

Begründung

Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“

2. Änderung u. Erweiterung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Mardorf

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Begründung der Festsetzungen

1. Allgemeines

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.2 Anlass und Ziel der Planung
- 1.3 Größe des Plangebietes

2. Rahmenbedingungen der Planänderung und Erweiterung

- 2.1 Raumordnung
- 2.2 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- 2.3 Der bisher gültige Bebauungsplan
- 2.4 Emissionsprobleme mit benachbartem Wohngebiet

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 3.1 Arten und Maße der baulichen Nutzungen
 - 3.1.1 Dorfgebiet
 - 3.1.2 Gewerbegebiet
- 3.2 Wald
- 3.3 Grünflächen
 - 3.3.1 Private Grünflächen
 - 3.3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 3.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.4 Verkehrsflächen
 - 3.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 3.4.2 Private Verkehrsfläche
- 3.5 Textliche Festsetzungen
 - 3.5.1 Allgemein
 - 3.5.2 Art der Nutzung
 - 3.5.3 Emissionsschutz
 - 3.5.4 Maß der Nutzung
 - 3.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

3.5.6 Naturschutzrechtliche Kompensation

3.6 Örtliche Bauvorschriften

3.6.1 Gestaltung

3.6.1.1 Außenwände

3.6.1.2 Dächer

3.6.1.3 Werbeanlagen

3.6.2 Ökologie

3.6.2.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

3.6.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.6.2.3 Niederschlagswasser

4. Grundsätzliche Belange

4.1 Emissionsschutz

4.1.1 Lärmschutz

4.1.2 Geruchsbelastung

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Elektrizität, Telekommunikation, Trinkwasser

4.2.2 Löschwasser

4.2.3 Abfälle

4.2.4 Schmutzwasser

4.2.5 Oberflächenwasser

5. Durchführung der Planung

5.1 Flächenbilanz

5.2 Flächenänderungen und -erweiterungen

5.3 Kosten für die Stadt

Teil B – Umweltbericht

6. Einleitung

6.1 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

6.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

7. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.1.1 Schutzgebiete

7.1.2 Schutzgüter Boden und Fläche

7.1.3 Schutzgut Wasser

7.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

7.1.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

7.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

7.1.7 Schutzgut Landschaft

7.1.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

7.1.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

7.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

7.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

7.2.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima

7.2.4 Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

7.2.6 Art und Menge an Emissionen

7.2.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle

7.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

7.2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

7.2.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe

7.2.11 Bewertung des geplanten Umweltzustandes

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

7.3.1 Kompensationsmaßnahme: Umwandlung von Acker in Extensiv-Grünland

7.3.2 Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für das Offenland

7.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

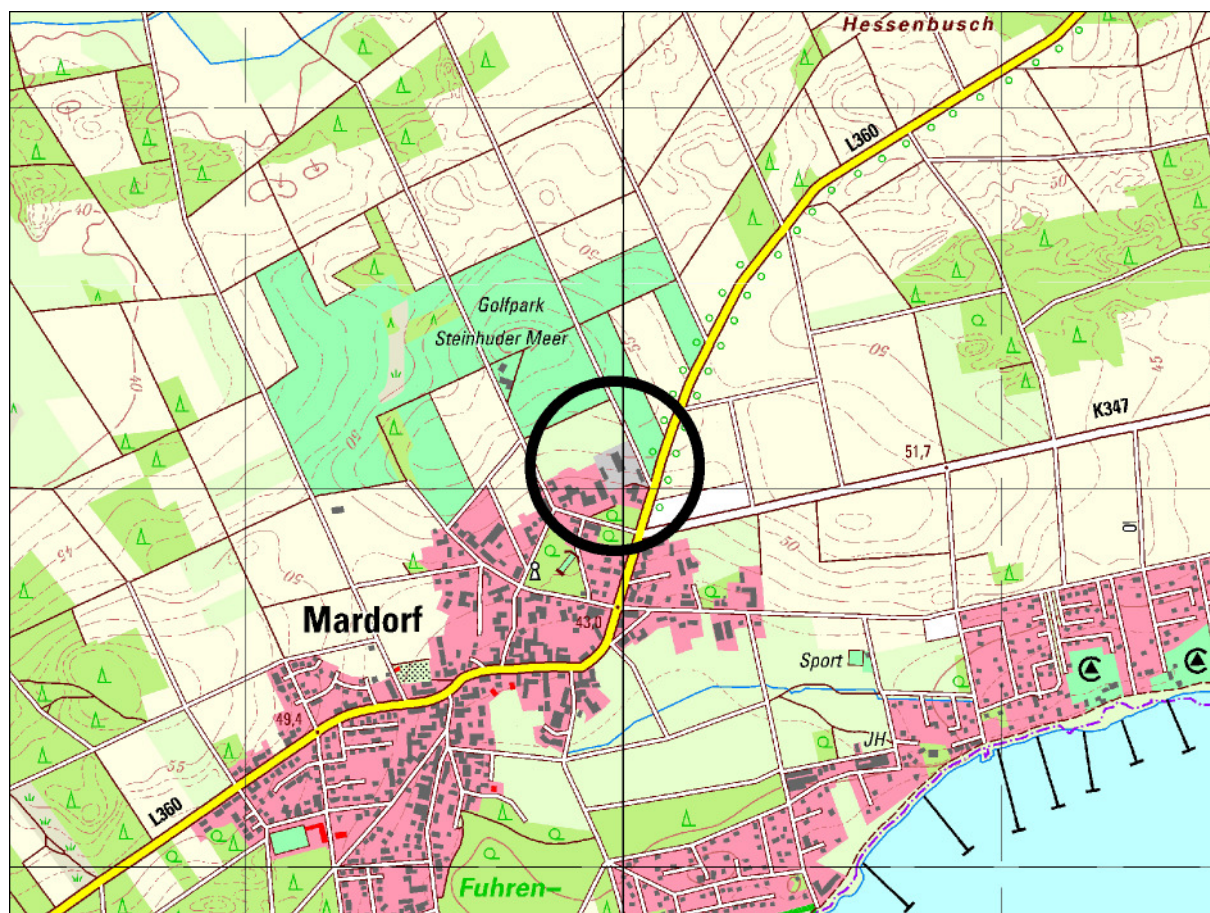
8.3 Zusammenfassung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

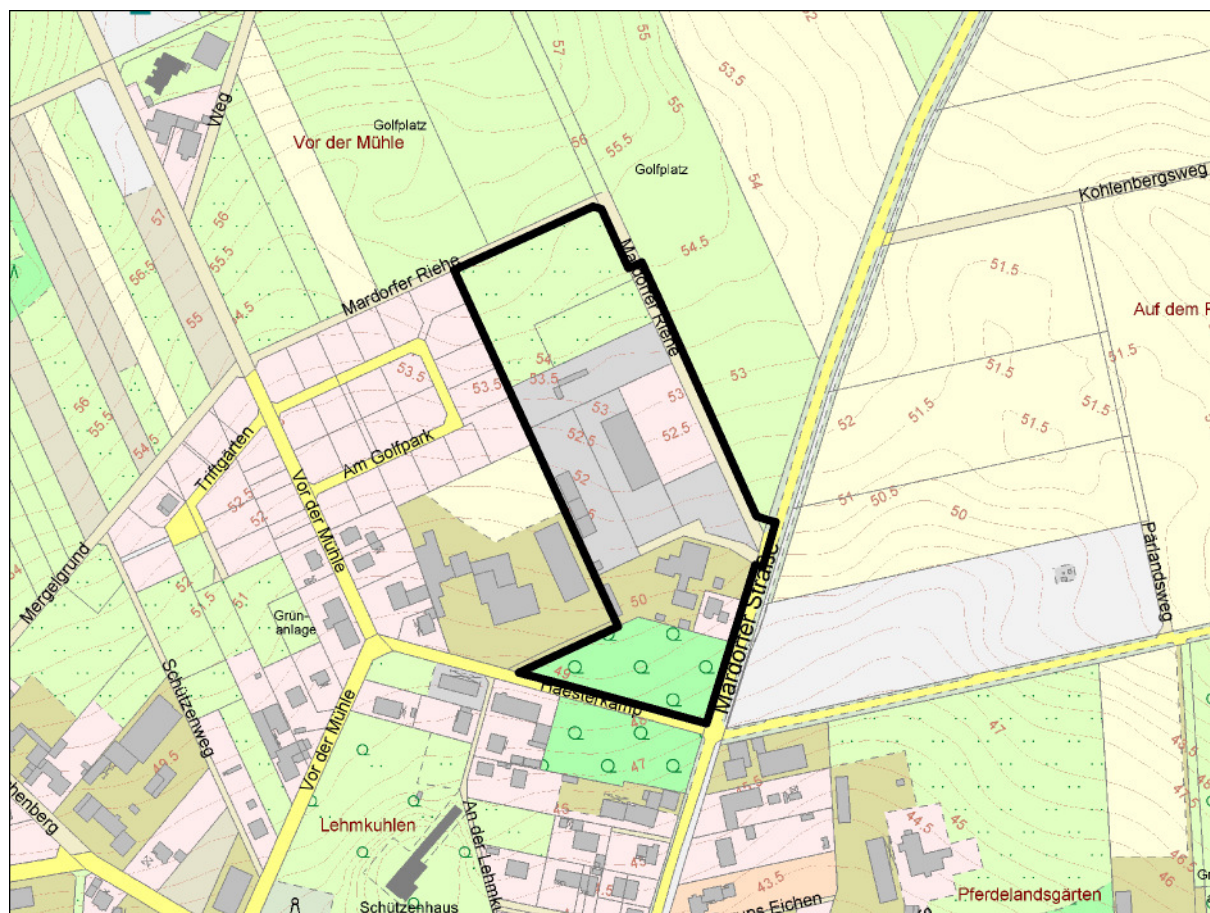
Das Plangebiet liegt im Neustädter Stadtteil Mardorf an der nordöstlichen Ortseinfahrt nördlich der Landesstraße L360, die hier den Stadtteil Mardorf mit dem Stadtteil Schneeren verbindet. Es umfasst (von Norden beginnend) die Flurstücke 102/14, 102/15, 102/13, 102/10, 102/4, 102/3, 102/11, 102/8, 102/9,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

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Die genaue Abgrenzung des Plangebietes zeigt die nachfolgende

Abbildung 2: Plangebietsabgrenzung



1.2 Anlass und Ziele der Planung

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

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 36.298 qm. Damit beträgt die Erweiterung des Plangebietes gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 221 insgesamt 13.646 qm mehr.

2. Rahmenbedingungen

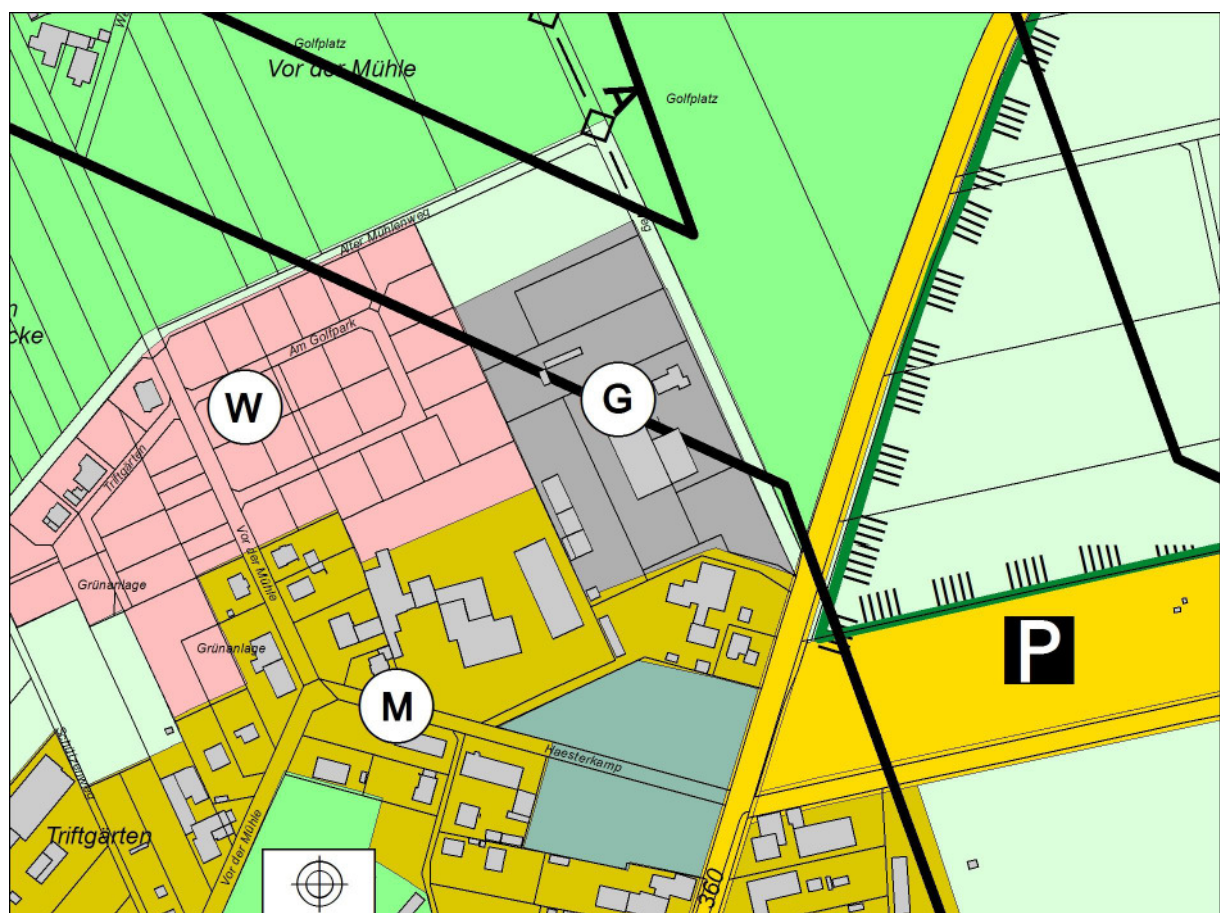
2.1 Raumordnung

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

2.2 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

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

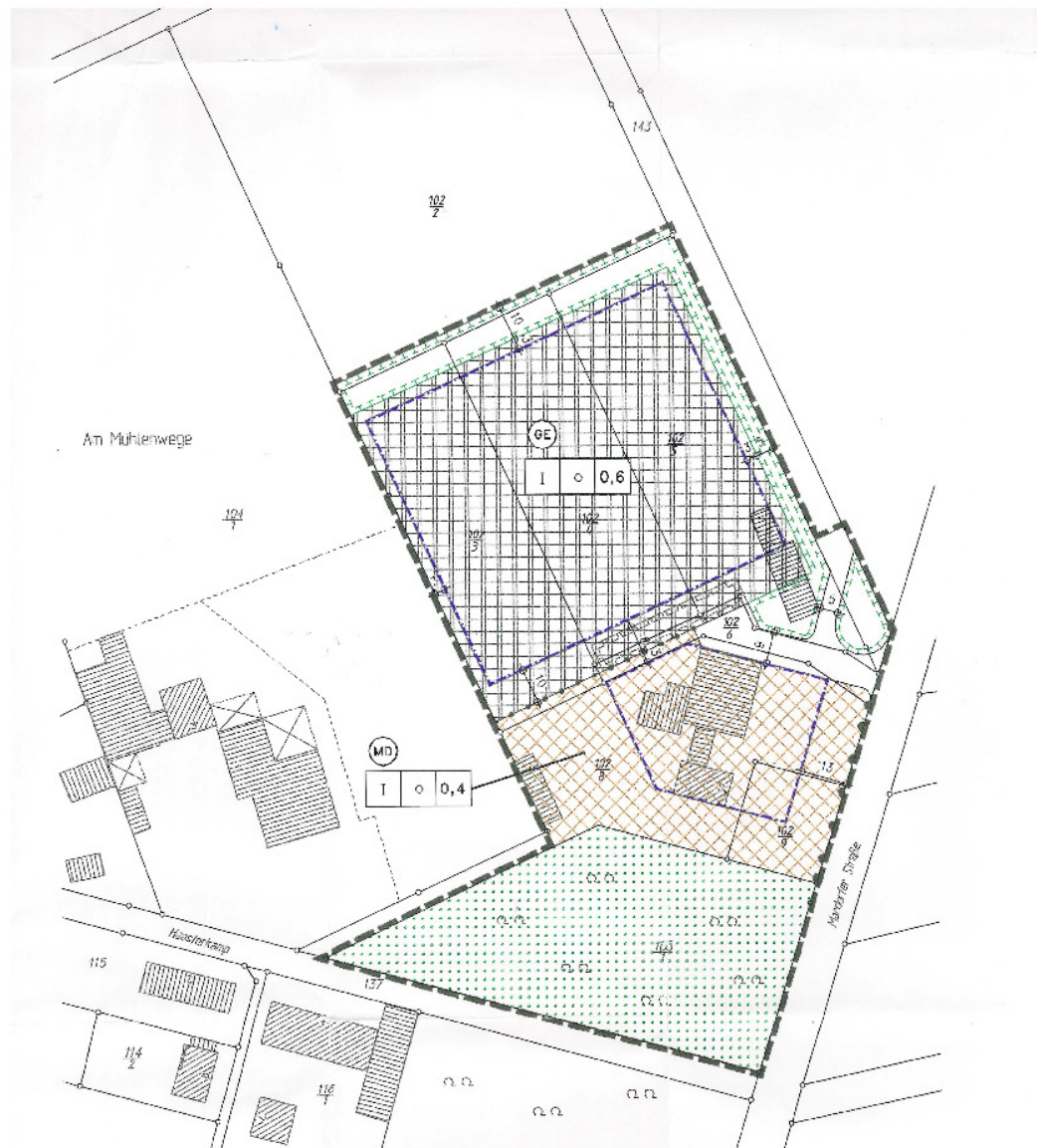
Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



2.3 Der bisher gültige Bebauungsplan

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

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



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

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

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

2.4 Emissionsprobleme mit benachbartem Wohngebiet

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

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Arten und Maße der baulichen Nutzungen

3.1.1 Dorfgebiet

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

3.1.2 Gewerbegebiet

Die seit 1998 bestehenden Gewerbeflächen zwischen dem Weg Mardorfer Riehe und dem landwirtschaftlichen Betrieb Haesterkamp 3 sind mit 3 Gewerbebetrieben seit 1998 besiedelt: ein Landschaft- und Gartenbaubetrieb, ein Bootsbaubetrieb und Bootslagerbetrieb und ein Getränkelagerbetrieb. Innerhalb der gewerblichen Flächen wird die Baugrenze den An- und Umbauerfordernissen, die sich im Laufe der Zeit ergeben haben, angepasst. Die bestehenden Maße der Nutzung müssen darüber hinaus nicht verändert werden. Die Grundflächenzahl bleibt weiter bei 0,6 und wird für die Erweiterungsflächen übernommen, um die Ausnutzung dort an die Dichte der vorhandenen Bereiche anzupassen. Weiterhin ist ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig, weil die vorhandenen Betriebe keine zweigeschossige Bebauung brauchen und die Einfügung in die vorhandene Umgebung so gewährleistet wird.

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

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

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

3.2 Wald

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

3.3 Grünflächen

3.3.1 Private Grünflächen

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

3.3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 221 im Jahre 1998 wurde an der Ostgrenze des Plangebietes zwischen gewerblicher Fläche und dem Weg Mardorfer Riehe ein fünf Meter breiter Streifen entsprechend der Festsetzung des Planes angelegt, der zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde. Inzwischen haben sich diese zu ansehnlicher Größe und Dichte entwickelt, dienen vielen Tierarten als Schutz und dem Gewerbegebiet als Sichtschutz am Ortseingang. Daher sollen sie erhalten werden.

3.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

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

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

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

3.4.2 Private Verkehrsfläche

An der südlichen Nutzungsgrenze des Gewerbegebietes zur Dorfgebietsfläche befindet sich die derzeitige Erschließung der Betriebe über eine private Verkehrsfläche, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 21 des Baugesetzbuches zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger festgesetzt wird. Sie dient weiterhin als Erschließungsweg für die Anlieger aber gleichzeitig sichert sie für die Leitungsträger die Erreichbarkeit der dort befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie wird allerdings als private Fläche von der Landesstraße abgehängt, indem sie ab einer Tiefe von 6,50 Metern Abstand zur Parzelle der Landesstraße festgesetzt wird.

3.5 Textliche Festsetzungen

3.5.1 Allgemein

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

3.5.2 Art der Nutzung

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

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

3.5.3 Emissionsschutz

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

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

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

3.5.4 Maß der Nutzung

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

3.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

3.5.6 Naturschutzrechtliche Kompensation

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

3.6 Örtliche Bauvorschriften

3.6.1 Gestaltung

3.6.1.1 Außenwände

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

3.6.1.2 Dächer

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

3.6.1.3 Werbeanlagen

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

3.6.2 Ökologie

3.6.2.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der Grenze zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Weg Mardorfer Riehe ist eine Ortsrandeingrünung entstanden, die hoch und relativ dicht gewachsen ist. Sie prägt das Ortsbild für den östlichen Ortseingang und soll erhalten bleiben. Deshalb wird diese Fläche als zu erhaltende Pflanzfläche festgesetzt.

3.6.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

gewählten Arten sind in der Liste der standortheimischen Gehölze der Region Hannover verzeichnet und auch in den benachbarten Plangebieten vorgegeben worden.

3.6.2.3 Niederschlagswasser

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

4. Grundsätzliche Belange

4.1 Emissionsschutz

4.1.1 Lärmschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Geruchsbelastungen

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

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

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Elektrische Energie, Telekommunikation, Trinkwasser

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

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

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

4.2.2 Löschwasser

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

4.2.3 Abfälle

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

4.2.4 Schmutzwasser

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

4.2.5 Oberflächenwasser

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

5. Durchführung der Maßnahmen

5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ²
Gewerbegebiet	19.225
Dorfgebiet	4.767
Öffentliche Verkehrsfläche	1.968
Private Grünfläche	4.942
Wald	5.396
Summe	36.298 m ²

5.2 Flächenänderungen und -erweiterungen

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung umfasst 13.646 m² mehr als das ursprüngliche Plangebiet.

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

Die Gewerbefläche unterteilt sich in 3 Zonen in folgenden Größen:

GE: 10.825 qm

GEe1: 3.432 qm

GEe2: 4.968 qm

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

Hinzu kommt die nördlich liegende private Grünfläche in der Größe von 4.942m².

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

5.3 Kosten der Stadt Neustadt a. Rbge.

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

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

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

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

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

Teil B – Umweltbericht

6. Einleitung

6.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

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

Ziele sind:

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

6.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

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

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die notwendige Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen und die Grundflächenzahl auf max. 0,6 beschränkt wird.

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

Aus dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) und dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) ergeben sich Ziele, die bei der

Erfassung und Bewertung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Umweltauswirkungen berücksichtigt werden.

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 1 Arten und Biotope: Die nördliche Teilfläche des Plangebiets ist als Biototyp mit geringer Bedeutung dargestellt. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 2 Landschaftsbild: Die nördliche Teilfläche des Plangebiets ist als Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung dargestellt. Da es sich nur um eine kleine Teilfläche handelt, die zudem nur teilweise überbaut wird, wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.
- Karte 3b Wasser- und Stoffretention: Der nördliche Teil des Plangebiets ist als Bereich mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung dargestellt. Durch die Planung wird es zu keiner Landnutzungsänderung kommen, die eine höhere Winderosion begünstigt.
- Karte 5a Zielkonzept: Für die nördliche Teilfläche des Plangebiets gelten die Zielkategorien III/IV, die nur eine Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope sowie für das Landschaftsbild vorsehen. Da sich aus der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Arten und Biotope ergeben, wird den Zielen nicht widersprochen.
- Karte 5b Biotopverbund: Die nördliche Teilfläche des Plangebiets ist als Teil einer Verbindungsfläche für Offenlandgebiete dargestellt. Damit hat diese Teilfläche, die nur teilweise überbaut wird, jedoch nur eine geringe Bedeutung und es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 2 Landwirtschaftliches Ertragspotenzial/ Bewirtschaftungerschwernisse: Im Plangebiet ist das landwirtschaftliche Ertragspotenzial für Grünland sehr gering, für Ackerflächen gering. Es werden also keine landwirtschaftlichen Flächen mit guter Ertragsleistung für die Planung in Anspruch genommen.
- Karte 5 Grundwasserneubildung – Schutz vor Beeinträchtigung: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate. Es werden also keine Flächen mit hoher Grundwasserneubildungsrate in Anspruch genommen.
- Karte 8 Flächen- und Biotopentwicklung: Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Mardorf liegen in einer Vorrangfläche für Natur und Landschaft mit sehr hoher Extensivierungseignung und sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial. Eine extensive Landwirtschaft stellt dort eine angepasste Landnutzung dar. Die genannte Vorrangfläche erstreckt sich jedoch über einen sehr großen Raum. Durch die

Planung wird davon nur eine sehr kleine Teilfläche in Anspruch genommen, so dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung kommt.

- Karte 9 Maßnahmen- und Festsetzungskarte: Für die landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Mardorf wird darauf hingewiesen, dass rentable Erträge aufgrund der natürlichen Leistungsfähigkeit der Böden nicht gesichert sind sowie dass hohe Dünger- und Pestizidgaben Boden und Grundwasser gefährden. Die Planung nimmt somit keine Flächen in landwirtschaftlichen Gunsträumen in Anspruch.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist der größte Teil des Plangebietes als vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Für den Norden des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche, ist im RROP ein Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgelegt. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einer Eingrünung durch standortheimische Gehölze entlang der Grenzen des Geltungsbereiches ist zu erwarten, dass diese Fläche ihre Eignung und besondere Bedeutung für die Landschaftsstruktur und den Naturhaushalt nicht verliert.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) mit voraussichtlicher Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

7.1.1 Schutzgebiete

Östlich der Mardorfer Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet H 2 „Schneereener Geest/ Eisenberg“ benachbart zum Plangebiet.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder andere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.2 Schutzgüter Boden und Fläche

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

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

Seltene oder besonders schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Es ist dort Podsol-Braunerde und im Süden kleinflächig Pseudogley-Braunerde anzutreffen.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Neuinanspruchnahme von Grünlandflächen kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft.

Altablagerungen sind in den Erweiterungsflächen nicht bekannt.

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht. Es kommt dadurch zu erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden/ Fläche, da in den versiegelten Bereichen die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch verlorengelassen wird. Der Eingriff wird über die Bilanzierung des Biotopwertes berücksichtigt und ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Zustand der Schutzgüter Boden und Fläche voraussichtlich erhalten bleiben. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben.

7.1.3 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete oder gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Umsetzung der Planung führt infolge der Neuversiegelung von Flächen zu einer Verringerung der Wasserfilterung im Boden sowie der Grundwasserneubildung. Da das Wasser auf den Grundstücken im Plangebiet zu versickern ist, ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben.

7.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

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

bebauten Bereichen und der Landesstraße ergibt sich eine Vorbelastung durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffimmissionen.

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

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

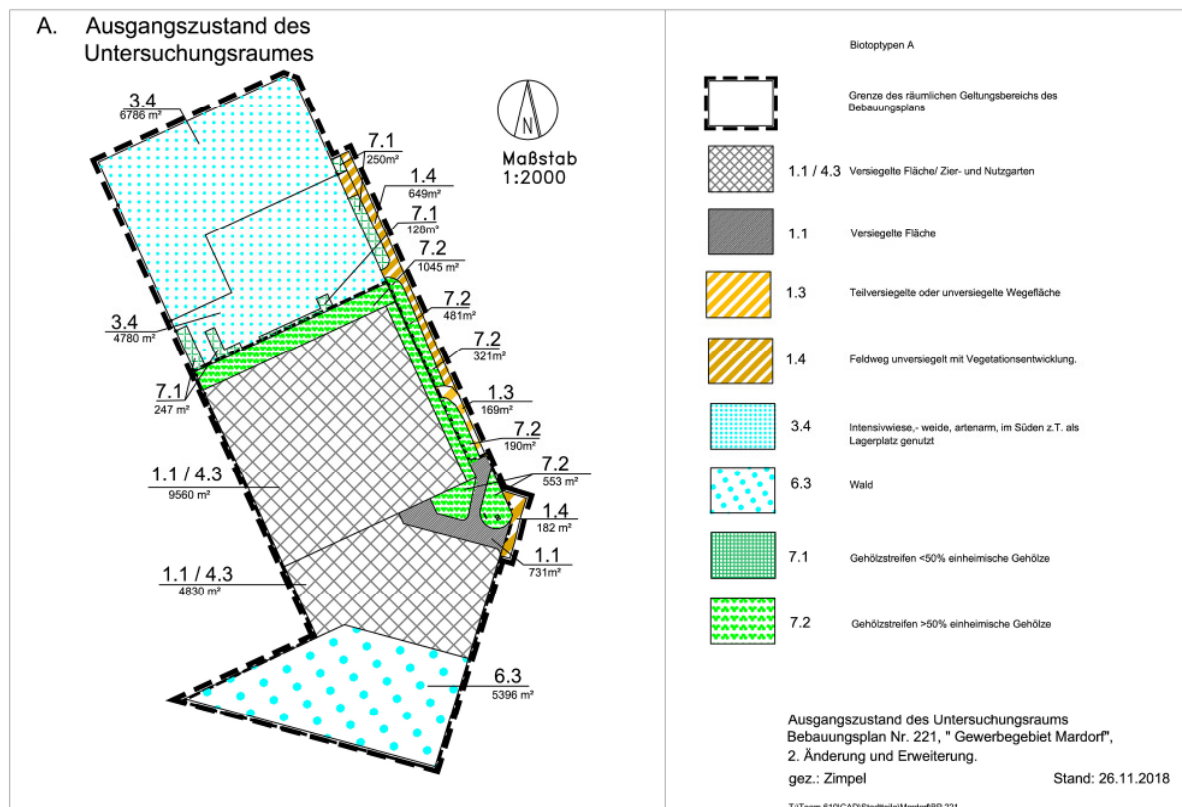
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Zustand der Schutzgüter Klima und Luft voraussichtlich erhalten bleiben.

7.1.5 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen/ Biotope

Zur Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde im Plangebiet am 08.05.2018 durch die Planungsgruppe Landespflege eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die verschiedenen Biotoptypen des Plangebietes sind in der Abbildung 6 dargestellt.

Abbildung 6: Biotoptypen des Plangebietes im Ausgangszustand



Im Plangebiet befindet sich auf der südlichen Parzelle ein Eichenwald, dessen Krautschicht auf eine ehemalige Beweidung hindeutet. Bei der landwirtschaftlichen Hofstelle (dörfliches Mischgebiet), dem Bootsbaubetrieb, dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie dem Getränkemarkt handelt es sich teils um mehr oder weniger stark versiegelte Flächen, teils um Rasenflächen. An der Nordseite der bisherigen gewerblichen Nutzung wurden ursprünglich Gehölzstreifen angelegt, die weitgehend nicht mehr vorhanden oder nicht mehr intakt sind. Die nördlich an das bisherige Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich als artenarme Intensivwiese dar, die teils als Zwischenlager durch den Gartenbaubetrieb genutzt wird. Entlang der Westseite der öffentlichen Verkehrsfläche des Weges Mardorfer Riehe ist seinerzeit auf der Parzelle des Weges eine ca. 4 Meter breite Gehölzstruktur angelegt worden, ergänzt durch einen 3 Meter breiten Pflanzstreifen an der Ostseite der angrenzenden Gewerbeflächen. Sie stellen zugleich die östliche Ortsrandeingrünung Mardorfs dar, die die Gewerbeflächen zum Golfplatz hin abgrenzt. Diese Hecken sind als wertvolle Lebensräume zu bewerten. Im südlichen Teil sind sie als Baumhecken ausgebildet. Dort finden sich in älteren Eichen auch Baumhöhlen.

Die Erweiterungsflächen des Plangebietes, von denen Teile zur gewerblichen Nutzung entwickelt werden, werden von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt und stellten sich zum Kartierzeitpunkt 2018 als Mosaik verschiedener Biotope dar: Unterschiedliche Typen von Ruderalfluren wechseln mit Grünlandflächen, Gehölzpflanzungen, Wegflächen sowie Lagerflächen mit Erdmieten, Baumaterial u.a. ab. Im Rahmen einer früheren Kartierung der Biotoptypen 2015 war auf den Erweiterungsflächen neben Lagerflächen noch ein höherer Anteil an Intensivgrünland anzutreffen. Die genannten

zusätzlichen Überprägungen der Fläche durch die gartenbauliche Nutzung führten seitdem zu einem sehr heterogenen temporären Zustand der Fläche. Als Referenzzustand für die Bewertung des Ausgangszustandes der Planflächen wird die Erfassung der Biotoptypen von 2015 als geeigneter erachtet.

Tiere

Das Artenschutzrechtliche Fachgutachten der Planungsgruppe Landespflege (2018) kam aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden Nutzungen und Habitatstrukturen zu der Einschätzung, dass europarechtlich geschützte Vertreter der Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie die Zauneidechse als Vertreter der Reptilien im Vorhabenraum vorkommen können. Zu den genannten Artengruppen wurden daher 2018 Erfassungen durchgeführt.

Zwischen Mai und Juli 2018 wurden im Untersuchungsraum mittels tragbarer Ultraschalldetektoren und stationärer Batlogger mindestens 12 verschiedene Fledermausarten festgestellt, am häufigsten Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermäuse, Braune Langohren und Große Abendsegler. In einem Wohngebäude im Plangebiet befindet sich unter der Schornsteinverkleidung eine Wochenstube der Zwergfledermaus. Weitere Sommerquartiere befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit im Eichenwäldchen im Süden des Plangebiets. Neben dem kleinen Wald werden auch die Gehölz- und Gartenstrukturen im Untersuchungsraum von Fledermäusen intensiv als Flugroute und Jagdrevier genutzt.

Die zwischen April und Juni 2018 durchgeführte Brutvogeluntersuchung führte zum Nachweis von 19 Brutvogelarten, die im Wesentlichen den Garten- und Parkvögeln sowie den Gebäudebrütern zuzurechnen sind. Daneben war mit der Dorngrasmücke auch eine Art anzutreffen, die die offenen Bereiche der Lagerplätze im Norden des Plangebietes nutzt. Mit 40 Revieren wurde eine auffallend große Anzahl an Brutrevieren des Haussperlings nachgewiesen. Neben dieser Art kommt als weitere Art der Vorwarnliste der Roten Liste in Niedersachsen der Gelbspötter mit einem Brutpaar vor. Die einzige gefährdete Art (Rote Liste-Status 3) ist der Star, von dem 3 Brutpaare festgestellt wurden.

Der Nordteil des Plangebietes mit seinen Erd- und Steinhaufen sowie den ruderalen Vegetationsstrukturen ist grundsätzlich als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet. Auf dem benachbarten Golfplatz wurden die Reptilien zudem bereits zahlreich nachgewiesen. Die zwischen Mai und September bei günstiger Witterung durchgeführte Erfassung von Zauneidechsen erbrachte jedoch keine Nachweise dieser oder einer anderen Reptilienart. Eine Betroffenheit durch die Planung ist somit nicht gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich außer für den nördlichen Teil des Planungsraums voraussichtlich kurz- und mittelfristig keine Änderung der Biotopstrukturen und der anzutreffenden Arten ergeben. Für die als Lagerfläche genutzte, teilweise als Grünland ausgeprägte Fläche im Norden könnten sich hingegen weitere anthropogen bedingte Veränderungen und Umlagerungen von Material ergeben, so dass eine Veränderung der Biotopstrukturen eintreten könnte, etwa u.a. mit einer Entstehung neuer Ruderalfluren.

7.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Es sind zusätzlich zu den erheblichen Auswirkungen, die im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter dargestellt wurden, keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen

infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, deren Veränderung durch die Planung näher zu betrachten wäre..

7.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Für das Plangebiet liegen zudem keine Ausweisungen als Schutzgebiet nach BNatSchG vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand möglicherweise erhalten bleiben. Es sind jedoch auch Änderungen im Rahmen der Nutzung als Lagerfläche oder eine Aufnahme einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung denkbar.

7.1.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Zwei Drittel des Plangebietes sind bereits als landwirtschaftliche Hofstelle oder Gewerbegebiet in der Nutzung. Davon gehen schon jetzt die betriebstypischen Lärmemissionen aus. Die Zufahrt der gewerblichen Betriebe ist auch bisher schon vorhanden, sie wird im Verlauf des Weges Mardorfer Riehe nach Norden verlängert, soweit es durch die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes erforderlich ist. Durch diese Verlängerung der Zufahrt werden die Verkehrsemissionen weiter in das Gebiet hineingetragen, als es heute der Fall ist. Die westlich angrenzende Wohnbebauung des Gebietes „Vor der Mühle“ wird dadurch beeinträchtigt. Allerdings befindet sich die Zufahrt der Gewerbebetriebe an der dem Wohngebiet abgewandten Seite und die Lärmemissionen des Gebietes werden durch flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzt, um unzumutbare Lärmbelastungen des Wohngebietes zu vermeiden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Zustand für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit voraussichtlich erhalten bleiben.

7.1.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sogenannte „NRW-Modell“ (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV NRW, Stand März 2008) an. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

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

Tabelle A: Ausgangszustand

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel-flächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)			731 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	40 %	4.830 m ²	1.932 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche	40 %	4.830 m ²	1.932 m ²	0	1	0	0
4.3	MD: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	20 %	4.830 m ²	966 m ²	2	1	2	1.932
1.1	GE: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	60 %	9.560 m ²	5.736 m ²	0	1	0	0
1.1	GE: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche	20 %	9.560 m ²	1.912 m ²	0	1	0	0
4.3	GE: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	20 %	9.560 m ²	1.912 m ²	2	1	2	3.824
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Wegefläche			169 m ²	1	1	1	169
1.4	Feld-, Waldwege unversiegelt mit Vegetationsentwicklung			831 m ²	2,5	1	2,5	2.078
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm			6.786 m ²	3	1	3	20.358
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm, teilweise als Lagerplatz genutzt			4.780 m ²	3	0,5	1,5	7.170
7.1	Gehölzstreifen < 50% einheimische Gehölze; Breite < 10 m			625 m ²	3	0,5	1,5	938
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze; Breite => 10 m			2.590 m ²	5	1	5	12.950
6.4	Wald, lebensraumtyp. Baumarten 90-100 %, starkes Baumholz			5.396 m ²	7	1	7	37.772
Gesamtfläche				36.298 m²				
Gesamtflächenwert A:								87.190

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

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

7.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

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

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

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

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

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

7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

7.2.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sind zu vermeiden. Gemäß § 3 Absatz 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Luftverunreinigungen Veränderungen

der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Relevante Wirkungen für das Schutzgut Luft/Klima können sich aus der Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme ergeben. Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabströme werden nicht wesentlich verändert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft/Klima sind daher nicht gegeben. Die Auswirkungen der Planung auf das Klima bestehen in einer möglichen geringfügigen Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung durch die zusätzlichen versiegelten Flächen.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität, da die bestehenden Betriebe lediglich erweitert werden und diese in ihrer jetzigen Nutzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Die Bauvorhaben müssen den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

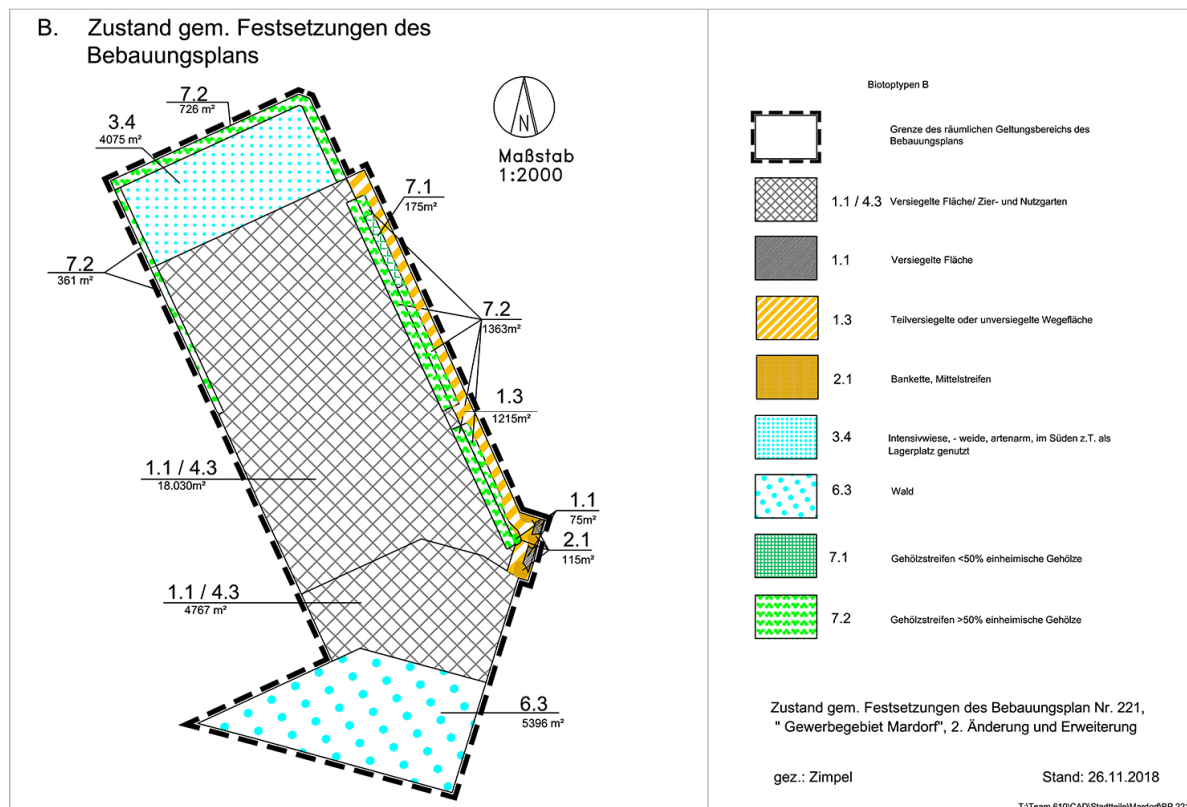
7.2.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen/Biotope

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

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

Abbildung 7: Biotoptypen des Plangebietes nach der Umsetzung der Planung



Tiere

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot, das Störungsverbot oder das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist in Bezug auf Fledermäuse nicht zu erwarten. Der Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird vor allem dadurch gewährleistet, dass das Wohnhaus mit der Wochenstube, das Eichenwäldchen mit den möglichen Quartieren sowie im Wesentlichen die als Flugroute und Jagdrevier bedeutsame Hecke am östlichen Rand des Plangebietes und die Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebietes erhalten bleiben. Zudem werden am Nord- und Westrand des Plangebietes neue Gehölzreihen angelegt.

Es kann zur Tötung von Jungvögeln kommen, wenn es zu einer Überbauung von Revierstandorten während der Brutzeit kommt. Davon wären die Arten Bachstelze, Buchfink, Dorngrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Zaunkönig und Zilpzalp betroffen. Durch die Vermeidungsmaßnahme V1 soll eine Tötung von Individuen dieser Arten ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für das Offenland

Die Baustelleneinrichtung in den offenen, von Grünland, Ruderalfluren und Lagerflächen geprägten Bereichen muss außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) erfolgen.

Das Fällen von Gehölzen ist des Weiteren nach § 39 BNatSchG während der Vogelbrutzeit verboten.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot ist in Bezug auf Vögel nicht zu erwarten, da erhebliche Auswirkungen weder durch den temporären Baubetrieb noch durch den Betrieb der neuen Gebäude oder durch Anliegerverkehr auf dem Gelände anzunehmen sind.

Auch gegen das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln ist kein Verstoß zu erwarten, da es sich bei den durch die Planung von Revierverlust betroffenen Arten um Ubiquisten handelt, die auf ähnliche Biotopstrukturen in der Umgebung ausweichen können. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird daher für diese Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Da die Bestandsgebäude nicht zurückgebaut werden, ist auch für die Gebäudebrüter wie den Haussperling und den Star der Erhalt der von ihnen genutzten Nistmöglichkeiten nicht in Frage gestellt. Der Neubau von Gebäuden könnte zumindest für die Gebäudebrüter sogar zur Entstehung zusätzlicher potenzieller Brutplätze führen, so dass kein Verstoß gegen das Beschädigungsverbot zu erwarten ist.

7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild am Plangebiet ist bereits durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen, durch die wilde Lagerung von Material auf der Grünlandfläche im Norden und sonstige Flächennutzungen vorbelastet. Die Erweiterungen des Gewerbegebietes tragen somit, insbesondere auch wegen der relativ geringen Größe des Erweiterungsbereiches, nur wenig zur Belastung des Landschaftsbildes bei. Die geplanten Erhaltungsfestsetzungen zur Ortsrandeingrünung und die geplanten zusätzlichen Eingrünungen am Erweiterungsbereich minimieren die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

7.2.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes wird im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch die Gewerbegebietserweiterung in Bezug auf die schutzbedürftige Wohnbebauung westlich der Erweiterung des Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz ECO Akustik (Anlage) für die zu erwartende Geräuschbelastung erstellt. (vgl. Kap. 4.1.1 und Kap. 7.2.8). Mit einer Gliederung des Plangebiets in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten kann der Geräuschimmissionsschutz der Nachbarschaft sichergestellt werden.

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

Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete gewerbliche Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die Errichtung der Betriebsflächen wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Mit der Planung sind im Übrigen die im Umweltbericht ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Insbesondere auf der Landesstraße 360, über die das Plangebiet anbindet, ist grundsätzlich mit einer Zunahme des KFZ-Verkehrs zu rechnen. Diese ist jedoch verkehrlich bereits vorbelastet, sie kann den relativ geringen zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

7.2.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden (vergl. Kapitel 4.2.3) Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle muss mit mehr Abfällen gerechnet werden. Allerdings handelt es sich um eine vergleichsweise kleine Erweiterung bestehender Betriebe, so dass nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Abfallmengen zu rechnen ist.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch das bestehende Entsorgungsnetz. Die Einzelheiten werden im Rahmen der privaten Baumaßnahmen in Genehmigungsverfahren festgelegt. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).

7.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es treten Wirkungen auf das Schutzgut Mensch auf, die nachfolgend dargestellt und bewertet werden. Darüber hinaus sind auch vorübergehende baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub zu erwarten. Unzumutbare Risiken für die menschliche Gesundheit werden jedoch nicht erwartet.

Gewerbelärm

Mit der gebietstypischen Nutzung eines Gewerbegebiets können Geräusche auf die bestehende Nachbarschaft des Plangebiets einwirken. Daher wurde im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz ECO AKUSTIK erarbeitet (vgl. Anlage zur Begründung).

Es zeigte sich, dass zur Sicherstellung des Schutzes der Nachbarschaft das Emissionsverhalten zukünftiger Gewerbebetriebe im Plangebiet eingeschränkt werden muss. Hierzu wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Als Emissionskontingent ergaben sich der Wert von $L_{EK} = 55/40$ dB(A) tags/nachts für das geplante GEE₁-Gebiet des Plangebiets und $L_{EK} = 60/45$ dB(A) tags/nachts für das geplante GEE₂-Gebiet.

Mit einer Gliederung des Plangebiets in Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten kann der Geräuschemissionsschutz der Nachbarschaft sichergestellt werden (vgl. Kap. 4.1.1).

Erholungseignung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auch die Erholungseignung der Landschaft können sich durch die Überbauung von Gehölzbeständen und den Verlust von Einzelbäumen ergeben. Diese sind jedoch nur vorübergehend, da sie durch die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen an anderer Stelle mehr als kompensiert werden. Auch baubedingte Auswirkungen werden nur vorübergehend wirken und sind wegen der bestehenden Vorbelastung nicht als erheblich anzusehen.

Infolge der Bebauung durch Gewerbebetriebe kommt es zu einem geringen Verlust von Grünlandflächen. Eine Reduzierung der Inanspruchnahme dieser derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wäre nur möglich, wenn die Planung nicht realisiert würde. Die Erschließung ist bereits optimiert und auch hinsichtlich der erforderlichen Straßenbreite minimiert worden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist als Standort für die Erweiterung der dort bereits bestehenden kleineren Betriebe konzipiert. Ein kleinerer Geltungsbereich wäre nicht realistisch, weil dann an einer anderen weniger geeigneten Stelle im Stadtgebiet Flächen entwickelt werden müssten.

Nach den Angaben, die der Stadt vorliegen, befinden sich die Erweiterungsflächen nicht im Bereich von bekannten Bodendenkmälern. Auch das Risiko, auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler zu stoßen, wird als sehr gering eingeschätzt.

Andere Kultur- und Sachgüter werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.

7.2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es ist mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen, wobei auch die Fahrten des LKW-Lieferverkehrs voraussichtlich geringfügig um ca. 1 – 2 Fahrten täglich zunehmen werden. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird sich für die überörtlichen Straßen, insbesondere die L360, voraussichtlich kein Verkehrsaufkommen ergeben, das zu unzumutbaren Lärmimmissionen führen wird (vgl. dazu Kap. 4.1.1), auch in benachbarten Wohngebieten nicht.

Eine weitere Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

7.2.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Betriebsflächen sowie die Gestaltung der Grünflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

7.2.11 Bewertung des geplanten Umweltzustandes

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

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

Tabelle B: Zustand gemäß Bebauungsplanänderung und Erweiterung

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche+Versorgungsfläche Elektrizität)			75 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	40 %	4.767 m ²	1.907 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche	40 %	4.767 m ²	1.907 m ²	0	1	0	0
4.3	MD: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	20 %	4.767 m ²	953 m ²	2	1	2	1.907
1.1	GE: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	60 %	18.030 m ²	10.818 m ²	0	1	0	0
1.1	GE: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche	20 %	18.030 m ²	3.606 m ²	0	1	0	0
4.3	GE: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	20 %	18.030 m ²	3.606 m ²	2	1	2	7.212
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Wegefläche			1.215 m ²	1	1	1	1.215
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)			115 m ²	1	1	1	115
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm			4.075 m ²	3	1	3	12.225
7.1	Gehölzstreifen < 50% einheimische Gehölze; Breite < 10 m			175 m ²	3	0,5	1,5	262
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze; Breite < 10m			1.087 m ²	5	0,5	2,5	2.718
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze; Breite => 10 m			1.363 m ²	5	1	5	6.815
6.4	Wald, lebensraumtyp. Baumarten 90-100 %, starkes Baumholz			5.396 m ²	7	1	7	37.772
Gesamtfläche				36.298 m²				
Gesamtflächenwert B:							70.240	
*1) Gesamtkorrektur wegen schlechter Ausprägung								
*2) Gesamtkorrektur wegen teilweiser Nutzung als Lagerplatz								
*3) Gesamtkorrektur wegen Heckenbreite < 10m								

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

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

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

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Berechnung nach dem „NRW-Modell“ für den geplanten Umweltzustand ein Gesamtflächenwert B von 70.240 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt sich daher wie folgt:

C. Gesamtbilanz						Gesamtfläche B	70.240
						Gesamtfläche A	87.190
							-16.950
Grundlage: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008							

Somit besteht im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 16.950 Punkten. Zum Ausgleich muss an einer anderen Stelle im selben Naturraum, möglichst in räumlicher Nähe, eine Fläche ökologisch aufgewertet werden.

Die Aufwertung soll auf einer Teilfläche des Flurstücks 20, Flur 6, Gemarkung Mardorf erfolgen (s. Abb. 8 und 9).

Die Fläche wird im Ausgangszustand nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) bewertet als „Acker, intensiv genutzt, Wildkrautarten weitgehend fehlend (2 Wertpunkte). Als Kompensationsziel wird eine Artenreiche Mähwiese mit frühestem Mahdzeitpunkt 01.06. angestrebt (5 Wertpunkte). Es erfolgt somit eine Aufwertung um 3 Wertpunkte. Es ist folglich eine Teilfläche des genannten Flurstücks in einer Größe von mindestens $(16.950 : 3 =) 5.650 \text{ m}^2$ erforderlich. Die vorgesehene Kompensationsfläche ist 5.681 m^2 groß und erfüllt damit diese Anforderung.

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

7.3.1 Kompensationsmaßnahme: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Ausgangsbiotyp: Sandacker (AS), intensiv genutzt, Wildkrautarten weitgehend fehlend

Ziel-Biotyp: Artenreiche Mähwiese (Sonstiges mesophiles Grünland, GMS)

Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

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

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

- Einmal jährlich findet eine Mahd der Fläche statt, möglichst Mosaik von zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Flächen. Mahd der Parzellen möglichst von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig.

- Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 5 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/organisch) ist unzulässig, ebenso die Ausbringung von Kompost, Klärschlamm, Gärresten aus Biogasanlagen u.a.
- Es sind Randstreifen zu belassen, die nur in unregelmäßigen Abständen gemäht werden.
- Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche sind untersagt.
- Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer zur Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.

Absicherung und Überwachung der Kompensationsmaßnahme

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

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

Die Stadt Neustadt überwacht die sachgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahme.

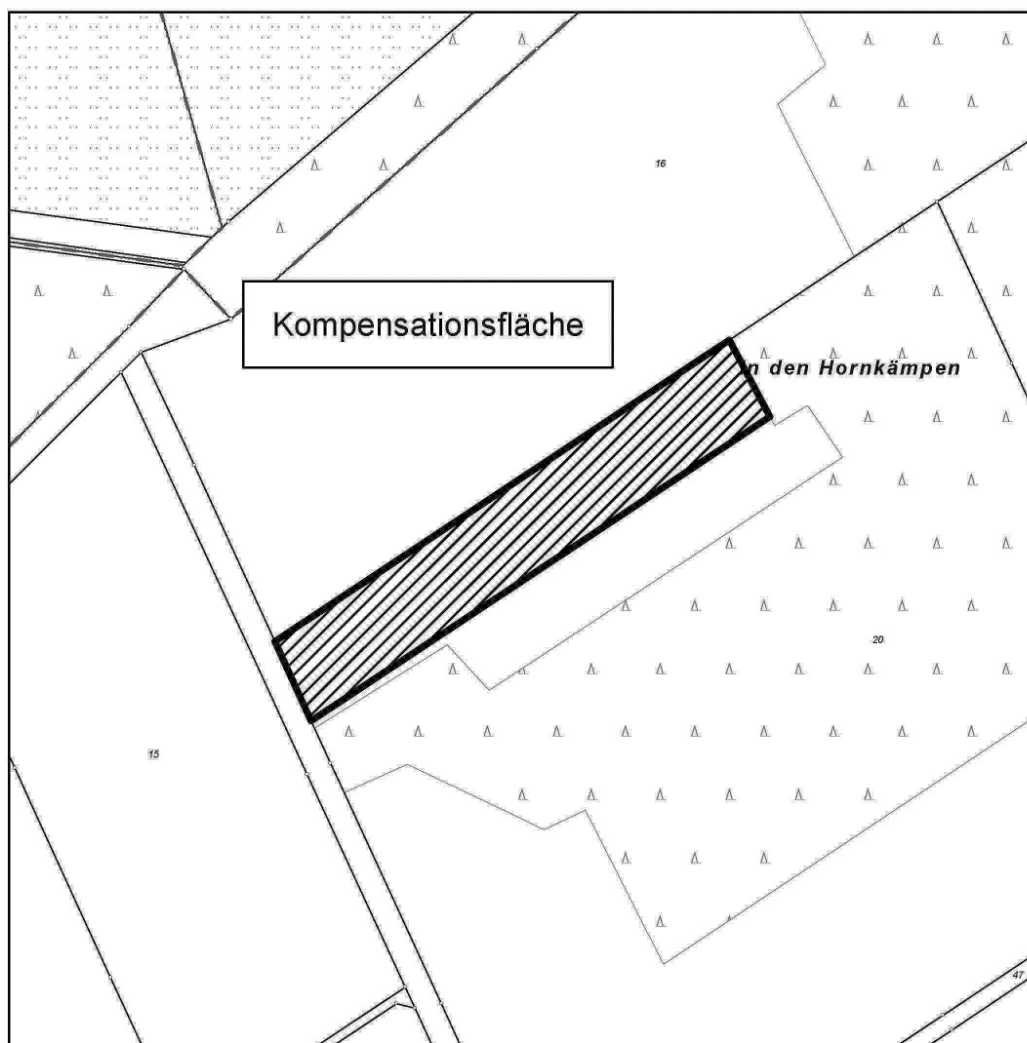
Der Entwicklungszustand der Kompensationsfläche ist von dem Eigentümer der Kompensationsfläche bzw. einem von ihm beauftragten Fachguter der zuständigen Genehmigungsbehörde durch einen entsprechenden Fachbericht (gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG) 5 Jahre nach Beginn der Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.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

Beginn der Durchführung

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

1:10.000

Abbildung 9: Kompensationsfläche



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

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

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

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

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 31.03.2017 S. Koch



1:2.000

Die Kompensationsfläche ist 5.681 m² groß.

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

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

7.3.2 Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenregelung für das Offenland

Die Baustelleneinrichtung in den offenen, von Grünland, Ruderalfluren und Lagerflächen geprägten Bereichen muss außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) erfolgen.

7.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

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

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

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

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

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

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV NRW, Stand März 2008.“

8.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ auf die Umwelt werden

nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuches festgestellt wurden.

Die Überwachung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt wie in Kap. 7.3.1 beschrieben durch die Stadt Neustadt a. Rbge. Ebenso ist die in Einhaltung der in Kap. 7.3.2 beschriebenen Vermeidungsmaßnahme durch die Stadt zu überwachen.

8.3 Zusammenfassung

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

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

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

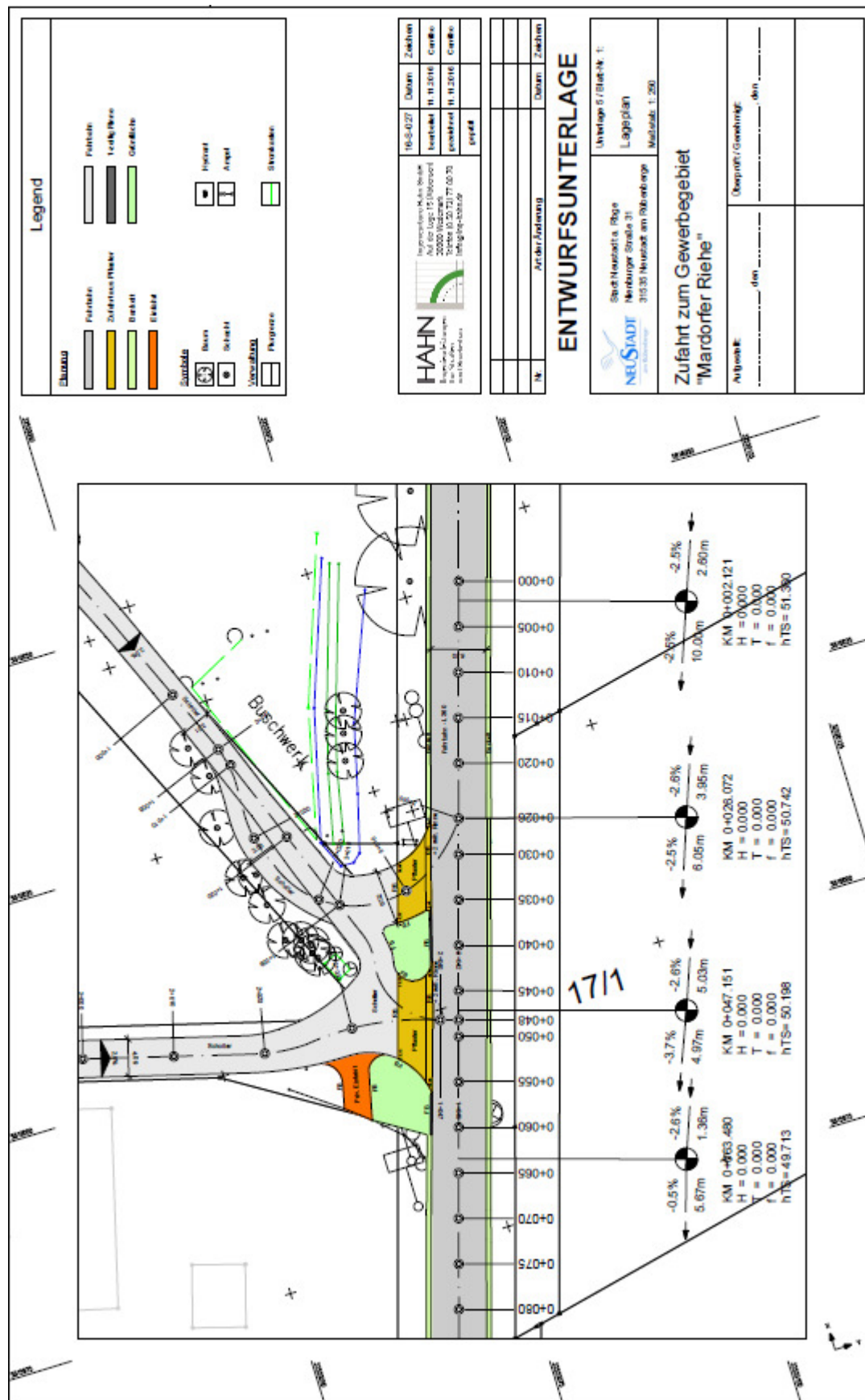
Operative Ziele der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 der Stadt Neustadt a. Rbge. sind

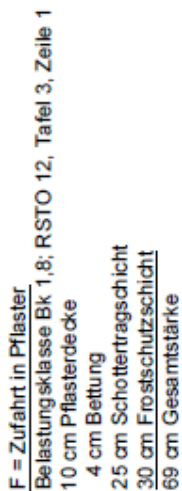
- Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die bestehenden Betriebe
- Schaffung der dafür notwendigen verkehrssicheren Erschließung
- Bewältigung der Emissionsprobleme zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung

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

...

Anlage 1a: Plan der Einmündung zur Landesstraße





ENTWURFSUNTERLAGE

 NEUSTADT am Rübenberge Stadt Neustadt a. Rbg. Nienburger Straße 31 31535 Neustadt am Rübenberge	Unterlage 6 / Blatt-Nr.: 1 Querschnitte St. 0+050 Maßstab: 1:50
Zufahrt zum Gewerbegebiet "Mardorfer Riehe"	Aufgestellt: _____, den _____ Überprüft / Genehmigt: _____, den _____

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

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