

Begründung
zum Bebauungsplan
**Nr. 367 „Obsthof
Wassermann“**
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2007

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

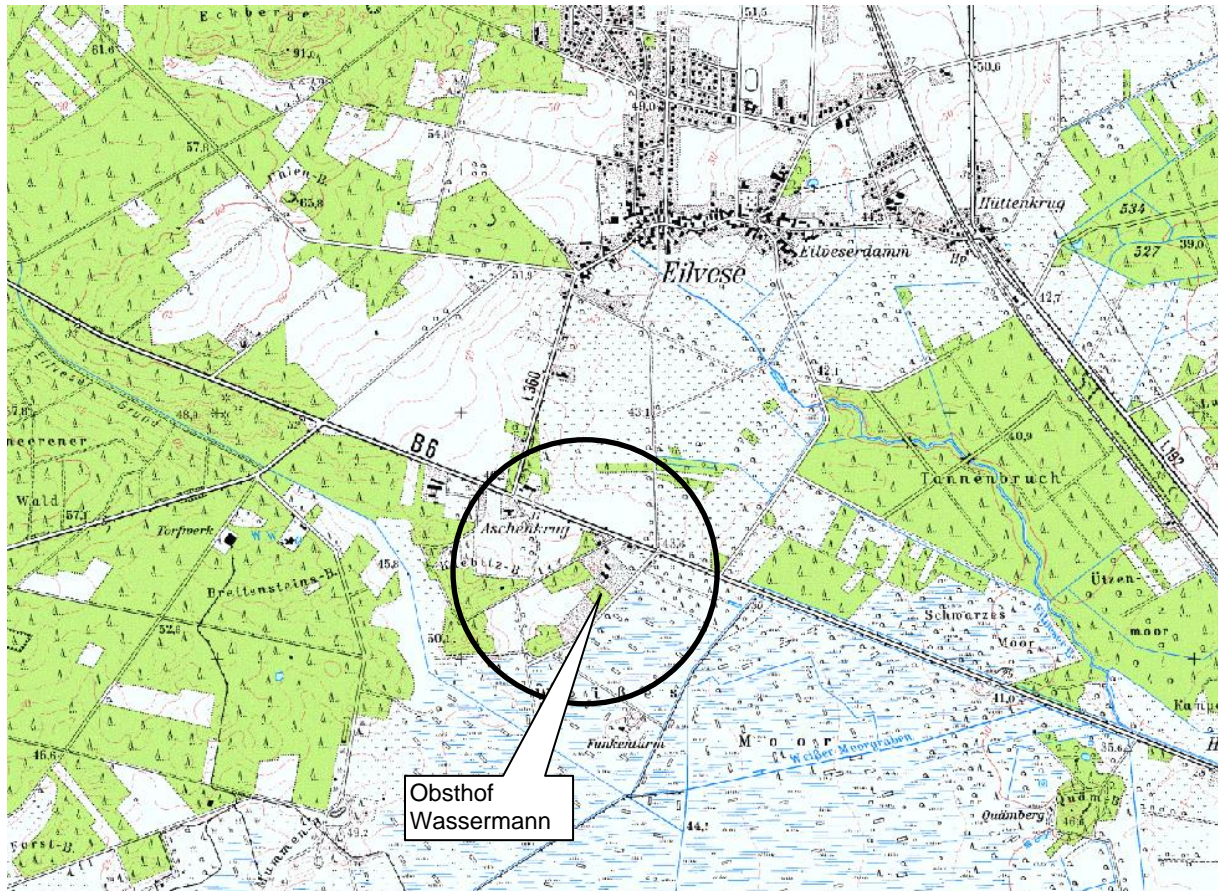
I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	6
II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
1. Verkehrserschließung	7
2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen	7
3. überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Versiegelung.....	8
4. Flächen für Stellplätze.....	8
5. Passiver Schallschutz	9
6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltungsbindung	9
7. Flächenübersicht.....	10
III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	10
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
IV. Umweltbericht.....	11
A. Einleitung	11
1. Kurzdarstellung des Inhalts	11
2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	11
B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.....	12
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	12
a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	12
b) Boden.....	12
c) Wasser	12
d) Luft und Klima	12
e) Tiere und Pflanzen	13
f) Landschaft	13
g) Mensch	14
h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
i) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	14

2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
a)	Boden, Bodenschutzgebot	15
b)	Wasser	16
c)	Luft und Klima	16
d)	Tiere und Pflanzen	16
e)	Landschaft	16
f)	Menschen	16
g)	Bewertung des geplanten Umweltzustands	17
h)	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
i)	Bei Nichtdurchführung der Planung	18
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
4.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	21
C.	Zusätzliche Angaben.....	22
1.	Verfahren, fehlende Kenntnisse	22
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	22
3.	Zusammenfassung.....	22
V.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange).....	22
1.	Erschließung	22
2.	Wirtschaftliche Belange und Landwirtschaft.....	23
VI.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	23
VII.	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	23
	Verfahrensvermerke.....	24

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

In der Ortschaft Eilvese gibt es im Bereich Aschenkrug auf der Südseite der Bundesstraße B 6 die Firma Obsthof Wassermann GmbH & Co KG (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © 

Der Betrieb hat vor einiger Zeit das Grundstück „Aschenkrug 7“ erworben, um dort seine Früchte und Produkte in einem Hofladen zu verkaufen und deren Verzehr in einem Hofcafe anzubieten. Hintergrund dieser Planung ist der geplante Ausbau der B 6, durch den die direkte Zufahrt von der B 6 zu dem Betriebsgrundstück am Blaubeerweg entfällt. Das Grundstück „Aschenkrug 7“ liegt dagegen unmittelbar an der neuen Anbindung an die B 6.

2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans sind ein Hofladen und Hofcafe mit Außenbewirtschaftung durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb. Damit wird die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet.

Die Planung hat den Zweck, die Flächen für den Hofladen und das Hofcafe planungsrechtlich abzusichern, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu ermöglichen. Außerdem werden Flächen für die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung gestellt. Durch die Verbreiterung der B 6 entfallen die vorhandenen Stellplätze am Blaubeerweg. Hierfür soll im Bereich des Blaubeerwegs und auch in Zusammenhang mit dem Hofcafe Ersatz geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze und für die Außenbewirtschaftung in einem Cafegarten zu schaffen.

Bei dem Betrieb handelt es sich zwar um einen landwirtschaftlichen Obstbaubetrieb, so dass das geplante Vorhaben grundsätzlich auch auf der Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig wäre. Die Flächen im Plangebiet lagen bislang im Landschaftsschutzgebiet LSG-H 2 „Schneereener Geest – Grunder Wald“. Aufgrund dieser Lage ergaben sich für den Betrieb eine Vielzahl von Einschränkungen und ein hoher Abstimmungsbedarf mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Stadt hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen, um dem Betrieb Planungssicherheit zu verschaffen. Die Region Hannover hat für diesen Fall die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Das ist inzwischen geschehen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Aschenkrug 7 mit dem vorhandenen Gebäudebestand und einen Teil der östlich angrenzenden Ackerfläche, der für die geplanten Stellplätze benötigt wird.

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

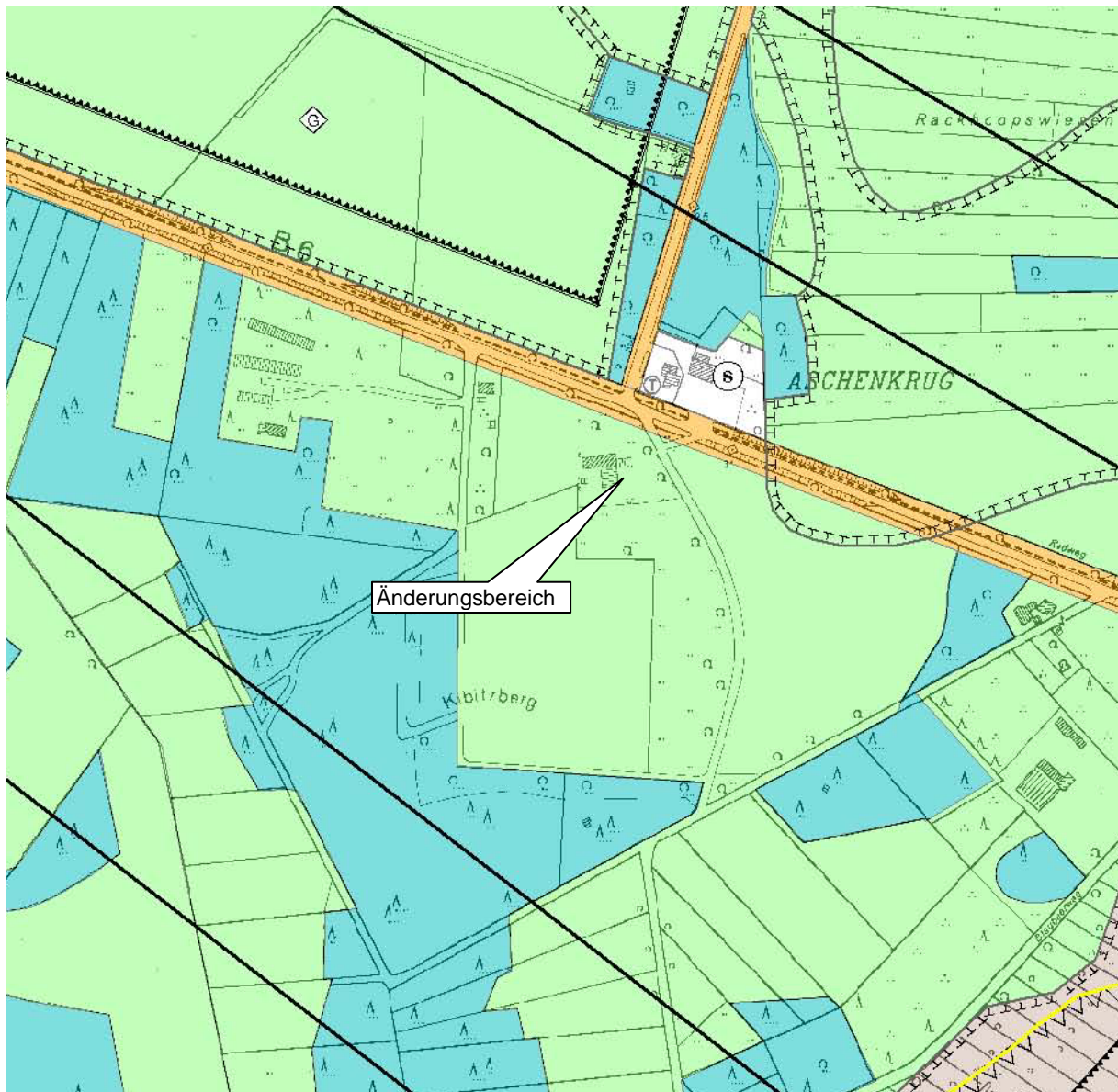
An der Nordseite liegt die Bundesstraße B 6, östlich, südlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind hier nicht zu erwarten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird mit der 21. Änderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Diese ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan noch als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die Stadt stellt derzeit die 21. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Mit der 21. Änderung wird das Plangebiet so dargestellt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Fassung vor der 21. Änderung

6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine **Fläche von rd. 0,97 ha**.

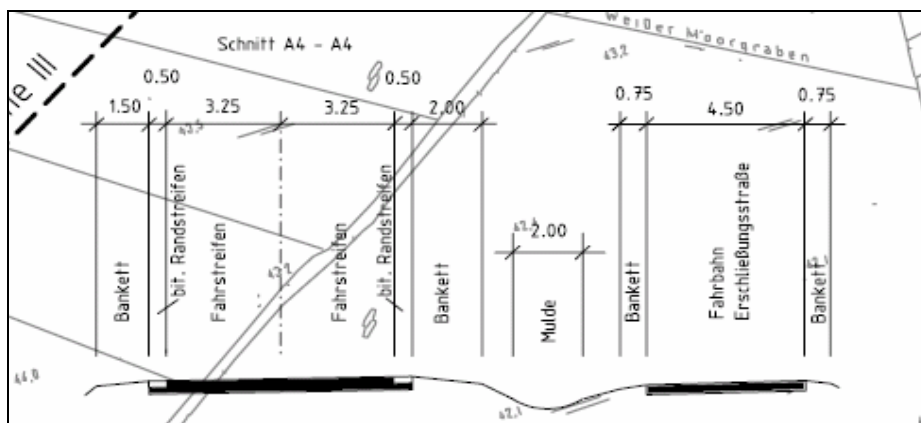
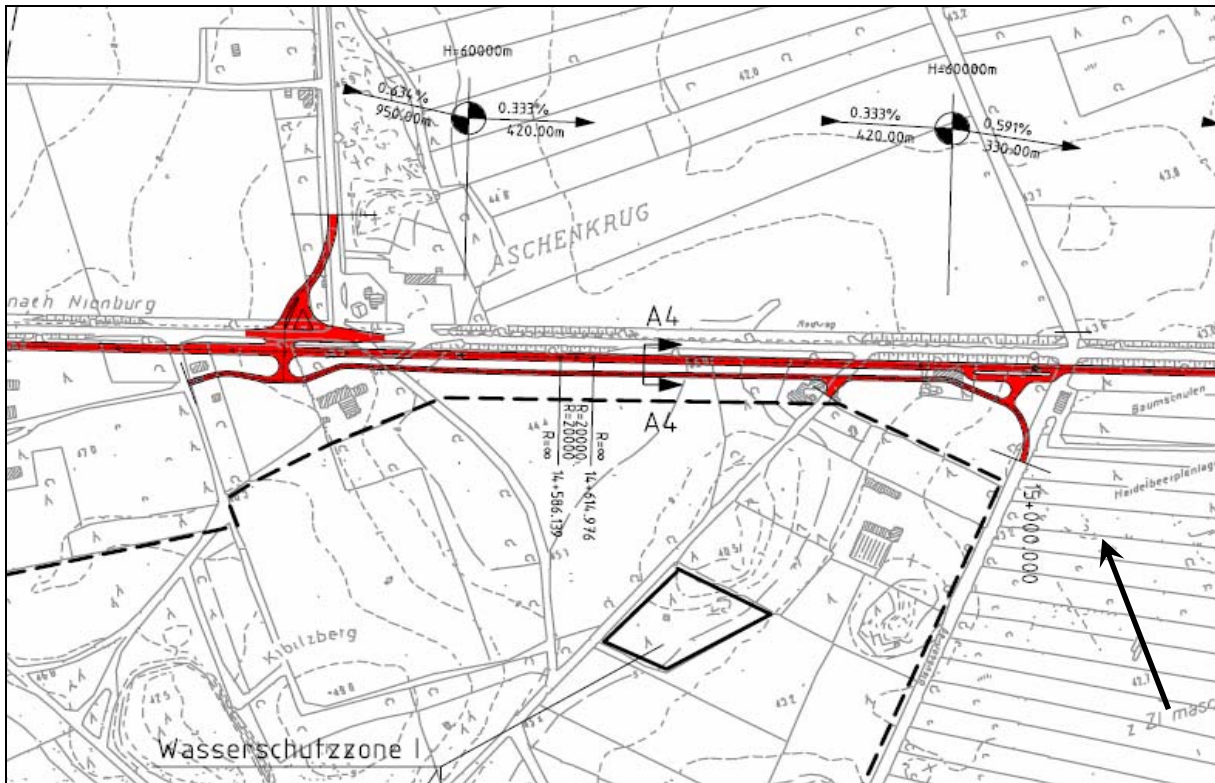
Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Fa. Obsthof Wassermann GmbH & Co KG.

II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch den geplanten Ausbau der Bundesstrasse B 6 vorgegeben (vgl. den folgenden Lageplan mit dem geplanten Neubau der 2. Fahrbahn, Stand 20.06.2005).



Sie erfolgt über die geplante Erschließungsstraße B6 zum Betriebsgelände der Fa. Obsthof Wassermann. Der Anschluss an die B6 erfolgt über die neue Kreuzung, die auch zur Anbindung der L 360 hergestellt wird.

2. Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Aufgrund seiner Lage im Außenbereich, der genau definierten Nutzung sowie der geringen Größe der Fläche wird für die Flächen im Plangebiet der „besondere Nutzungszweck von

Flächen“ festgesetzt. Die Festsetzungen des besonderen Nutzungszwecks ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.1). Danach dient der westliche Teil des Plangebiets mit den vorhandenen Gebäuden dem Obsthof Wassermann als Hofladen, Hofcafe und Cafegarten.

Ein Hofladen dient grundsätzlich dem Verkauf der Waren aus eigener Produktion. Das ist auch bei dem Hofladen des Obsthofs Wassermann der Fall.

Darüber hinaus werden im Hofladen derzeit auch Produkte anderer landwirtschaftlicher Betriebe, wie Honig, Wurst, Kartoffeln etc. zum Verkauf angeboten werden. Diese Möglichkeit soll aus der Sicht der Stadt auch weiterhin bestehen. Deshalb wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die klarstellt, dass der „Hofladen“ dem Verkauf landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Erzeugnisse dient, die überwiegend aus der eigenen Produktion kommen.

Eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche des Hofladens ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. In dem vorhandenen Gebäude, das gleichzeitig als Hofcafe genutzt wird, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche gegenüber der bestehenden Nutzung praktisch nicht möglich.

Der Cafegarten wird innerhalb des Nutzungszwecks „Hofladen, Hofcafe“ gesondert festgesetzt, um die Abgrenzung der Flächen, die für die Außenbewirtschaftung genutzt werden können, deutlich zu machen. Ein Teil der Sitzplätze innerhalb dieser Flächen soll zum Schutz vor Regen und Sonne mit kleinen Pavillons überdacht werden.

Außerdem soll im östlichen Teil des Plangebiets ein Großteil der für diese Nutzung und für den Betrieb der Obstplantage erforderlichen Stellplätze angelegt werden können. Dieser Nutzungszweck wird ebenfalls entsprechend festgesetzt.

Bei der Festsetzung der geplanten Nutzungen wird die **Bauverbotszone** entlang der B 6 entsprechend berücksichtigt (vgl. unten Abschnitt V.1).

Der vorhandene Feldwirtschaftsweg in der Mitte des Plangebiets wird entsprechend seiner bestehenden Nutzung festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Versiegelung

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden für das Hofcafe und den Hofladen durch *Baugrenzen* festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass der vorhandene Gebäudebestand zulässig bleibt. Aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gebäudebestand ist eine Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

Für die vorhandenen Schuppen und Garagen im Südwesten des Plangebiets ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich. Sie können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

In dem geplanten Cafegarten ist eine weitere Versiegelung durch die Pflasterung der Sitzplätze zu erwarten. Daher wird hier die zulässige Bodenversiegelung auf maximal 50 % der Fläche des Cafegartens begrenzt.

4. Flächen für Stellplätze

Auch auf dem Grundstück des Hofcafes sollen Stellplätze für einen Teil der Gäste angelegt werden. Sie werden am Nord- und Südrand des Plangebiets als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

5. Passiver Schallschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Flächen im Plangebiet liegen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße (B 6).

Im Zuge der Planfeststellung für den Neubau der 2. Fahrbahn der B 6 wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Anhand dieser Untersuchung wurden Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt. Grundlage für die Beurteilung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die im Plangebiet gewählte Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks von Flächen muss den Orientierungswerten zugeordnet werden. In Frage kommen die Orientierungswerte für ein „Dorfgebiet“ (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) oder ein „Gewerbegebiet“ (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts). Am Nordrand des Gebäudes liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 70 und 67 dB(A), nachts zwischen 63 und 61 dB(A).

Bei einer Bestandsüberplanung ist, wie auch in diesem Fall, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte häufig nicht möglich. Unabhängig davon müssen insbesondere innerhalb der Gebäude die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sein.

Deshalb wird "**passiver Lärmschutz**" auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Abschnitt 5 "Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) festgesetzt. Vorhaben werden nur zugelassen, wenn sie die Anforderungen erfüllen, die in der DIN für die festgesetzten Lärmpegelbereiche vorgeschrieben sind. Durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche wird deutlich darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich mit erheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist und deshalb rechtzeitig an die notwendigen Schutzvorkehrungen gedacht werden muss. Neben der Ausführung der Außenbauteile lässt sich auch durch die Grundrissgestaltung erheblicher Lärmschutz im Gebäude erreichen.

Für die Freiflächen und insbesondere die Nutzung des Gartencafes kann durch die Abschirmwirkung des vorhandenen Gebäudes ein ausreichender Schallschutz erreicht werden. Auf der Südseite des Gebäudes kann eine Pegelminderung um bis zu 10 dB(A) angenommen werden (vgl. DIN 18005, Abschnitt 5.5.1, Seite 15).

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhaltungsbindung

Entlang des Feldwirtschaftswegs sowie nördlich des Hofcafes gibt es alten Baumbestand. Dieser wird mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Am Rand der geplanten Stellplätze östlich des Feldwirtschaftswegs soll eine Eingrünung zur Straße und zur freien Landschaft entstehen. Dazu wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Er umfasst am Nordrand einen Teil der **Bauverbotszone an der B 6**. Am Ost- und Südrand wird er in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Fachbezeichnung	Deutscher Name	Fachbezeichnung	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acker pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Cytisus scoparius	Besenginster
Betula pendula	Sandbirke	Hedera helix	Efeu
Carpinus betulus	Hainbuche	Ilex aquifolium	Stechpalme

Coryllus avellana	Hasel	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Fagus silvatica	Rotbuche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisb.
Fraxinus excelsior	Esche	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Populus tremula	Zitterpappel	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus padus	Echte Traubenkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Prunus spinosa	Schlehe	Rubus idaeus	Himbeere
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Salix alba	Silberweide
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix aurita	Öhrchenweide
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix cinera	Grauweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Salix fragilis	Bruchweide
Ulmus minor	Feldulme	Salix viminalis	Korbweide
		Sambucus nigra	Holunder

7. Flächenübersicht

Besonderer Nutzungszweck, insgesamt		rd. 0,79 ha	(81 %)
Hofladen, Hofcafe, Cafegarten	rd. 0,47 ha		
Feldwirtschaftsweg	rd. 0,02 ha		
Stellplätze	rd. 0,30 ha		
Fläche zum Anpflanzen		rd.0,18 ha	(19 %)
Plangebiet insgesamt		rd. 0,97 ha	(100 %)

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Stadt keine Maßnahmen durchführen. Notwendig sind nur Maßnahmen des privaten Bauherrn, der die Flächen im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nutzen soll.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche im Plangebiet gehört einem Eigentümer. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

IV. Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt Neustadt a. Rbge. ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind außerdem die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 bis 4 anzuwenden.

In der **Umweltprüfung** gem. § 2 Abs. 4 BauGB werden die **voraussichtlichen erheblichen** Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Stadtteils Eilvese, südlich der Ortslage, auf der Südseite der Bundesstraße B 6. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist ein leistungsfähiger Obstbaubetrieb (vgl. Abschnitt I.2, Seite 4).

Im Plangebiet wird dazu der besondere Nutzungszweck der Flächen festgesetzt (vgl. Abschnitt II.1 bis 5, Seite 7).

2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, deren westlicher Teil bereits bebaut ist. Die geplanten Stellplätze im Ostteil werden auf einer Fläche angelegt, die bislang intensiv als Acker genutzt wurde und unmittelbar an die B 6 grenzt. Die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. werden daher von der Planung nicht berührt.

Die Flächen im Plangebiet lagen bislang im Landschaftsschutzgebiet LSG-H 2 „Schneereiner Geest – Grinder Wald“. Aufgrund dieser Lage ergaben sich für den Betrieb eine Vielzahl von Einschränkungen und ein hoher Abstimmungsbedarf mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Stadt hat daher die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ beschlossen, um dem Betrieb Planungssicherheit zu verschaffen.

Die Region Hannover hat für diesen Fall die Entlassung der Flächen aus dem LSG in Aussicht gestellt. Das ist inzwischen geschehen. Mit der Neuaufstellung des Landschaftsschutzgebiets LSG-H2 „Schneereener Geest – Eisenberg“ (in Kraft getreten am 04.07.2008) wurden die Betriebsflächen der Fa. Wassermann aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Die Flächen im Plangebiet liegen außerdem innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“ der Harzwasserwerke GmbH.

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

B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

b) Boden

Das Plangebiet umfasst Flächen im Stadtteil Eilvese, südlich der Bundesstraße B 6. Die Flächen im Plangebiet gehören zu einem Geestrücken, der sich an das „Tote Moor“, südlich des Plangebiets anschließt. Bei den Bodentypen im Plangebiet handelt es sich vorwiegend Podsol Braunerden und Podsol aus Sand. Geringes Wasserhaltevermögen und eine hohe Versickerung sind Voraussetzungen für die Podsolierung der Böden.

Aufgrund der vorhandenen baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

c) Wasser

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet des weißen Moorgrabens. Im Plangebiet selbst gibt es keine Vorfluter. Das Oberflächenwasser versickert hier.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die vorhandene bauliche Nutzung und die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits beeinträchtigt.

Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Der Schutz des Grundwassers hat daher hier eine besondere Bedeutung.

d) Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet liegen im Außenbereich des Stadtteils Eilvese. Die Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Sie weisen jedoch durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 6 eine gewisse Vorbelastung auf.

e) Tiere und Pflanzen

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt: Bei der Freifläche im Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt).



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“, Stadtteil Eilvese, Luftbild, Stand 04/99

Im Bereich des Hofcafes wird ein Teil der Freiflächen als Hausgarten genutzt. Für die versiegelten Freiflächen im westlichen Grundstücksteil liegt eine Baugenehmigung für die Nutzung als Einstellplätze vor.

Am Rand des Feldwirtschaftsweges gibt es eine Baumreihe. Die Freiflächen im Plangebiet haben nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um bislang intensiv als Acker genutzte Flächen. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde daher verzichtet.

Der Stadt liegen keine Informationen vor, dass es im Plangebiet und dessen Umgebung besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG gibt.

Auf den Freiflächen, die sich direkt an das Plangebiet im Osten, Süden und Westen anschließen, gibt es ebenfalls keine wertvollen Biotope.

f) Landschaft

Bei den Flächen im Plangebiet und in der Nähe des Plangebiets handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche mit nur wenigen naturbetonten Biotoptypen.

Nördlich des Plangebiets gibt es die Bundesstraße B 6, die nach ihrem Ausbau als noch deutlichere Unterbrechung des Landschaftsraums in Erscheinung treten wird.

Die an das Plangebiet grenzenden Freiflächen werden intensiv als Acker oder Grünland genutzt. In etwas größerem Abstand gibt es kleinere Waldflächen. Die Baumreihe entlang des Feldwirtschaftsweg trägt zur Gliederung des Landschaftsbildes bei.

g) Mensch

Im Plangebiet gibt es das Hofcafe mit dem Hofladen der Fa. Obsthof Wassermann. Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gibt es nicht. Das derzeit nächstgelegene Wohnhaus „Aschenkrug 9“ rd. 80 m westlich des Plangebiets wird im Zuge des Ausbaus der B 3 abgerissen. Das gilt auch für die Bebauung auf den Grundstücken „Aschenkrug 5 und 3“.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner Umgebung gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter.

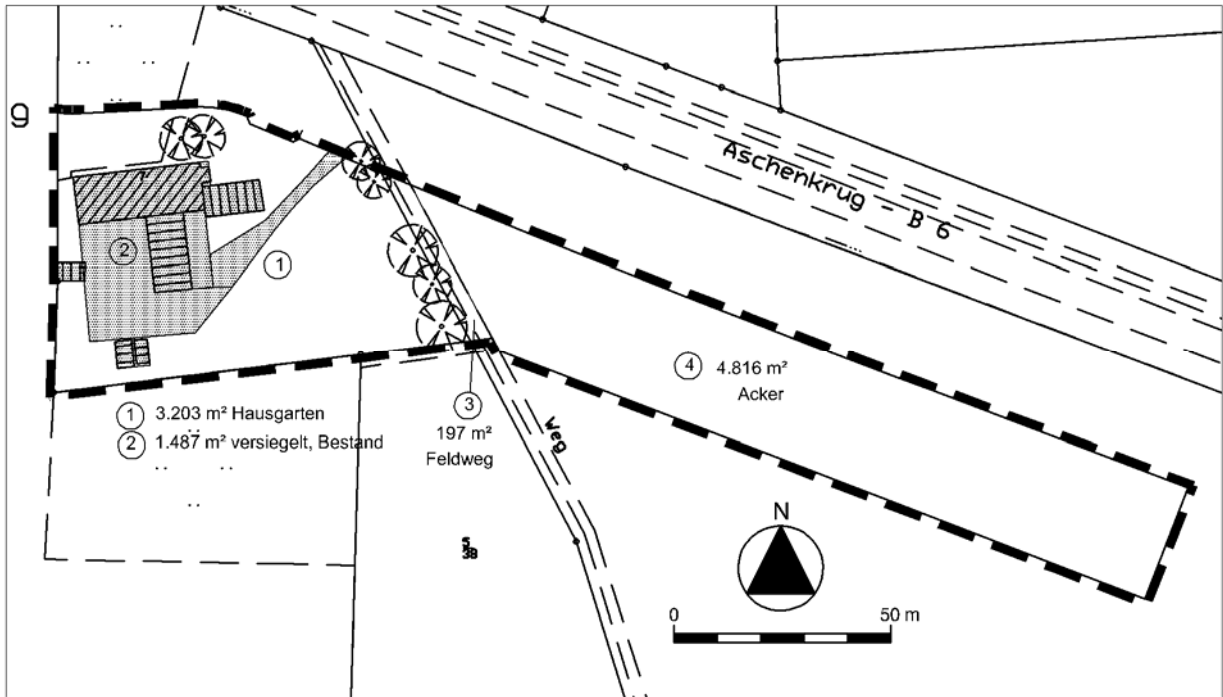
Auf Empfehlung des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden, wie bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden zu verfahren ist.

i) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	Zier- und Nutzgarten	3.203	2	1	2	6.406
2	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	1.487	0	1	0	0
3	1.5	Feldweg	197	2	1	2	394
4	3.1	Acker	4.816	2	1	2	9.632
Gesamtfläche			9.703				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)						16.432	

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotop-typenwertliste 4.2) die vorstehenden Werte (vgl. die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums und den Bestandsplan auf der folgenden Seite).



Bestandsplan (Ausgangssituation)

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hält die Stadt die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

a) Boden, Bodenschutzgebot

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

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht.

Im vorliegenden Fall möchte ein Obstbaubetrieb für den vorhandenen Hofladen mit Hofcafe die erforderlichen Stellplätze für diese Nutzungen und die Besucher der Obstplantage zur Verfügung stellen. Dies soll auf den unmittelbar an sein Betriebsgelände grenzenden Freiflächen erfolgen.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, die erforderliche Anzahl an Stellplätzen bereitzustellen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Zur Verringerung der Beeinträchtigungen wird daher eine textliche Festsetzung zur Begrenzung des Versiegelungsgrads getroffen.

Durch die geplante Versiegelung entsteht dennoch eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

b) Wasser

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

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

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den geplanten Stellplätzen kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Dies muss durch Maßnahmen verhindert werden, die im einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige bauliche und landwirtschaftliche Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist daher als nicht erheblich einzustufen.

Eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist möglich. Durch die geplante Versickerung des Oberflächenwassers entstehen keine Beeinträchtigungen der Grundwassersituation.

c) Luft und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entstehen bei der vorhandenen und geplanten Nutzung nicht.

d) Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Nutzung geht ein Teil einer Ackerfläche verloren. Sie hat aufgrund ihrer intensiven Nutzung jedoch nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Innerhalb des geplanten Pflanzstreifens entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Der Baumbestand entlang des Feldwirtschaftswegs wird von der Planung nicht berührt.

e) Landschaft

Mit dem Hofcafe wird ein besonderer Anreiz für die Erholungsnutzung in diesem Bereich geschaffen. Von hier aus besteht die Möglichkeit innerhalb des Landschaftsschutzgebiets spazieren zu gehen.

Geplant sind neue Stellplätze, die sich unmittelbar an die Bundesstraße B 6 anfügen. Insbesondere durch die geplanten Anpflanzungen wird sichergestellt, dass die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbildbereichs als gering einzustufen sind.

f) Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

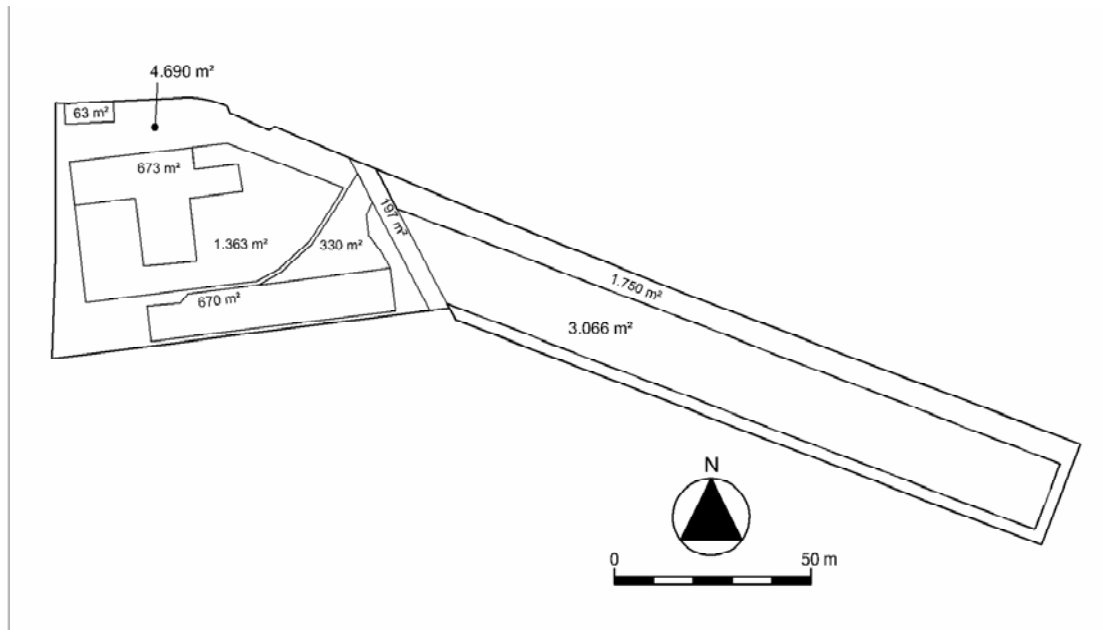
Die Flächen im Plangebiet liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 6. Sie sind daher erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen. Der erforderliche Schallschutz für die bestehende Nutzung wird innerhalb des Gebäudes durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Um dies deutlich zu machen, werden die Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die Grundlage für den notwendigen passiven Schallschutz sind.

Die Außenbewirtschaftung erfolgt auf der straßenabgewandten Gebäudeseite, so dass hier durch Abschirmung des Gebäudes eine Lärminderung erreicht wird.

g) Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans							
1	2	3	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biototypenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
4	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern						
	2.2	Straßenbegleitgrün	1.750	3	1	3	5.250
	besonderer Nutzungszweck						
4	1.3	Stellplätze	3.066	1	1	1	3.066
3	1.5	Feldweg	197	2	1	2	394
1		Hofladen, Hofcafe, Cafegarten	4.690				
	1.1	versiegelte Fläche, Gebäude	673	0	1	0	0
	1.1	versiegelte Fläche, 50% des Cafegarten	682	0	1	0	0
	1.3	Fläche für Stellplätze	1.063	1	1	1	1.063
	4.1	Zier- und Nutzgarten	2.273	2	1	2	4.545
Gesamtfläche			9.703				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)						14.318	



Zustand aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, Flächenabgrenzung

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Teilversiegelte Flächen wie die geplanten Stellplätze haben den Grundwert 1. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die teilweise Versiegelung und Verdichtung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden. Diese Beeinträchtigung wird durch dadurch minimiert, dass für die Herstellung der Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge verwandt werden dürfen. Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

i) Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung der geplanten Stellplätze auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

An wertvollen Grünstrukturen gibt es nur den Baumbestand entlang des Feldwirtschaftswegs und nördlich des vorhandenen Gebäudes. Durch die Erhaltungsbindung werden Beeinträchtigungen des Baumbestandes vermieden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 14.318 Punkten. Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ergab 16.432 Punkte. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-2.114
-----------------	---	--------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 2.100 Punkten. Zum Ausgleich muss daher eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool eine Fläche zur Verfügung stellt. Der erforderliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung verbindlich geregelt.

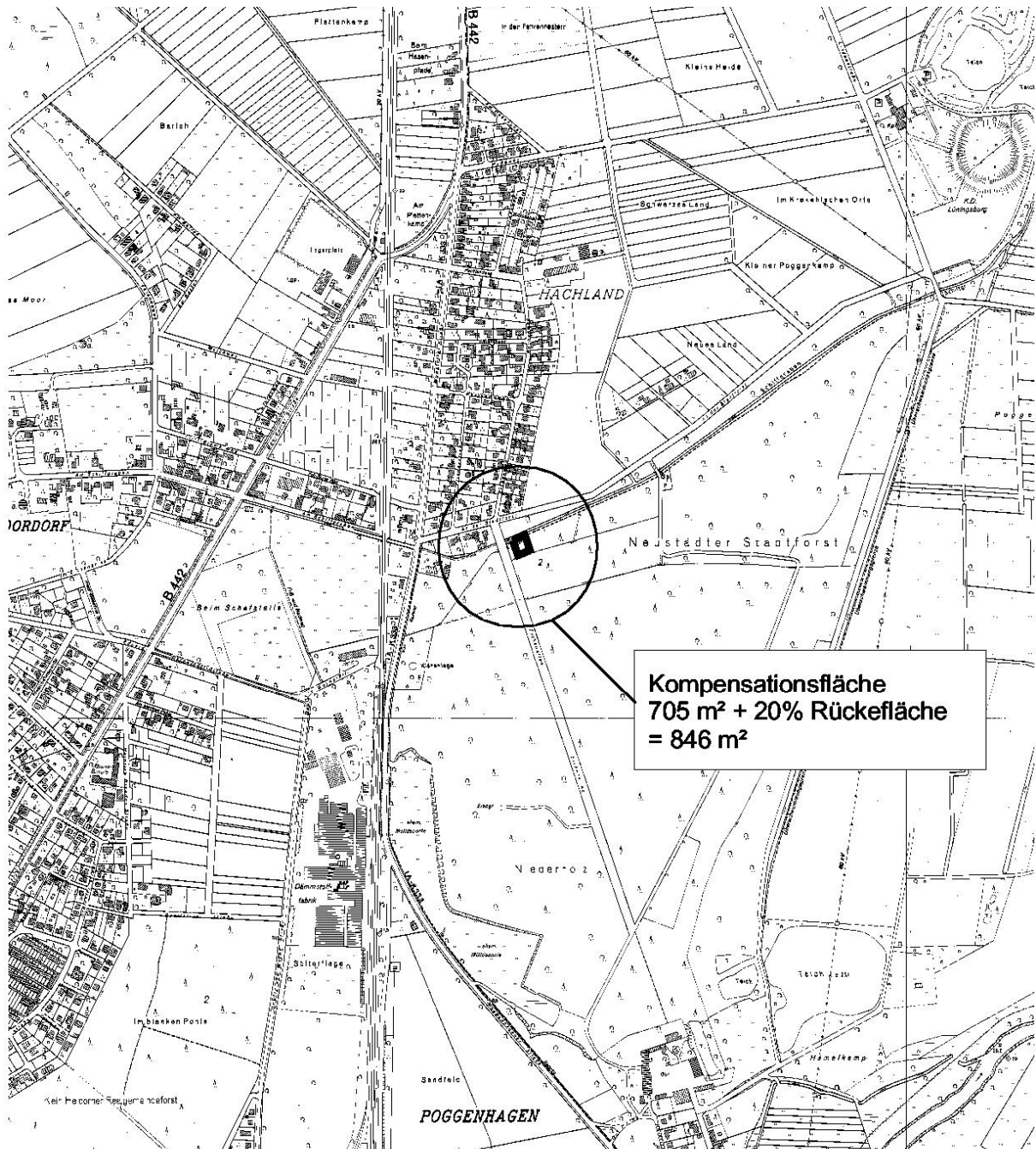
Zum Ausgleich soll an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine rd. 0,1 ha Waldfläche ökologisch aufgewertet werden.

Die Kompensationsfläche liegt in Süden der Ortslage von Neustadt a. Rbge. (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 20). Die genaue Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus dem Kartenausschnitt auf Seite 21.

Der erforderliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer verbindlich geregelt. Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden. Das geschieht auch in diesem Fall.

Das Landschaftsbild ist nur am Rand der geplanten Stellplätze betroffen. Durch die geplante Eingrünung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** weitgehend vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

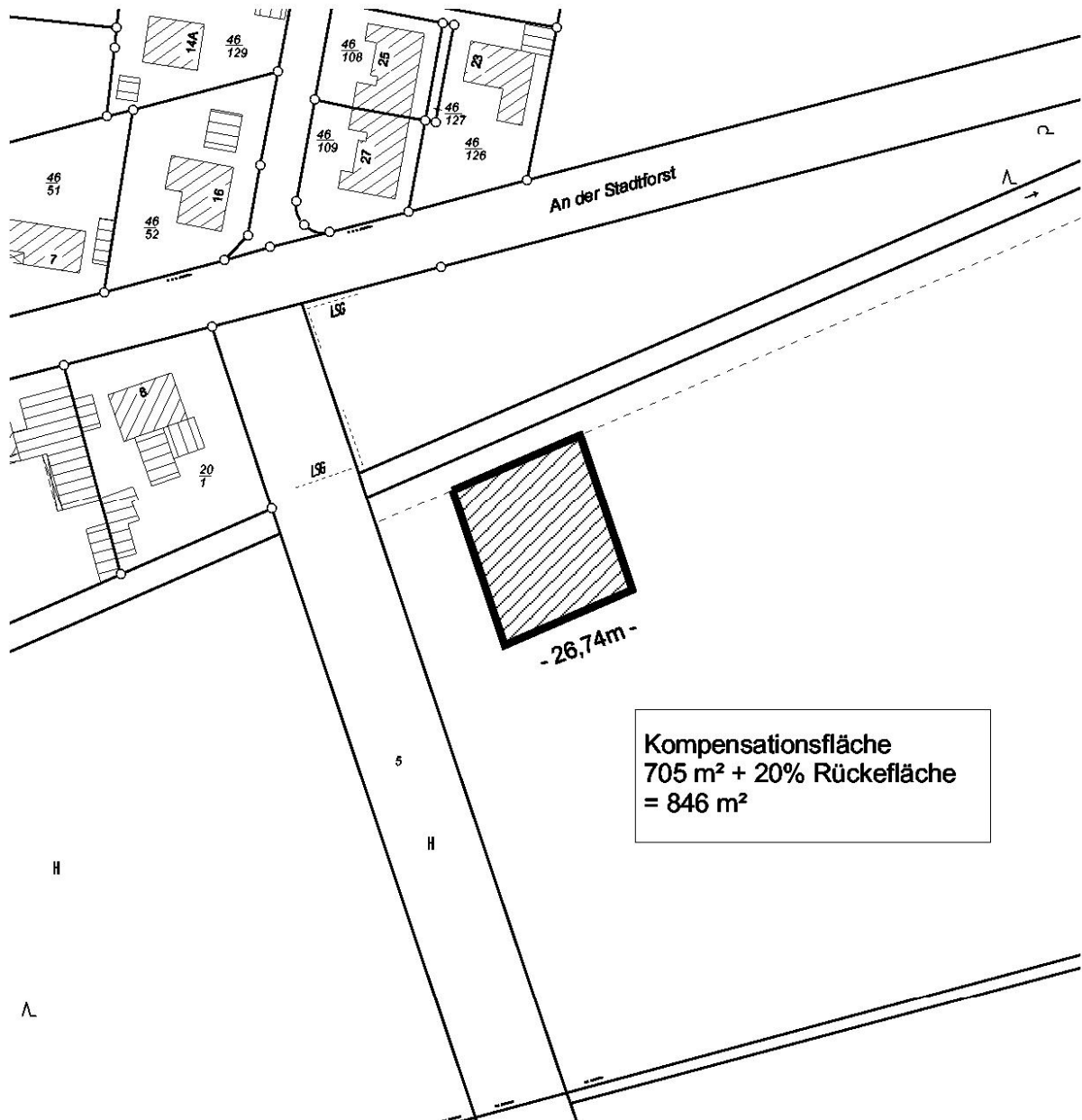


Lage der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 367
"Obsthof Wassermann" in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M. 1 : 10.000

Computerkartografie: 10.05.2007 B.Grote



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr.367 "Obsthof Wassermann" im Stadtteil Eilvese

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 17, Flurstück 29/5
Flächengröße 846 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



M. 1 : 1.000

Computerkartografie: 10.05.2007 B.Grote

4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um einen bestehenden Betriebsstandort. Der Obstbaubetrieb möchte auf einer angrenzenden Ackerfläche Stellplätze schaffen. Das ist notwendig für den Betrieb des Hofcafés.

Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

C. Zusätzliche Angaben

1. Verfahren, fehlende Kenntnisse

Die Anwendung technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Derzeit ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich wird. Sollten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baumaßnahmen vermutet werden, so sollen geeignete Maßnahmen zur Überwachung im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen werden.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. sichert mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bestehende Nutzung des Hofcafés und Hofladens der Fa. Obstbau Wassermann ab und schafft die Voraussetzungen für die Herstellungen der erforderlichen Stellplätze für den Obstbaubetrieb. Bei der Ausweisung der geplanten Stellplätze wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben.

Insgesamt entsteht daher durch die geplante Bebauung nur eine relative geringe Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das betrifft die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf Boden, sowie die Umwandlung der Ackerfläche in Stellplätze. Der Ausgleich für diese Beeinträchtigungen kann jedoch nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erbracht werden. Zum Ausgleich muss daher eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Dazu stellt die Stadt eine Fläche in der erforderlichen Größe aus ihrem Ausgleichspool zur Verfügung.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz, an das Fernmeldenetz und einen ausreichenden Feuerschutz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post

Dies ist gewährleistet.

Die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min wurde als Auflage bereits Bestandteil der Baugenehmigung für den Hofladen und das Hofcafé. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz eine Löschwassermenge von max. 630 l/min zur Verfügung gestellt werden kann (vgl. unten lfd. Nr. 10). Der darüber hinausgehende Teil von rd. 1.000 l/min wird durch einen

vorhandenen Löschwasserbrunnen gedeckt, der an dem Feldwirtschaftsweg liegt, zwischen den beiden Bäumen, die am Südrand des Plangebiets stehen.

Die Verkehrserschließung wurde oben in Abschnitt III erläutert. Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der Bundesstraße 6. Die Bauverbotszone wird freigehalten. Der Anschluss des Plangebiets an die B 6 erfolgt über die geplante Einmündung. An der Einmündung wird es eine Lichtsignalanlage geben. Die Belange des Verkehrs werden daher nicht beeinträchtigt.

An der Bundesstraße 6 besteht eine 20 m breite **Bauverbotszone**, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, in der Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig sind.

2. Wirtschaftliche Belange und Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 a) BauGB) und die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 b) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Auf den Freiflächen wird die Herstellung der Stellplätze ermöglicht.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die Flächen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

VII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks der Flächen im Plangebiet, durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen

wird die private Nutzung eingegrenzt. Für den notwendigen Ausgleich werden Pflanzflächen festgesetzt.

Die **Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan sichert Bestand und Entwicklung des Obstbaubetriebs Wassermann.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt.

Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der geplanten Nutzung verbundenen Bodenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Belange der Wirtschaft und der Landwirtschaft die Inanspruchnahme von Freiflächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2007

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.09.2008 den Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2009

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Sternbeck

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister