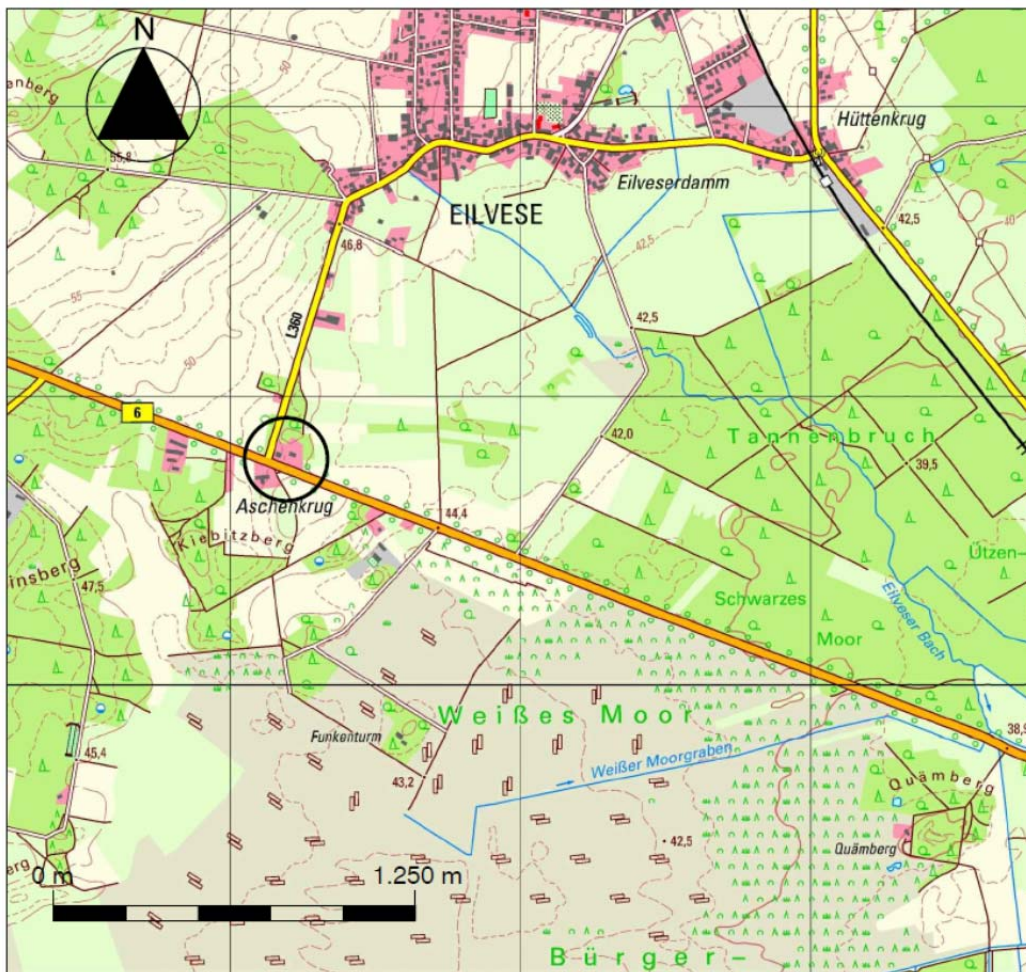


**Stadt Neustadt a. Rbge.  
Bebauungsplan Nr. 363  
„Autohof Aschenkrug“**

**Zusammenfassende  
Erklärung**  
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

## 1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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. 363 „Autohof Aschenkrug“ liegt im Außenbereich des Stadtteils Eilvese, südlich der Ortslage, auf der Nordseite der Bundesstraße B 6. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,9 ha.

**Ziele** des Bebauungsplans sind ein kleiner Autohof mit Tankstelle und Raststätte sowie eine Baumaschinenvermietung.

Die Planung hat den **Zweck**, die Flächen für den geplanten Autohof zur Verfügung zu stellen. Außerdem wird die Baumaschinenvermietung planungsrechtlich abgesichert, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird dazu als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Autohof“ festgesetzt. Das Betriebsgelände wird über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der L 360 erschlossen.

Die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und stellt eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dar.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. stellt im Parallelverfahren die 7. Ergänzung und 27. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Damit wird das Plangebiet so dargestellt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011, NLWKN, kartiert. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfolgten nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Die Fläche im Plangebiet, auf der der Autohof geplant ist, wurde bereits durch eine Tankstelle genutzt. Derzeit gibt es dort eine Baumaschinenvermietung. Durch den Bebauungsplan wird eine größere versiegelbare Fläche zugelassen als bislang vorhanden. Sie umfasst rd. 6.900 m<sup>2</sup>.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung des Bodens.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldrandes trifft der Bebauungsplans Festsetzungen zum Abstand der geplanten Bebauung und Versiegelung.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt auf zwei Teilflächen aus dem Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Stadt hat die Sicherung der Maßnahme in einem Kompensationsvertrag mit dem Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet verbindlich geregelt. Die Stadt verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Grundbuch zu sichern. Eine Festsetzung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Flächen im Plangebiet liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 6. Sie sind daher erheblichen Lärmbelastigungen ausgesetzt. Zur Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet für die bestehende und geplante Nutzung innerhalb der Gebäude entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“ sind im Rahmen der Durchführung der Planung die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt.

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

Aus der **Öffentlichkeit** sind im Aufstellungsverfahren keine Äußerungen eingegangen.

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

**Region Hannover:** Die Region hat im Beteiligungsverfahren Hinweise, Bedenken und Anregungen vorgebracht. Sie betreffen im Wesentlichen den Löschwasserbedarf, die Belange des Artenschutzes, die geplanten Kompensationsmaßnahmen, die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren, die maximal zulässige Größe des Tankstellenshops sowie die Anforderungen bei der Durchführung der Planung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet. Die Hinweise, Bedenken und Anregungen der Region wurden weitgehend durch Änderung der Planzeichnung, Ergänzung der Begründung bzw. werden bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

**Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr:** Die Landesbehörde ist für die Bundesstraße B 6 und die Landesstraße L 360 zuständig. Sie hat auf die Einhaltung der Bauverbotszone von 20 m hingewiesen. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass sie freigehalten wird. Die geplante Erschließung des Autohofs wurde im Einvernehmen mit der Landesbehörde von der L 360 aus geregelt.

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt:** Das Gewerbeaufsichtsamt hat auf einen möglichen Immissionskonflikt mit dem Obsthof Wasserman südlich der B 6 hingewiesen. Schädliche

Umwelteinwirkungen durch die bestehende und geplante Nutzung im Plangebiet sind aufgrund bestehender Nutzungseinschränkungen bzw. der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen für den Obsthof nicht zu erwarten.

**Harzwasserwerke:** Die Harzwasserwerke betreiben das Wasserwerk Schneeren. Sie haben auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung hingewiesen.

**Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg:** Dem Forstamt geht es um das Heranrücken der geplanten Bebauung an den Waldrand. Die Forderung des Forstamtes wurde teilweise berücksichtigt. Die Forderung eines Mindestabstands von 30 m ist jedoch nicht mit den Zielen der Planung vereinbar. Sie wurde daher nicht berücksichtigt.

**BUND, Region Hannover:** Die Bedenken des BUND gegen die geplante Nutzung aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sowie aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Totes Moor“ wurden nicht berücksichtigt. Auch der Anregung zur Bestandsaufnahme der planungsrelevanten Artengruppen wurde nicht gefolgt. Die Bedenken gegen die geplante Kompensationsmaßnahme wurde durch Auswahl einer alternativen Fläche berücksichtigt.

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

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung eines Autohofs und die Legalisierung der Baumaschinenvermietung. Der Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass der vorhandene Betrieb seinen Standort aufgeben müsste. Für die Tankstelle müsste ein unbebautes Grundstück in Anspruch genommen werden. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Es handelt sich um einen bestehenden Betriebsstandort. Die Baumaschinenvermietung möchte die vorhandene Nutzung legalisieren. In diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung der Nutzung um einen Autohof aufgrund der Lage an der B 6 städtebaulich sinnvoll.

Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

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

---

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat