolgt, ist im Abschnitt 3.2.2 der Schalltechnischen Untersuchung detailliert aufgeführt; die Untersuchung ist als Anlage 5 beigefügt und somit Bestandteil dieser Begründung.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente werden die jeweiligen Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Plangebiets auch zukünftig durch die Gesamtmissionen aller gewerblichen Anlagen eingehalten werden.

Feuerwache

Die geplante Feuerwache wird als eine nicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage nach den Regelungen der TA Lärm beurteilt werden. Nach der Beschreibung der schalltechnisch relevanten Vorgänge ist die Realisierbarkeit des Vorhabens möglich.

Das Emissionskontingent am Tag wird unterschritten. Für den Nachtbetrieb muss erst einmal davon ausgegangen werden, dass die Verträglichkeit nicht gegeben ist. Somit muss bei der Hochbauplanung der Feuerwehr darauf geachtet werden, dass die nächtlichen Geräuschquellen wie Parkplatz und Alarmausfahrt abgeschirmt und mit größtmöglichem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung bzw. dem neu ausgewiesenen Dorfgebiet angeordnet werden. Weitere Empfehlungen, wie bei der Projektplanung das nächtliche Emissionskontingent eingehalten werden kann, sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Die Lärmimmissionen, die durch das Martinshorn bei Einsatzfahrten entstehen, sind im Grunde von der Beurteilung ausgeschlossen. Es wird empfohlen, bei der Alarmausfahrt den öffentlichen Verkehr durch eine Ampel zu stoppen, um den Einsatz des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände zu vermeiden.

Dorfgebiet

In dem Bereich des vorgesehenen Dorfgebietes befinden sich ein Wohnhaus und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf die Belange des landwirtschaftlichen Betriebes, der nach heutigen Erkenntnissen auch mittel- bis langfristig an dem Standort erhalten bleiben wird, ist nach der Gebietsfestsetzung vorrangig Rücksicht zu nehmen. Eine Einschränkung im Verhältnis zur Lage im Außenbereich erfolgt durch die Planung nicht. Dies gilt ebenso für das Wohnhaus, da Wohngebäude im Dorfgebiet allgemein zulässig sind. Die Schutzansprüche von Wohnnutzungen im Außenbereich und im Dorfgebiet sind vergleichbar.

Gliederung der Baugebiete

Nach dem Neustädter Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept, welches am 18. Juni 2009 vom Rat beschlossen wurde, soll die Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum und die wohnortnahe Versorgung gesichert sowie die Innenstadt weiterentwickelt werden. Insbesondere wurden Aussagen zum Sortimentskonzept sowie zur Zentren- und Standortstruktur erarbeitet. Versandhandel ist nicht Gegenstand dieses Konzeptes. Ausgehend von der Analyse des Neustädter Einzelhandels wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung eine spezifische Sortimentsliste entwickelt. Das Plangebiet befindet sich weder im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Neustadts noch in einem der Nahversorgungszentren. Somit ist hier weder nahversorgungsrelevanter noch zentrenrelevanter Einzelhandel erwünscht und wird ausgeschlossen. Ausnahmen werden für werkstatt- bzw. produktionsgebundener Verkauf zugelassen bzw. für Randsortimente auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 10.07.2014 das Vergnügungsstättenkonzept mit dem ergänzenden Konzept zur Steuerung von Betrieben des Erotikgewerbes beschlossen, welches eine gesamtstädtische räumliche Entwicklungskonzeption zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet enthält. Übergeordnetes Ziel ist die Lenkung von weiteren Ansiedlungen auf geeignete, städtebaulich verträgliche Teilräume, in denen keine Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Da dieses Plangebiet sich nicht innerhalb eines besonderen Eignungsgebietes befindet, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bordelle und vergleichbare Einrichtungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden in dem Gewerbegebiet 1 am Tage um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um 6 bis 14 dB(A) überschritten. Um den Belang von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu berücksichtigen, werden in dem Gewerbegebiet schutzbedürftige Nachtnutzungen wie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet 2 dient der Erweiterung und Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben. Hier ist der Bedarf an Betriebsleitwohnungen höher zu bewerten als in dem Gewerbegebiet 1, welches überwiegend von der Feuerwehr genutzt werden wird. Der verbleibende Bereich des Gewerbegebietes 1 befindet sich in dem am stärksten belasteten Ostbereich. Der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen gewährleistet.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht unter dem Aspekt des flächensparenden Bauens eine hohe Dichte und Ausnutzbarkeit. Sowohl in dem Dorfgebiet als auch in dem Gewerbegebiet reicht die Grundflächenzahl mit 0,6 und 0,8 an die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO heran. Mit der maximalen Zulässigkeit von II Vollgeschossen wird, die Bebauung in der Umgebung berücksichtigend, eine angemessene Höhenentwicklung ermöglicht. Die Geschossflächenzahlen mit 1,0 und 1,4 bleiben etwas unterhalb der rechtlichen Obergrenzen. Dieses berücksichtigt die Siedlungsrandlage und ist im Verhältnis zur Geschossigkeit zur Grundflächenzahl nach den Erfahrungswerten ausreichend dimensioniert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Von Norden, Süden und Osten wird mindestens ein Abstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen festgesetzt; lediglich von der Nienburger Straße wird ein Abstand von 5 m gefordert. Dies soll ermögli-

chen, dass das Plangebiet möglichst effizient im Rahmen der Abstandsregelung der NBauO ausgenutzt werden kann und wenig Einschränkung erfolgt. Von der stark befahrenen Nienburger Straße als eine Haupteingangssituation von Neustadt a. Rbge. ist aus gestalterischer Sicht ein größerer Abstand von 5 m vorgesehen. Weitergehender Ordnungsbedarf besteht aus städtebaulichen Gründen nicht.

Die Regelung der Bauweise ist nicht erforderlich.

3.2 Private Verkehrsflächen

Die private Verkehrsfläche dient als zusätzliche Anbindung für die Feuerwache. Eine direkte Anbindung an die Nordstraße ist aus Gründen der Abläufe im Einsatzfall der Feuerwehr erforderlich. Feuerwehrleute aus dem östlichen Teil der Kernstadt können hierdurch ohne Überquerung eines höhengleichen, beschränkten Bahnübergangs die Wache mit ihrem privaten Pkw erreichen. Vorteilhaft ist weiterhin, dass die Trasse der ausrückenden Einsatzfahrzeuge an der Nienburger Straße nicht gekreuzt werden muss.

Die Erschließungsfunktion weiterer gewerblicher Grundstücke ist aufgrund der ausreichenden Breite möglich. Dies wäre privatrechtlich mit der Stadt Neustadt a. Rbge. abzustimmen.

Eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hier befindet sich ein Feldweg, der für die Unterhaltung und Pflege der mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Böschung der Nordstraße und der B 6 erforderlich ist. Dieser wird nur etwa zweimal im Jahr genutzt und soll in seinem jetzigen, unbefestigten Zustand erhalten bleiben.

3.3 Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die private Grünfläche dient als Abstandsfläche zu dem vorhandenen Wohngebäude Nienburger Straße 52. Durch die Anpflanzung einer Hecke aus Rotbuchen auf dem 4 m breiten Streifen wird dem Schutzbedürfnis des Wohnens entsprochen. Bei Bedarf ist hier zusätzlich die Errichtung eines Lärm- oder Sichtschutzaunes zulässig.

3.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Fläche befindet sich zurzeit ein feuchter Hochstaudenflur sowie Gebüsch und Strauchgruppen aus heimischen Arten. Diese wertvollen Biotope sollen durch die Planung gesichert und entwickelt werden.

Die Fläche mit Gebüsch und Strauchgruppen mit heimischen Straucharten ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Hochstaudenfluren sind zu erhalten. Sie sind in der Zeit von Oktober bis Februar einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der vorhandene Wirtschaftsweg ist weiterhin zulässig.

Auf dem Teil der Fläche, die als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Feldweg festgesetzt ist, befindet sich zurzeit ein aus zwei Fahrspuren bestehender Weg mit Vegetationsentwicklung. Dieser Zustand soll in der Form erhalten bleiben. Der verbleibende Bereich, der zurzeit ackerbaulich genutzt wird, soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Dieser Bereich wird durch den NLWKN als für die Fauna wertvoller Bereich mit landesweiter Bedeutung aufgrund des Vorkommens einer mittelgroßen Population der gefährdeten Zauneidechsen geführt. Die artenschutzfachliche Prüfung der Ingenieurgesellschaft agwa hat jedoch keine gesetzlich geschützten Arten gefunden. In Abstimmung mit dem NLWKN wurde in dem Zeitraum vom Juni bis September 2015 eine Nacherfassung der Zauneidechsen durchgeführt. Ihr Lebensraum wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und durch eine zauneidechengerechte Gehölzpflege (CEF-Maßnahme) verbessert. Eine Meldung der Kartierungsergebnisse an das NLWKN ist erfolgt. Der potentielle Lebensraum wird durch die Festsetzung und Maßnahmen erhalten, verbessert und geschützt.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich kaum möglich. Zur Entwässerung des Plangebietes ist ein Überlauf mit der Einleitung des Niederschlagswassers in den Bollriedegraben erforderlich. Aufgrund der räumlichen Lage und der Höhenverhältnisse muss das Niederschlagswasser über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geführt werden. Um die Nachteile für den Naturhaushalt zu minimieren, wird der Graben bzw. die Leitung auf höchstens 50 m² begrenzt.

Im südöstlichen Teilbereich befindet sich die Fläche in dem 5 m breiten Schutzstreifen nach der Gewässerunterhaltungsverordnung für Gewässer II. und III. Ordnung der Region Hannover. Die Regelungen der Verordnung widersprechen nicht dieser Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sondern ergänzen sie.

4. Grundsätzliche Belange und Auswirkungen

4.1 Erschließung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Nienburger Straße (B 442) aus innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) erschlossen. Eine weitere, private Erschließung besteht über die Nordstraße.

Durch diese Planung werden zusätzliche Verkehre auf der B 442 erzeugt. Aufgrund der bestehenden großen Verkehrsmenge von rd. 8.000 Kfz in 24 h führt dies nicht zu einer wesentlichen Steigerung der Verkehrslärmimmissionen.

Versorgung und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebiets mit **Trinkwasser** wird von den Städtetzen der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

Für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei der Berücksichtigung einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung der Bedarf von 192 m³/h **Löschwasser** im Gewerbegebiet und 96 m³/h Löschwasser im Dorfgebiet nachzuweisen. Die Städtetze Neustadt a. Rbge. können über den Zeitraum von zwei Stunden jedoch nur eine Gesamtlöschwassermenge von 96 m³/h im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stellen. In ca. 2 Jahren plant das Versorgungsunternehmen eine neue Wassertransportleitung, wodurch sich auch die Löschwassermenge erhöhen wird. Das Defizit an ausreichenden

dem Löschwasser, welches zurzeit 96 m³/h beträgt, muss im Rahmen der Baugenehmigung durch andere Maßnahmen, z.B. über Löschwasserbrunnen, Zisternen oder ähnliche Entnahmestellen nachgewiesen werden. Der Belang des Brandschutzes wird auf diese Weise sichergestellt.

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

Auf dem Flurstück 311/4 wird das Feuerwehrzentrum von Neustadt am Rübenberge realisiert werden. Eine Variante für die Führung des Entsorgungsfahrzeuges wäre die Einfahrt von der Nienburger Straße auf das Gelände der Feuerwehr, nach dortiger Entsorgung die Weiterfahrt zur privaten Erschließungsstraße. Nach der Entsorgung des Gewerbegebietes kann das Plangebiet in Richtung Nordstraße verlassen werden. Ebenso ist der umgekehrte Weg auch möglich. Eine andere Variante ist die Entsorgung des Gewerbegebietes und des Feuerwehrzentrums von der Nordstraße aus über die private Erschließungsstraße. In diesem Fall müssen die Abfälle der Feuerwehr am Ende der Privatstraße bereitgestellt werden und eine ausreichende Wendemöglichkeit auf dem Feuerwehrgelände vorhanden sein. Eine Durchquerung des Feuerwehrgeländes würde sich dann erübrigen. Beide Varianten sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans realisierbar. Die Entscheidung, welche Variante umgesetzt wird, erfolgt in der Projektplanung des Feuerwehrzentrums.

Die Erschließungswege werden so ausgebaut, dass sie für eine Befahrung durch Lastkraftwagen geeignet sind. Die Standplätze werden so positioniert werden, dass sie von den Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren, außer im Rahmen eines Wendemanövers, erreicht werden können. Die erforderliche Vereinbarung zur Befahrung des Privatgeländes zwischen aha und der Stadt Neustadt a. Rbge. als Grundstückseigentümerin wird abgeschlossen werden.

Das Plangebiet kann über eine **Schmutzwasserpumpstation** an die neu verlegte Abwasserdruckleitung in der Nienburger Straße an das örtliche Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden. Ein den Erfordernissen nach leistungsfähiges Pumpwerk muss auf den Grundstücken vom Eigentümer auf dessen Kosten errichtet werden. In dem Bereich des Bebauungsplans betreibt die Stadt Neustadt a. Rbge. keinen **Niederschlagswasserkanal**. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken in dem Plangebiet versickert werden oder in den angrenzenden Bollriedegraben abgeleitet werden. Unter Umständen ist ein Antrag auf Einleitungsgenehmigung bei der Region Hannover zu stellen. Der konkrete Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.2 Immissionsschutz

Lärm

Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnanlage, der Nordstraße und der übergeordneten Straßen B 6 und der Nienburger Straße (B 442). Durch die Schalltechnische Untersuchung vom 10.02.2015 (Anlage 5) wurden die Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm am Tage im Dorfgebiet um 2 bis 9 dB(A) und im Gewerbegebiet bereichsweise um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts werden die jeweiligen Orientierungswerte im Dorfgebiet um ca. 11 dB(A) und im Gewerbegebiet um 6 bis 14 dB(A) überschritten.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Varianten von aktiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Selbst bei 10 m hohen Schallschutzwänden an der B 6 und der Bahnstrecke konnte der Orientierungswert für das Dorfgebiet nachts nicht erreicht werden. Bei der Errichtung von 2,5 m bis 3 m hohen Schallschutzwänden können die Orientierungswerte am Tage größtenteils eingehalten werden; mit 5 m hohen Schallschutzwänden lassen sich die Geräuschimmissionen nachts im 2. OG auf Werte zwischen 57 und 60 dB(A) senken, die Orientierungswerte bleiben aber weiterhin überschritten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass trotz kostenaufwändiger aktiver Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte nicht realisierbar ist.

Im Rahmen der Abwägung wird festgestellt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden zwischen 2,5 m bis 10 m in diesem Fall mit den weiteren städtebaulichen Zielen nicht vereinbar sind bzw. die Einhaltung der Orientierungswerte mit realistischen Maßnahmen nicht erreichbar ist. Der Einmündungsbereich der Straßen "Im Wiebusche" und der Nordstraße in die Nienburger Straße stellt die nördliche Ortseingangssituation von Neustadt a. Rbge. dar. Eine Lärmschutzwand in diesem Bereich würde das Eingangsbild und das städtische Image nachhaltig beeinträchtigen. Gerade durch die Errichtung einer architektonisch hochwertig gestalteten Feuerwache soll dieser Bereich städtebaulich aufgewertet werden. Weiterhin befindet sich auf der westlichen Seite der städtische Entwicklungsschwerpunkt für hochwertige Wohnbebauung „Auenland“. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Bahn und an der B 6 stehen in einer unverhältnismäßigen Kosten-Nutzen-Relation. Wohnnutzungen sind in dem überwiegenden Teil, insbesondere wo Lärmwerte vorliegen, bei denen von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden kann, nicht vorgesehen und können ausgeschlossen werden.

Der Schienenbonus wurde gemäß den Empfehlungen des Deutschen Städtetages nicht berücksichtigt. Mit Einrechnung würden sich 5 dB(A) geringere Beurteilungspegel im Plangebiet ergeben.

Neben der Gliederung der Gewerbegebiete mit dem Ausschluss von Nachtnutzungen in den besonders belasteten Bereichen wird der Schutz der Aufenthaltsräume über die architektonische Selbsthilfe hinaus durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe wird die Eigenabschirmung eines Gebäudes genutzt, um an der der Lärmquelle abgewandten Fassade eine Geräuschreduzierung zu erreichen. Die Grundrissgestaltung der Gebäude wird den Lärmwerten angepasst. Da dies in diesem Fall nicht ausreichend ist, werden zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dieser Schutz wirkt jedoch nicht für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Freisitze). Diese sind im Dorfgebiet und im Gewerbegebiet 2 vorzugsweise an der Südfassade anzuordnen. Je nach Lage können noch Überschreitungen des Orientierungswertes für Dorfgebiete am Tag um bis zu 3 dB(A) auftreten.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Werte des maßgeblichen Außenlärmpegels nach der DIN 4109 11-1989, der VDI 2719 und der 24. BImSchV ermittelt und beschrieben. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche sind dann in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden. Für das Gewerbegebiet 1, welches nur Nutzungen am Tage (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweist, muss nicht zwangsläufig auch zur Nachtzeit ausreichender Schallschutz gewährleistet werden. Deswegen wurde der hier festgesetzte Lärmpegelbereich aus dem Tagespegel zuzüglich 3 dB(A) ermittelt.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lichtimmissionen

Von dem Eisenbahn-Bundesamt wurde darauf hingewiesen, dass in der Nähe der Eisenbahnstrecke keine Lichter installiert werden dürfen, die zu einer Blendung des Fahrpersonals oder zu einer Verwechslung mit Signalen führen könnten.

Die Einhaltung der Grenzwerte gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ wird im weiteren Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

4.3 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	28.285 m ²
Dorfgebiet	7.266 m ²
Private Verkehrsfläche	676 m ²
Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	240 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inkl. der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	2.463 m ²
Gesamt	38.930 m²

4.4 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen unmittelbar durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kosten für Verwaltung und Gutachten sowie der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die Kompensationskosten sind dem Projekt Feuerwache zuzuordnen bzw. anteilig in den Verkaufspreis der gewerblichen Baugrundstücke eingerechnet. Eine Zuordnungsfestsetzung für das Dorfgebiet ist nicht erfolgt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie den bereits vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf den aktiven Bestandsschutz ist der Aufwand unter Berücksichtigung des geringen Kompensationsbedarfs unverhältnismäßig.

Alle weiteren Kosten beziehen sich auf die Umsetzung der Planung, die Errichtung der Feuerwache und deren Erschließung. Diese Kosten sind projektbezogen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die private Verkehrsfläche dient nicht ausschließlich der zusätzlichen Erschließung des Grundstückes für die Feuerwache, sondern auch des gewerblichen Baulandes der Flurstücke 312/4, 315/1 und 315/4. Eine finanzielle Beteiligung wird über private Verträge geregelt.

TEIL B - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

In dem Plangebiet ist die Realisierung eines Gewerbegebietes und eines Dorfgebietes vorgesehen. Im Bereich des Gewerbegebietes soll die Feuerwache errichtet werden.

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für die Ergänzung und die Änderung des Bebauungsplans von Bedeutung sind; und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

➤ Fachgesetze

Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnanlage und der übergeordneten Straßen B 6 und der Nienburger Straße (B 442). Für den Schutz der Nachbarschaft und die schutzwürdigen Nutzungen in dem Plangebiet sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Die Vorschriften werden bei der Darstellung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ berücksichtigt.

Für die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt, rechtskräftig seit dem 01.08.1991.

➤ Fachpläne

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

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

Weitere konkrete Aussagen zu dem Plangebiet macht der Landschaftsplan nicht.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, gibt es für das Plangebiet nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) sind ebenfalls nicht betroffen.

2.1.2 Boden

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

Nach dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) liegt das Plangebiet innerhalb des Suchraumes für Plaggenesch. Ein Vorkommen wird im weiteren Verfahren überprüft.

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

In dem Plangebiet ist keine Altlast bekannt. Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt jedoch das unmittelbar südlich angrenzende Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potentiellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück ist mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 bebaut.

Nach Aussagen des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 19.02.2014 zeigen die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Plangebiets, sodass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, so wird die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN unmittelbar benachrichtigt werden.

Durch die Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (IGH) wurde im Juni 2014 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gelände befindet sich etwa 0,40 m bis 2,00 m unter der Nienburger Straße. Es besitzt ein generelles Gefälle in Richtung Osten.

Erkundet wurden in einer Stärke von 0,60 m bis 1,30 m eine „Humose Deckschicht“ und unterhalb bis in eine Tiefe von 0,90 m bis 2,50 m unter Geländeoberkante weiterhin „Bindige Sande“. Im Anschluss wurden „Nichtbindige Sande“ aufgeschlossen.

Das Grundwasser wurde im März 2014 in ca. 0,80 m bis 1,90 m Tiefe unter Geländeoberkante bzw. im Mittel bei etwa 2,60 m unter der Höhenbezugsebene, der Fahrbahnoberfläche der Nienburger Straße, angetroffen. Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen ist zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers in dem Plangebiet ist somit von der vorgesehenen Höhenlage der Erschließungsanlage abhängig. Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine verbindliche Aussage zu der Höhenlage gemacht werden. Somit muss das Niederschlagswasser entweder versickert werden oder alternativ in den östlichen Graben eingeleitet werden. Hierfür muss gegebenenfalls ein Einleitungsantrag bei der Region Hannover gestellt werden.

2.1.3 Wasser und Hochwasserschutz

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den folgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser sowie Hochwasserschutz zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. An dem südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 334/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., ein städtischer Graben (Bollriedegraben), welcher als ein Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Für diesen Graben gilt die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung und über die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008 (Gewässerunterhaltungsverordnung). Der 5 m breite Schutzstreifen nach der Gewässerunterhaltungsverordnung befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Plangebiets und wird nachrichtlich übernommen.

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

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

2.1.4 Luft und Klima

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

2.1.5 Tiere und Pflanzen

Im Vorfeld der Planung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. die Ingenieurgemeinschaft agwa beauftragt, eine naturschutzfachliche Voreinschätzung einschließlich einer artenschutzfachlichen Prüfung durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine örtliche Kartierung der gesetzlich geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Weiterhin wurden die Brutvögel in dem Zeitraum von Ende März bis Mitte Juli 2014 kartiert. Um eine Einschätzung über das Vorkommen von Reptilien zu erhalten, wurde die Böschung am

Nordostrand des Plangebiets bei trocken-warmen Wetter nach Eidechsen und Schlangen abgesucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Biotopverlust durch diese Planung angesichts der kurzen Regenerations- und Entwicklungszeit der betreffenden Biotoptypen gut ausgeglichen werden kann. Gesetzlich geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Für die gesetzlich besonders geschützten Brutvögel, Nachtigall und Rauchschwalbe, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, in welcher Form vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Einzelfall zu ergreifen sind. Reptilien wurden nicht festgestellt, da auch nur ein sehr geringes Besiedlungspotenzial auf der Straßenböschung besteht.

Die Straßenböschung der Nordstraße im Bereich der B 6 bis zur Bahnlinie wird im Tierartenkataster des NLWKN aufgrund des Vorkommens einer mittelgroßen Zauneidechsen-Population als für Fauna wertvoller Bereich mit landesweiter Bedeutung geführt. Die Nach Erfassung im Zeitraum vom Juni bis September 2015 ergab Nachweise von Zauneidechsen im mittleren Teil der Böschung sowie am östlichen Ende im Bereich der Bahnstrecke. Im östlichen Teil konnte eine erfolgreiche Reproduktion nachgewiesen werden. Im mittleren Teil fand sich der Nachweis von adulten Tieren sowie einem subadulten Tier. Aufgrund der Entfernung zur östlichen Teilpopulation und geeigneten Eiablageplätzen kann eine erfolgreiche Reproduktion auch im Bereich der Nordstraßen-Böschung möglich sein.



Abb. 5: Luftbild

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Es ist stark vorbelastet durch zwei Verkehrsstraßen und die Bahnstrecke Hannover-Bremen. Der Landschaftsbezug ist durch diese Zäsuren beeinträchtigt.

2.1.7 Mensch

Für die im Plangebiet liegenden zwei Wohngebäude ist die Immissionssituation zu berücksichtigen.

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

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

Des Weiteren ist das südlich angrenzende Gebäude zu berücksichtigen.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im dem Plangebiet sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

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










2.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 1 a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Dies erfolgt auf der Grundlage der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ vom Stand März 2008.

Ausgangszustand des Plangebietes



Biotoptyp

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, einfügiges Pflaster, Mauern, etc.)
-  1.3 Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken-, Schotter, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
-  1.4 Feld-, Waldwege, unversiegelte Vegetationsentwicklung
-  3.1 Ackerflächen
-  4.4 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit > 50% heimischen Gehölzen
-  5.1 Brache, feucht mit Gehölzanteil < 50%
-  7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50%
-  7.4 Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50%

A. Ausgangszustand des Plangebietes								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche		2.450 m ²	2.450 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: teil- oder unversiegelte Fläche		903 m ²	903 m ²	1	1	1,2	1.084
4.3	Fläche 1: Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen		3.906 m ²	3.906 m ²	2	1	2	7.812
1.4	Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung		548 m ²	548 m ²	3	1	3	1.644
3.1	Acker, intensiv, mäßig hoher Wildkrautanteil auf nährstoffreichem Boden		29.093 m ²	29.093 m ²	2	1,5 * ¹⁾	3	87.279
5.1	Acker-/Grünlandbrache feucht mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%		1.171 m ²	1.171 m ²	4	1,25 * ²⁾	5,0	5.855
7.2	Gebüsch mit lebensraumtypischem Gehölzanteil >= 50%		828 m ²	828 m ²	5	1	5	4.140
7.4	Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50%		31 m ²	31 m ²	5	1,4 * ³⁾	7,0	217
Gesamtfläche				38.930 m²				
							Gesamtflächenwert A:	108.031

*¹⁾ Korrekturfaktor 1,5 wegen dem mäßig hohem Wildkrautanteil

*²⁾ Korrekturfaktor 1,25 wegen Feuchtemilieu

*³⁾ Korrekturfaktor 1,4 wegen starkem Baumholz (Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm)

*⁵⁾ Korrekturfaktor 1,2 wegen 20 % Baumkronenüberdeckung

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

2.2.1 Boden, Bodenschutz

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

Durch die Planung wird überwiegend Ackerfläche einer gewerblichen Bebauung und deren Erschließungsanlage zugeführt. Die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle und das Wohngebäude soll als gemischte Baufläche dargestellt werden.

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

In der verbindlichen Bauleitplanung ist beabsichtigt, die Beeinträchtigungen im Grabenbereich des westlichen Teils des Plangebiets zu minimieren.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind an anderer Stelle, außerhalb des Plangebiets, zu kompensieren. Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden unter Absatz 2.2.7 (Seite 29) und Abs. 2.2.10 beschrieben. Verstärkende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Wasser

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach den Bodengutachten von IGH vom 18.06.2014 nicht möglich, die Ableitung in ein Gewässer darf nur gedrosselt ($2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$) erfolgen. Der konkrete Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt noch im Baugenehmigungsverfahren.

In dem Plangebiet muss die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. Durch den Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss gewährleistet sein, dass kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Dies muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, die im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

2.2.3 Luft und Klima

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist bereits durch Verkehrsimmissionen stark vorbelastet. Somit ist die Einschränkung der Luftaustauschbahn nicht so nachteilig.

Die Errichtung der Gebäude in energieeffizienter Bauweise dient dem Klima- und dem Umweltschutz. Auf vertragliche Regelungen über die gesetzlichen Vorgaben hinaus wird in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaftsförderung verzichtet. Über die Standards der städtischen Baumaßnahme wird im Rahmen der Projektfeststellung entschieden.

2.2.4 Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Nutzung sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt durch die Umwandlung von Intensivgrünland in eine artenreiche Mähwiese sowie in eine Brachfläche mit natürlicher Sukzession. Teilflächen der externen Kompensation befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes „Aller, untere Leine, untere Oker“ westlich der Leine, die andere Teilfläche grenzt unmittelbar an.

Die Kompensationsfläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die Fläche 1 (siehe Abb. 8) weist ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial auf, die Fläche 2 an der Leine ein sehr hohes. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Rahmen der Kompensation wird eine Fläche von 58.292 m² Intensivgrünland extensiviert werden. Das Entwicklungsziel für die Fläche ist ein sonstiges mesophiles Grünland (GMS). Diese Teilfläche ist wie folgt dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln:

Weiterhin sollen 2.740 m² Intensivgrünland in eine Brachfläche umgewandelt werden. So soll ein Rückzugsraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Einen besonderen Schwerpunkt stellt die Sicherung von Vorkommen in Wiesen brütender Vogelarten dar. Außerdem werden für Insekten und andere Kleintiere wie Heuschrecken, Tagfalter und Spinnen überjährige Strukturen geschaffen, die zum Überwintern und als Nahrungs- und Fortpflanzungsort dienen.

Die Brachfläche wird am nördlichen Rand der Fläche 1 durch natürliche Sukzession entwickelt. Dieser Brachstreifen wird alle 3 Jahre in der Zeit nach dem 15.07. und vor dem 28.02. (außerhalb der Brut- und Setzzeit) umgebrochen. Er wird dauerhaft an dieser Stelle erhalten bleiben.

Zauneidechsen

Die Zauneidechse ist eine gefährdete und streng geschützte Art. Niedersachsenweit wird der Erhaltungszustand von Zauneidechsenpopulationen als schlecht eingestuft.

In zwei Bereichen, an der Böschung der Nordstraße und östlicher im Bereich der Bahnstrecke, wurden Individuen nachgewiesen, sodass von einem vorhandenen Zauneidechsen-Restbestand auf der Böschung auszugehen ist. Diese Populationen sollen geschützt, erhalten und entwickelt werden.

Neben dem Erhalt und Schutz des Lebensraumes müssen ergänzende Pflegemaßnahmen in dem Gehölzbestand durchgeführt werden (vgl. B-Plan Nr. 165 „Nienburger Straße/Nordstraße“ – Zauneidechsen-Erfassung 2015, ab S. 15), um eine Beschattung des Zauneidechsen-Lebensraumes von April bis September zu reduzieren. Empfohlen wird auch, dass bei tief stehender Sonne keine Beschattung durch z. B. westlich angrenzend gepflanzte Gehölze oder zu errichtende Gebäude erfolgen soll.

Im Bebauungsplan werden keine Pflanzgebote im nordöstlichen Bereich festgesetzt. Der vorhandene Feldweg mit Seitenräumen wird in seinem Bestand gesichert, wie auch die vorhandene Grünfläche im westlichen Bereich des Bebauungsplans.

Um eine sinnvolle, bauliche Nutzung der an den Weg angrenzenden Grundstücke im Nordwesten des Bebauungsplans zu ermöglichen, ist die Baugrenze im Gewerbegebiet 3 Meter von dem vorhandenen Feldweg mit Seitenraum vorgesehen. Von der maximal zulässigen 2-geschossigen Bebauung wird voraussichtlich nur ein kleiner Teilbereich der Böschung zeit-

weise beschattet werden, sodass sich der gesamte Zauneidechsenlebensraum durch die bauliche Nutzung nicht wesentlich verschlechtern wird.

Als konfliktvermeidende und funktionserhaltende Maßnahme, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleistet, ist die Aufnahme einer zauneidechsen gerechten Gehölzbestandspflege auf dem städtischen Teil der Böschung an der Nordstraße als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen.

Beschreibung der CEF-Maßnahme:

Der überwiegende Teil der Böschung an der Nordstraße befindet sich in städtischem Besitz (Flurstück 315/9, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.), sodass dieser zukünftige zauneidechsen gerecht unterhalten werden kann. So lassen sich die Lebensumstände für die Population im mittleren Teil der Böschung verbessern.

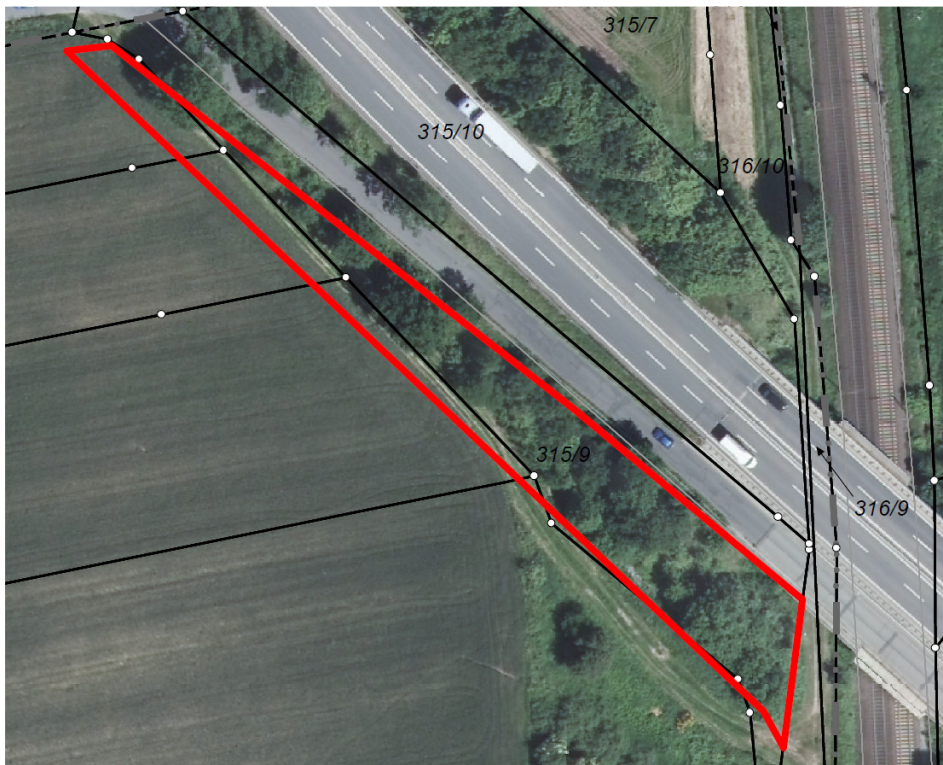


Abb.6: zauneidechsen gerechte Gehölzpflege (CEF-Maßnahme)

Bei der zauneidechsen gerechten Gehölzpflege wird den Empfehlungen der Zauneidechsen-Erfassung 2015 zum B-Plan Nr. 165 „Nienburger Straße/Nordstraße“ gefolgt.

Um den Belangen des Zauneidechsen-Schutzes Rechnung zu tragen, wird mit der Auslichtung des Gehölzbestandes in der Vegetationsruhe 2016/2017 begonnen. Vorrangig wird die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) als ausbreitungsstarker Neophyt entnommen, die große Eiche zur besseren Besonnung aufgeastet und Baumjungwuchs beseitigt.

Ziel dieser Maßnahmen ist die Optimierung des Zauneidechsen-Lebensraumes sowie die bessere Vernetzung mit der Population am Bahndamm.

Die Reduzierung/Beseitigung der Späten Traubenkirsche und des Baumjungwuchses wird über die darauf folgenden 5 Jahre jährlich kontrolliert und bei Bedarf entsprechend nachgearbeitet.

Im Anschluss daran wird der Bestand alle 3 Jahre überprüft und ebenfalls bei Bedarf entsprechend nachgearbeitet.

10 Jahre nach der begonnenen zauneidechsenberechtigten Gehölzpflege erfolgt eine Nachkartierung des Zauneidechsen-Bestandes in diesem Bereich, um den Erfolg der Pflegemaßnahmen zu überprüfen.

Die Stadt verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahme.

2.2.5 Landschaft

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

2.2.6 Menschen

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

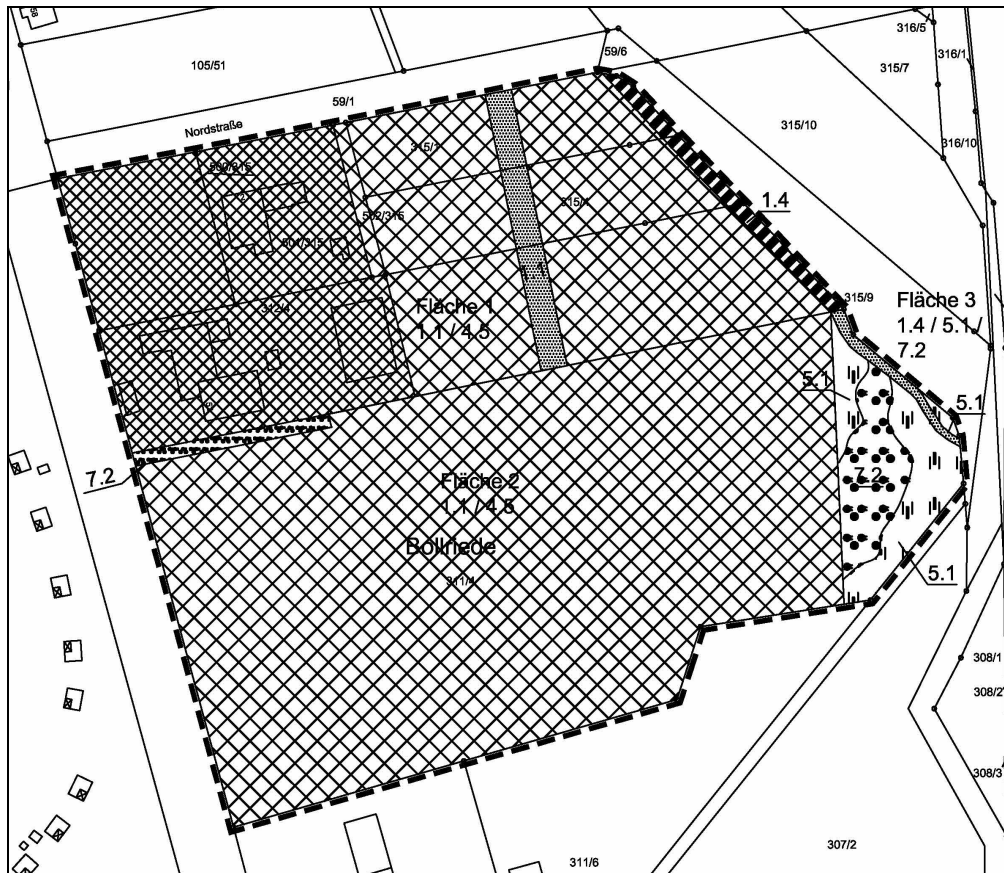
Die Flächen des Plangebiets liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover-Bremen sowie der Bundesstraße 6 und der Nienburger Straße (B 442). Das Gebiet ist daher einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

In der Schalltechnischen Untersuchung vom 10.02.2015 wurde die Lärmsituation ermittelt und bewertet. Durch die Gliederung der Gewerbegebiete sowie der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wird der Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Nähere Details sind bitte dem Kapitel 3.1.1 Art der baulichen Nutzung / Gewerbegebiete, Kapitel 4.1 Erschließung / Verkehrsanbindung und Kapitel 4.2 Immissionschutz zu entnehmen.

In Bezug auf die Gesamtverlärmung kann davon ausgegangen werden, dass die rein rechnerische Pegelzunahme des energetischen Gesamtpegels unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit bleibt und der sich im Dorfgebiet errechnende Summenpegel unterhalb des Sanierungsgrenzwerts von 62 dB(A) für Mischgebiete liegt.

2.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustandes

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans



Biotoptyp



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



1.1 / 4.5 versiegelte Fläche / Intensivrasen



1.1 versiegelte Fläche (Straße)



1.4 Feldweg, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung



5.1 Brache, feucht mit Gehölzanteil < 50%



7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %

B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (MD / 0,6)	60 %	7.266 m ²	4.360 m ²	0	1	0	0
1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (MD / 0,6)	20 %	7.266 m ²	1.453 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 1: Intensivrasen	20 %	7.266 m ²	1.453 m ²	2	1	2	2.906
1.1	Fläche 2: versiegelte Fläche (Gewerbegebiet / 0,8)	80 %	28.254 m ²	22.603 m ²	0	1	0	0
4.5	Fläche 2: Intensivrasen	20 %	28.254 m ²	5.651 m ²	2	1	2	11.302
1.1	versiegelte Fläche (Straße)		676 m ²	676 m ²	0	1	0	0
1.4	Fläche 3: Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung		529 m ²	529 m ²	3	1	3	1.587
5.1	Fläche 3: Acker-/Grünlandbrache mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%		1.101 m ²	1.101 m ²	4	1	4	4.404
7.2	Fläche 3: Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil >= 50%		833 m ²	833 m ²	5	1	5	4.165
7.2	Hecke, Breite 4 m, >= 50% lebensraumtypische Gehölze		240 m ²	240 m ²	5	0,5 * ⁴)	2,5	600
7.4	Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50 %		31 m ²	31 m ²	5	1,4 * ³)	7,0	217
Gesamtfläche				38.930 m²				
							Gesamtflächenwert B:	25.181
C. Gesamtbilanz		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						- 82.850

*³) Korrekturfaktor 1,4 wegen starkem Baumholz (Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm)

*⁴) Korrekturfaktor 0,5 wegen der geringen Breite von 4,00 m und Schnitt

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

Ein Teil der Kompensation erfolgt in dem Plangebiet durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebiets kompensiert und nachhaltig durch eine Grunddienbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover gesichert.

Externe Kompensationsmaßnahmen

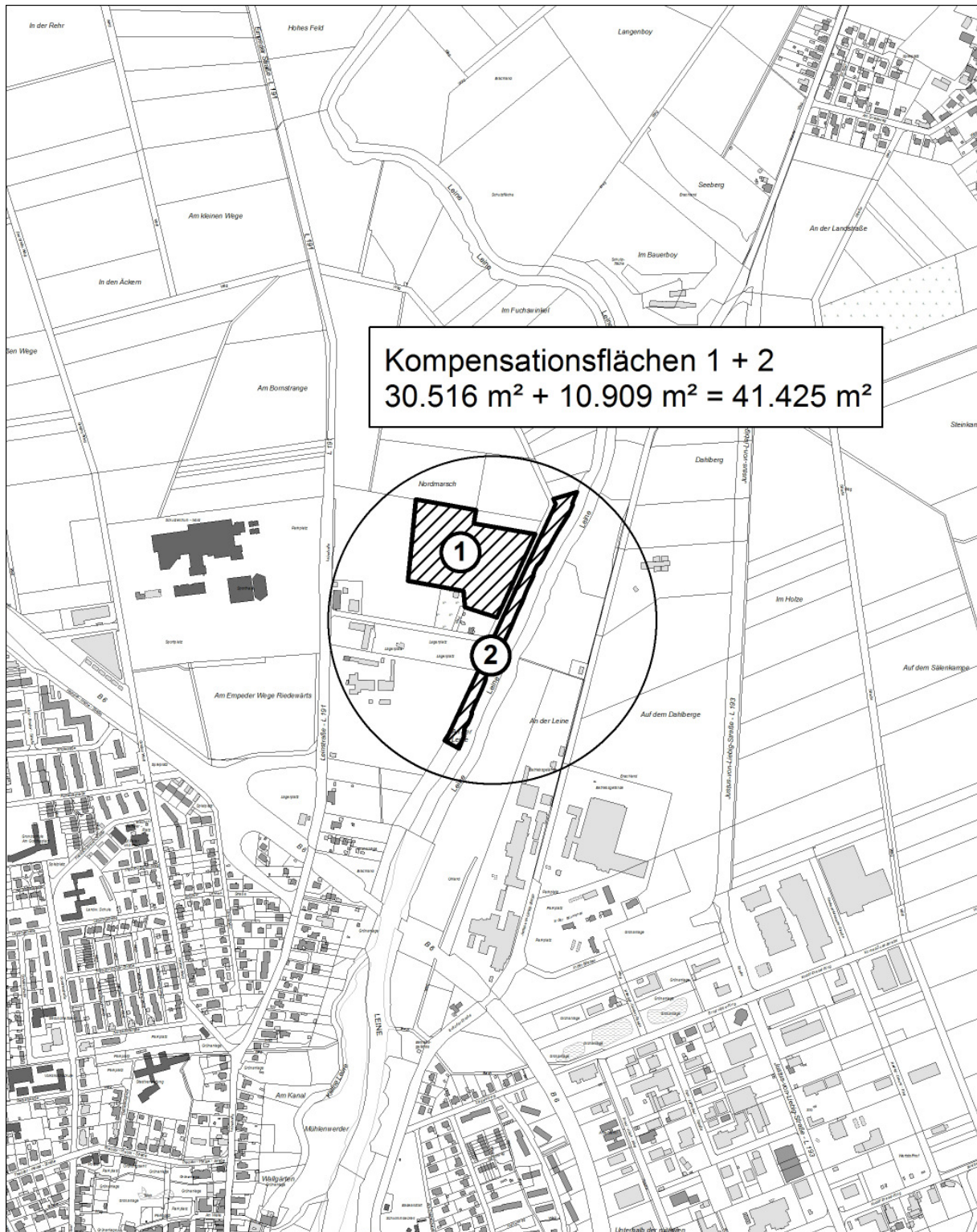


Abb. 7: Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft

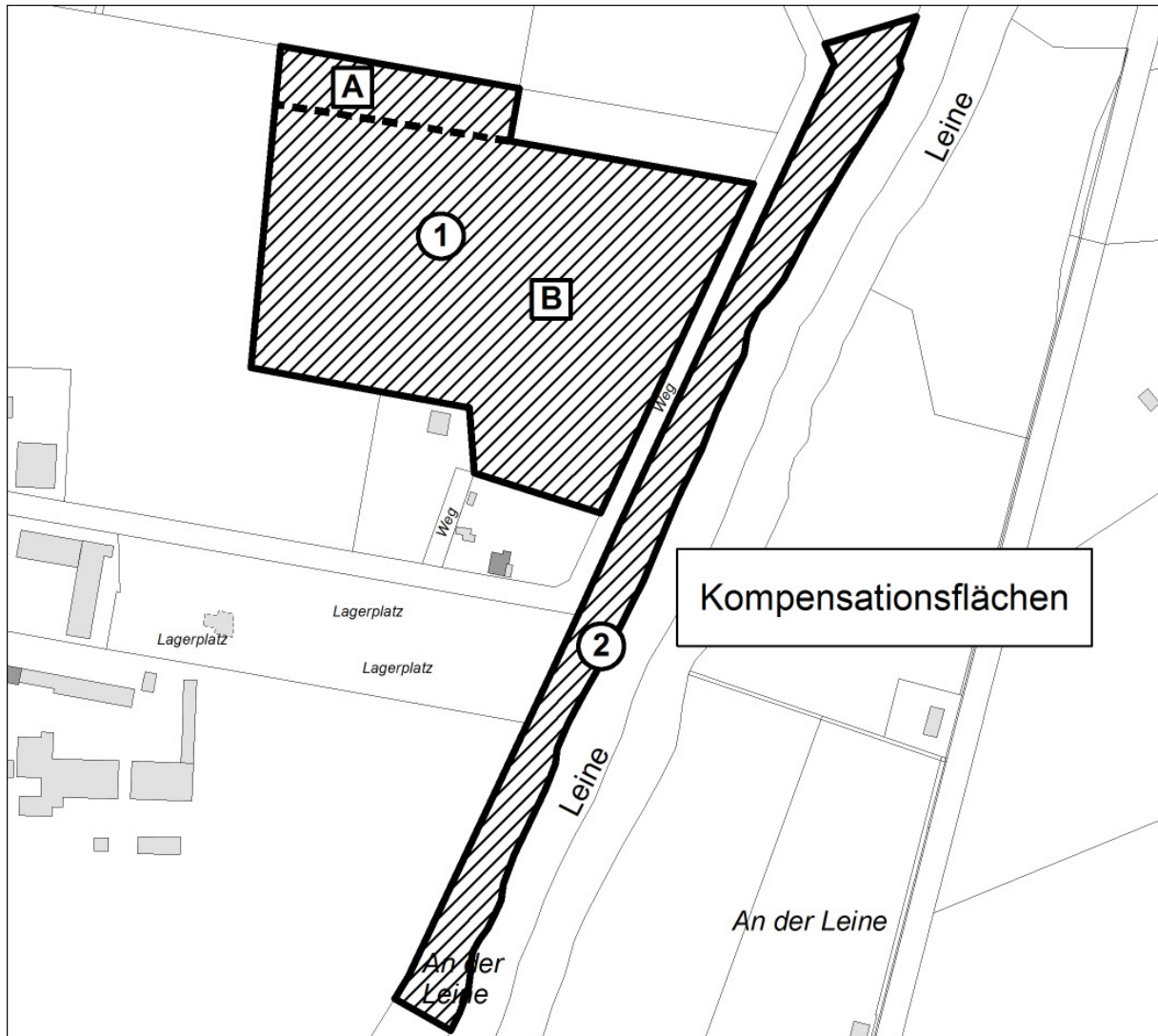


Abb. 8: Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG

Brachfläche

Entwicklung einer 2.740 m² Brachfläche (Fläche 1 A) durch natürliche Sukzession an der Nordgrenze des Flurstücks 38/16, Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge., zwischen zwei Schlägen. Die ortsfeste Brachfläche wird alle drei Jahre gemäht.

Extensiv gepflegtes Grünland

Insgesamt 38.787 m² Intensivgrünland, eine Teilfläche des Flurstücks 38/16 und des Flurstücks 48/2, Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (Fläche 1 B und Fläche 2), ist in der Nutzung zu extensivieren. Das Entwicklungsziel für das Grünland ist eine artenreiche Mähwiese.

Die Fläche ist in den ersten drei Jahren der Nutzungsextensivierung der Selbstbegrünung zu überlassen. In diesen ersten drei Jahren wird die Fläche ausgemagert (Herstellungspflege, 2schürige Mahd, Entfernung des Mähgutes). Ist die Selbstbegrünung nicht zielführend, wird das Grünland mit naturraumtreuem Saatgut (Bezugsraum naturräumliche Haupteinheit) z.B. in Form von Mähgut-Übertrag, Druschgut-Übertrag oder über naturraumtreue Mischungen oder Einzelsaatgut in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde so verbessert, dass das Entwicklungsziel artenreiche Mähwiese erreicht wird.

Nach der 3-jährigen Herstellungspflege = Beginn der Dauerpflege wird das Grünland extensiv genutzt. Es ist mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist immer zu entfernen. Der erste Mahdzeitpunkt muss nach der Brutzeit, dem 15.07. liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 3 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Das Grünland ist grundsätzlich von innen beginnend nach außen zu mähen oder von der einen Seite zur anderen. Ziel ist, Tieren bei Beginn der Mahd zu ermöglichen, auf die angrenzend liegenden Flächen zu fliehen bzw. auszuweichen. Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt, jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/organisch) ist unzulässig; ebenso die Ausbringung von sonstigen Sekundärrohstoffdüngern (z. B. Kompost, Gärreste aus Biogasanlagen). 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 Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.

Der Entwicklungszustand der Kompensationsmaßnahme ist der zuständigen Genehmigungsbehörde durch einen entsprechenden Fachbericht (gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG) 3 Jahre nach Umsetzung der Maßnahme 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. Abweichungen sind im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

A. Ausgangszustand der Kompensationsflächen								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
3.4	Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 38/116: Intensivwiese		30.516 m ²	30.516 m ²	3	1	3	91.548
3.4	Teilfläche von Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 48/2: Intensivwiese		10.909 m ²	10.909 m ²	3	1	3	32.727
Gesamtfläche				41.425 m²				
							Gesamtflächenwert A:	124.275

B. Zustand der Kompensationsflächen nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
5.1	Teilfläche Gemarkung Neu- stadt a. Rbge., Flur 3, Flur- stück 38/116: Brachfläche		2.740 m ²	2.740 m ²	4	1,25 * ¹)	5	13.700
3.5	Teilfläche Gemarkung Neu- stadt a. Rbge., Flur 3, Flur- stück 38/116: Artenreiche Mähwiese		27.776 m ²	27.776 m ²	5	1	5	138.880
3.5	Teilfläche von Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 48/2: Artenreiche Mähwiese		10.909 m ²	10.909 m ²	5	1	5	54.545
Gesamtfläche				41.425 m²				
							Gesamtflächenwert B:	207.125
C. Gesamtbilanz		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						+ 82.850

*¹) Korrekturfaktor 1,25 wegen unregelmäßigem Umbruch der Brachfläche alle 3 Jahre

In dem Plangebiet ergibt sich nach der Eingriffsbilanzierung ein Defizit von 82.850 Ökopunkten. Durch die ökologische Aufwertung auf den externen Kompensationsflächen wird das Defizit ausgeglichen. Die Maßnahmen werden durch die Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt und überwacht werden. Die Kosten trägt die Stadt Neustadt a. Rbge. Die Umsetzung wird durch eine Selbstverpflichtung gewährleistet.

2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

2.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben. Wie bereits unter Kapitel 1.2 näher ausgeführt, ist der Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Kernstadt dringend erforderlich, sodass die Planung unerlässlich ist. Andere, geeignete Flächenreserven stehen der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht zur Verfügung.

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

Bei der Wahl des Plangebiets ist die ökologische Wertigkeit berücksichtigt worden. Die naturschutzfachliche Voreinschätzung hat bestätigt, dass keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten und nur zwei geschützte Arten als Brutvögel vorkommen. Die Biotopverluste kön-

nen aufgrund der Regenerations- und Entwicklungszeiten der betroffenen Biotoptypen gut ausgeglichen werden. Als externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wird Intensivgrünland zum Teil der natürlichen Sukzession überlassen und zum Teil durch extensive Pflegemaßnahmen in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

An der Böschung der Nordstraße wird eine zauneidechengerechte Gehölzbestandspflege als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) durchgeführt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um stark durch vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastete Bereiche. Negative Auswirkungen auf Menschen werden dadurch verringert, dass im Wesentlichen keine schutzwürdigen Nutzungen geplant werden. Zur Berücksichtigung der Lärmsituation wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Gliederung der Gewerbegebiete mit dem Ausschluss von Nachnutzungen in den besonders belasteten Bereichen
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Dorfgebiet und die Gewerbegebiete
- Emissionskontingentierung der Gewerbegebiete

2.2.11 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Im Jahre 2011 wurden zwölf mögliche Standorte für die Feuerwache Neustadt a. Rbge. mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkataloges untersucht. Die Entscheidung fiel unter Abwägung aller Aspekte, auch derer des Naturschutzes, auf das Plangebiet. Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

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

Die Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt stützen sich auf die Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung der Ingenieurgemeinschaft agwa vom Oktober 2014 (Anlage 1 zur Begründung). Diese wurde im Dezember 2015 ergänzt (Anlage 2 zur Begründung).

Die im Tierartenkataster des NLWKN registrierte Population von Zauneidechsen wurde durch die Dipl. Biologin Karin Bohrer in dem Zeitraum vom Juni bis September 2015 nacherfasst (Anlage 3 zur Begründung).

Die Informationen zu dem Belang Boden basieren auf der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Anlage 4 zur Begründung).

Die Aussagen und Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft Technische Akustik vom 10.02.2015 (Anlage 5 zur Begründung) sind mit anderen städtebaulichen Belangen abgewogen worden und in den Bebauungsplan eingeflossen.

Für die Berechnungsmethode zur Schallausbreitung ist die Schalltechnische Untersuchung maßgeblich. Die Lärmgutachten in den Genehmigungsverfahren haben die gleiche Methodik zu verwenden wie das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten, damit die Ergebnisse vergleichbar sind.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Derzeit ist nicht erkennbar, dass in dem Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird. Die Umsetzung und Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße" die Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes und der Feuerwache für die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Bei der Ausweisung wird darauf geachtet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entstehen. Durch die zauneidechsengerechten Gehölzbestandspflege der Böschung an der Nordstraße als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) wird die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechsen gewährleistet. Die externe naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe erfolgt in räumlicher Nähe, etwa 1 km östlich des Plangebietes. Intensivgrünland wird zum Teil zu einer Brachfläche und zum Teil in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

Neustadt a. Rbge., den 26.01.2017

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Stadtplanung -
im Auftrag

gez. Meike Kull

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 25.04.2016 bis einschließlich zum 25.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 15.09.2016 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 30.01.2017

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L. S.

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister