

Stadt Neustadt a. Rbge.



# Zusammenfassende Erklärung

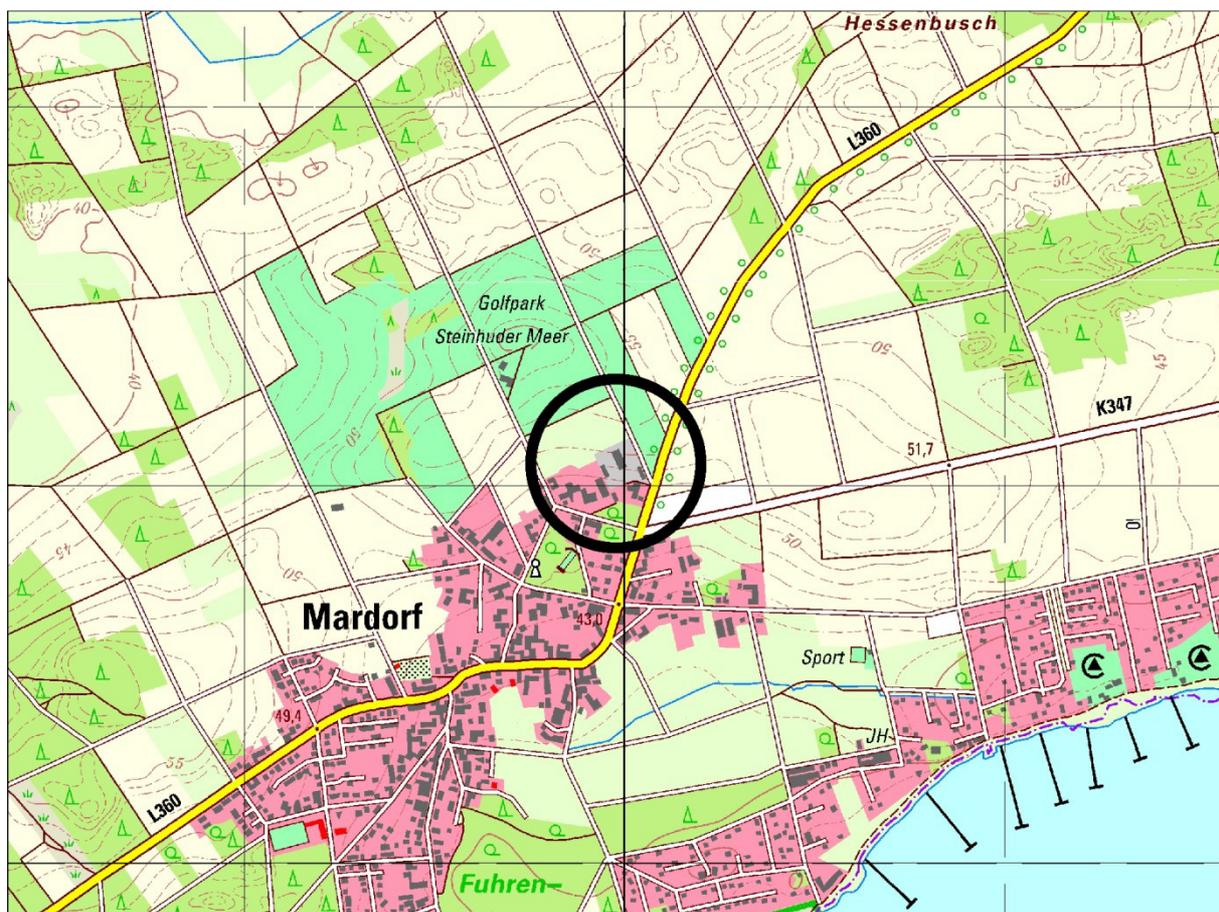
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 221

„Gewerbegebiet Mardorf“,

## 2. Änderung und Erweiterung

mit örtlicher Bauvorschrift



## 1. Einleitung

Der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 221, „Gewerbegebiet Mardorf“, 2. Änderung und Erweiterung, liegt am nördlichen Ortseingang der Ortslage Mardorf, nördlich der Landesstraße 360. Er hat eine Größe von ca. 3,6 ha.

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. Ziel ist es auch, die Emissionssituation zum benachbart entstandenen Wohngebiet „Vor der Mühle“ zu bewältigen und die Einmündung vom Gewerbegebiet zur Landesstraße 360 zu verkehrstechnisch zu lösen.

Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes wird mit einer geringfügig vergrößerten überbaubaren Fläche weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt. Der bestehende Wald wird, wie schon im Ursprungsbebauungsplan weiterhin als Waldfläche festgesetzt und somit in seinem Bestand gesichert.

Bei den bestehenden 3 Gewerbebetrieben werden die überbaubaren Flächen den im Laufe von 20 Betriebsjahren entwickelten Anbau- und Umbauerfordernissen entsprechend angepasst. Die Gewerbeflächen werden nach Norden erweitert, wie es schon der Flächennutzungsplan im Jahre 2002 vorsah, um den Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen und so auch Arbeitsplätze zu sichern. Zur Realisierung dieser Erweiterungen haben die Eigentümer bereits private Grundstückstausche vorgenommen. Durch das westlich der Erweiterungsflächen herangerückte Wohngebiet „Vor der Mühle“ ist das Gewerbegebiet Nutzungseinschränkungen unterworfen. Diese betreffen die Lärmbelastung, die von den Gewerbeflächen 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.

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. Ein Ingenieurbüro für Tiefbau hat die Planung der Einmündung erarbeitet und mit der

Landesstraßenbaubehörde abgestimmt. Der Weg Mardorfer Riehe wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche an die Landesstraße 360 angebunden.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen anhand des Biotoptypenschlüssels NRW1 sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde im Frühjahr/ Sommer 2018 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Außerdem erfolgte eine Überprüfung des Quartierpotenzials für Fledermäuse und Reptilien (Planungsgruppe Landespflege: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan 221, 2. Änderung und Erweiterung, „Gewerbegebiet Mardorf“, Hannover, 08.10.2018).

Es wurde festgestellt, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG festgestellt wurden, weder bei Brutvögeln noch bei Reptilien oder Fledermäusen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Erweiterung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden Erhaltungsbindungen für den Baum- und Heckenbestand festgesetzt und die Fortführung der bestehenden Anpflanzungen zum nördlichen und westlichen Gebietsrand festgesetzt.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft. Zum Ausgleich dieser erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang wird eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Diese wird in einem Bereich ca. 1800 m nördlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 221 umgesetzt und durch einen Kompensationsvertrag abgesichert.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Plangebiet durch die Immissionen und Emissionen betroffen. Das betrifft den Verkehrslärm der Landesstraße südlich des Plangebiets und den Gewerbelärm der expandierenden Betriebe. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung werden detaillierte Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionen nicht zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen führen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** hat Vorgaben für die Zustimmung zum Planentwurf definiert. Darin werden technische Anforderungen an die Einmündung zur Landesstraße 360 beschrieben. Diese wurden durch den Entwurf eines Ingenieurbüros für Tiefbau zu der Einmündung und der Abstimmung mit der Landesbehörde erfüllt. Die erforderliche Durchführungsvereinbarung zwischen Stadt Neustadt a. Rbge. und der Landesbehörde wurde unterzeichnet.

Die **Region Hannover** hat die Erfüllung der Anforderungen des Brandschutzes, des Naturschutzes und des Artenschutzes gefordert. Die Erstellung einer Pflanzliste und die Nachvollziehbarkeit und Klarheit der Eingriffsbilanzierung wird gefordert. Die Forderungen werden erfüllt. Der Brandschutz ist bereits bei den bestehenden Betrieben gegeben. Den Anforderungen des Artenschutzes wird durch die Begutachtung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Rechnung getragen. Eine Pflanzliste wurde erarbeitet und beigelegt. Die Eingriffsbilanzierung wurde korrigiert und ergänzt.

Die **Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Fuhrberg** fordern die Vergrößerung des Waldabstandes. Der Forderung wird gefolgt soweit es bei den Bestandsgebäuden möglich ist.

Die **Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer (ÖSSM) und der Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt a. Rbge.** fordern die Beachtung und Anwendung des Artenschutzrechtes gemäß § 44 BNatSchG und Kartierungen der vorkommenden Arten. Den Forderungen wurde Rechnung getragen, indem ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von der Planungsgruppe Landespflanze erarbeitet wurde. Es wurde festgestellt, dass die Forderungen des § 44 BNatSchG eingehalten wurden. CEF-Maßnahmen werden nicht erforderlich, weil Reptilien nicht gefunden wurden, Fledermäuse und Brutvögel in ihrem Lebensraum nicht wesentlich gestört sind, durch die Planung ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt werden, und nicht in die Gefahr kommen, getötet zu werden. Die Ergebnisse des Fachbeitrages wurden in die Begründung und insbesondere den Umweltbericht übernommen. Durch die Übernahme der Vermeidungsmaßnahme V1 in den Bebauungsplan und nachfolgend in Baugenehmigungen, die es verbietet, Baustellenbetrieb in der Brut- und Setzzeit zwischen dem 15. März und dem 31. Juli durchzuführen, wird dem Artenschutz in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung der Gewerbebeerweiterung. In dem Fall würden die bestehenden Gewerbebetriebe ihr Recht auf angemessene Erweiterungsmöglichkeiten nicht wahrnehmen können. Da die kleinen Betriebe sich nicht zeitgemäß entwickeln

könnten, wären sie in ihrem Bestand gefährdet und Arbeitsplätze könnten verloren gehen. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für eine Gewerbeerweiterung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet aufgrund der erforderlichen Nähe der bestehenden Gebäude daher für die Stadt aus.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Dieser Bebauungsplan Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf", 2. Änderung und Erweiterung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung mit Zusammenfassender Erklärung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Architekt Friedrich Wippermann, Bürgermeisterreferat der Stadt Neustadt am Rübenberge.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß Baugesetzbuch in seiner Sitzung am 04.07.2019 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 "Gewerbegebiet Mardorf" mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 20.11.2019

gez. D. Herbst

L. S.

Bürgermeister