

Begründung
zum Bebauungsplan
**Nr. 874 „Gewerbegebiet
östlich Ahornkamp“**
mit gestalterischen Festsetzungen
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2005

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

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

mail: info@geffers-planung.de

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Dipl.- Ing. Stefan Ott, Hannover

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	5
1. Anlass der Planung	5
2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Verkehrserschließung	8
2. Art der baulichen Nutzung	8
a) eingeschränktes Gewerbegebiet	8
b) Einzelhandel	9
c) Wohnungen	9
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude,	9
4. Gestalterische Festsetzungen	10
a) Dächer	10
b) Außenwände	10
c) Werbeanlagen	11
5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Versickerung	12
7. Flächenübersicht	12
III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	12
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	12
IV. Umweltbericht	13
A. Einleitung	13
1. Kurzdarstellung des Inhalts	13
2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	14
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	14
a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	14
b) Boden	14

c) Wasser.....	15
d) Luft und Klima	15
e) Tiere und Pflanzen	16
f) Landschaft.....	17
g) Mensch	17
h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
i) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	17
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18
a) Boden, Bodenschutzgebot	18
b) Wasser.....	18
c) Luft und Klima	19
d) Tiere und Pflanzen	19
e) Landschaft.....	19
f) Menschen.....	19
g) Bewertung des geplanten Umweltzustands	20
h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	20
i) Bei Nichtdurchführung der Planung	21
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	24
C. Zusätzliche Angaben.....	24
1. Verfahren, fehlende Kenntnisse	24
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	24
3. Zusammenfassung.....	24
V. Abwägungsgebot	25
A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange).....	26
1. Erschließung	26
2. Wirtschaftliche Belange.....	26
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	27
B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	27
C. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	27
Verfahrensvermerke.....	28

Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht die auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“ Soviele regelt § 2a Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Stadt,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die in Abschnitt I dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im III. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

Im IV. werden die im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des Abschnitts!

I. Allgemeines

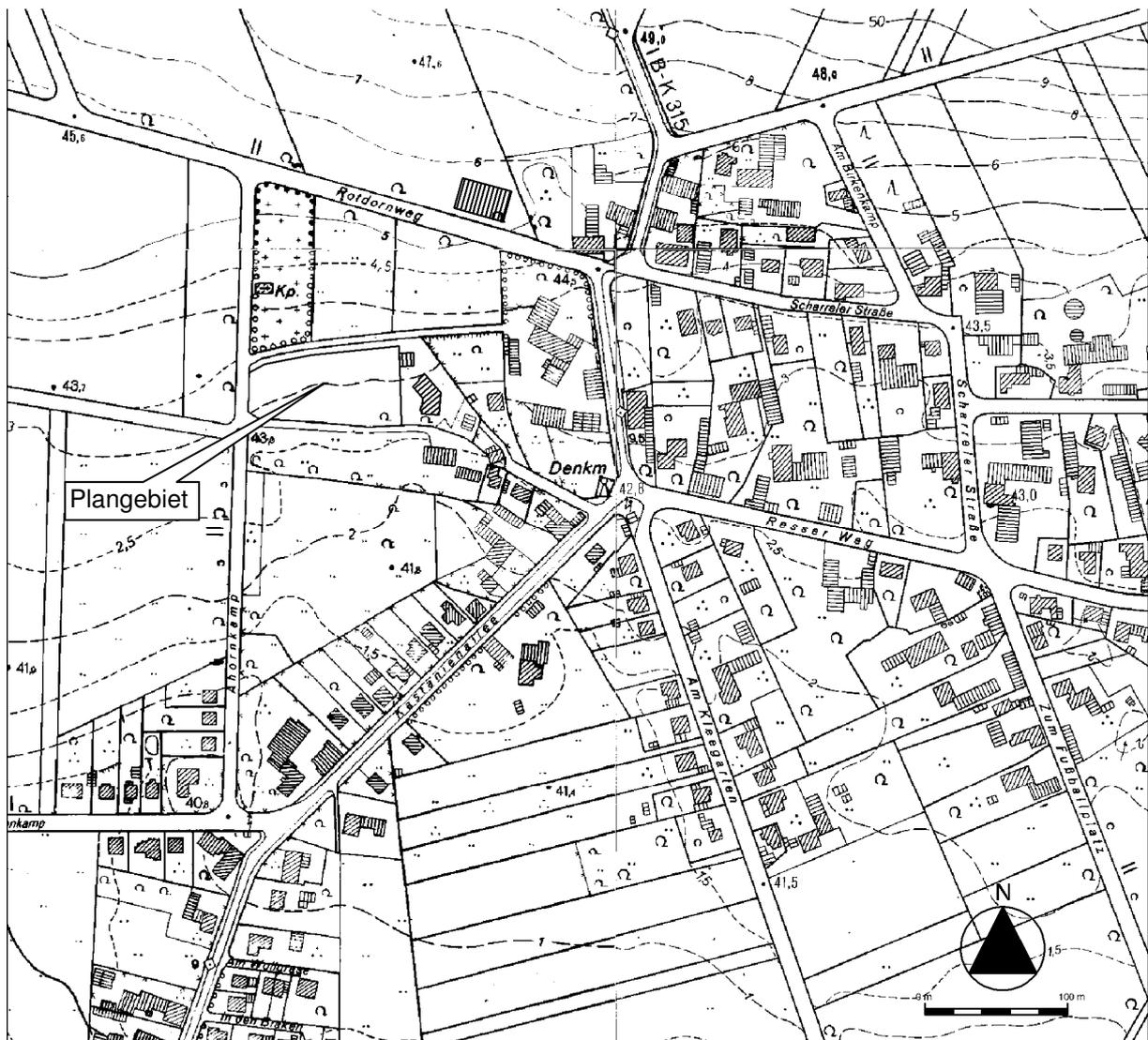
1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 874 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“ ist der Bedarf der Fa. Müller Industrie-Elektronik GmbH an Flächen für eine Betriebserweiterung. Der Betrieb liegt innerhalb der Ortslage von Scharrel. Nachdem der ursprüngliche Standort an der Kastanienallee zu klein wurde, hat er an der Stichstraße „Am Kurzen Wege“ in den letzten Jahren ein neues Betriebsgebäude errichtet. Aufgrund von erneutem Platzmangel musste ein Teil des Betriebes in ein Gebäude auf der Ostseite der Kastanienallee ausgelagert werden. Der Betrieb hat im Vorgriff auf eine mögliche Erweiterung die Flächen westlich des Betriebsgrundstücks „Am Kurzen Wege“ bis zur Straße „Ahornkamp“ bereits erworben.

Eine Verlegung des Betriebes oder eine Aufteilung der Betriebsteile auf verschiedenen Standorte hält die Firma nicht für möglich. Dazu greifen die Betriebsteile zu sehr ineinander.

2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) liegt am Westrand der Ortslage von Scharrel südlich des Friedhofs zwischen dem Ahornkamp und der Bebauung an der Stichstraße „Am Kurzen Wege“.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

Ziel des Bebauungsplan ist ein leistungsfähiger Elektronik-Betrieb am Westrand der Ortslage von Scharrel, der die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet .

Die Planung hat den Zweck, Flächen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs auf den Freiflächen im Plangebiet zu schaffen. Ohne Bebauungsplan kann die Erweiterung nicht genehmigt werden.

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 die Fläche, auf der die Betriebserweiterung stattfinden soll. Außerdem wird der Ahornkamp von der Einmündung in den Rotdornweg bis in Höhe des geplanten Betriebsgeländes einbezogen, um die Erschließung des Betriebsgrundstücks sicherzustellen.

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

Die bebauten Grundstücke östlich des Plangebiets innerhalb der Ortslage von Scharrel sind als „Dorfgebiet/Mischgebiet“ (MD/MI) einzustufen. Die angrenzenden Flächen im Plangebiet werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem MI oder einem MD zulässig sind. Damit werden Immissionskonflikte in dem Grenzbereich zwischen GEe und MD/MI vermieden.

Das im Osten unmittelbar an das Plangebiet grenzende Grundstück ist das Betriebsgrundstück der Fa. Müller Industrie-Elektronik GmbH, so dass hier keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind hier nicht zu erwarten.

Im Norden liegt außerdem der Friedhof von Scharrel. Ein Friedhof ist eine schutzbedürftige Nutzung, für die in dem Beiblatt der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“ ein Orientierungswert von tagsüber 55 dB(A) angegeben wird. Er stimmt mit dem Tageswert für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) überein. Das angrenzende Plangebiet wird, wie oben ausgeführt, als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzt. Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass hier nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetrieb“ wie in einem „Mischgebiet“ zulässig sind. Die im GEe zulässigen Emissionen entsprechen daher denen eines Mischgebiets (MI). Sie liegen am Tage 5 dB(A) über den Geräuschemissionen, die auf dem Friedhof hingenommen werden müssen. An der Grenze zwischen GEe und Friedhof gilt der „Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme“: Auf den Grundstücken im GEe darf das allgemein zulässige Emissionsniveau nicht vollständig ausgeschöpft werden. Auf dem Friedhof kann an der Grenze noch nicht der volle Schutz erwartet werden.

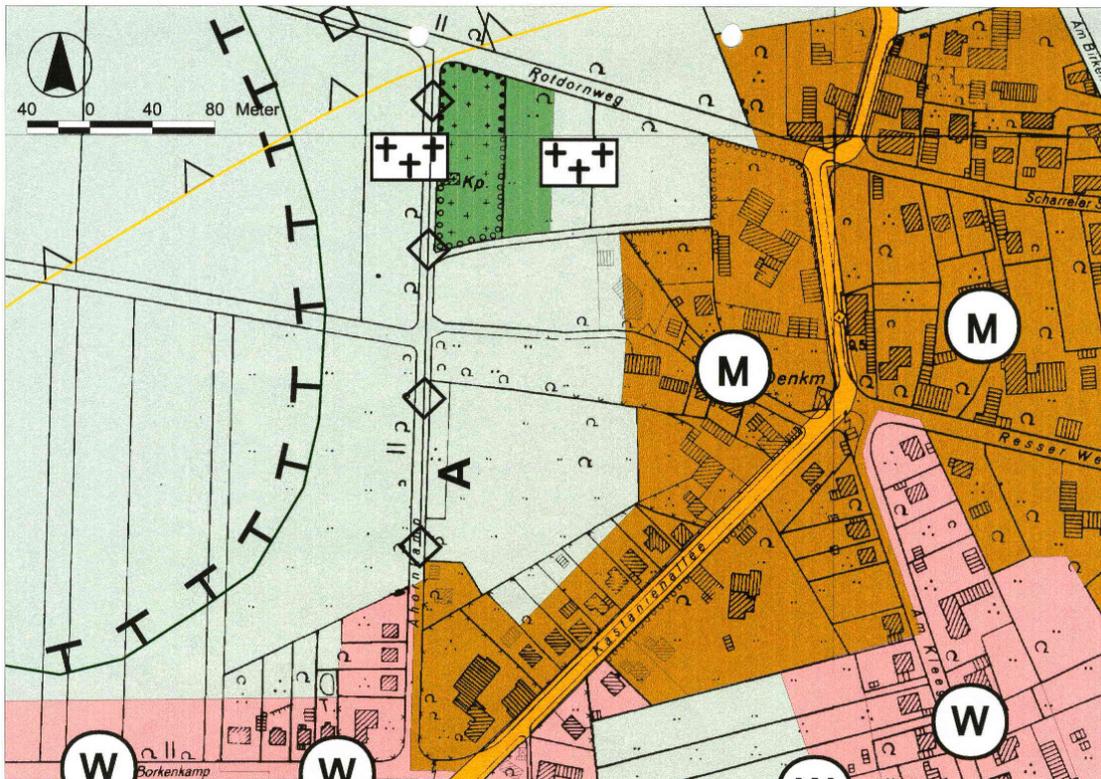
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs durch die Einschränkung der zulässigen Emissionen im GEe eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser 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 im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Mit der 6. 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 6. Änderung
(es handelt sich um eine schwarz-weiß Kopie des farbigen Plans)

6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine **Fläche von rd. 0,73 ha.**

Von den Grundstücken im Plangebiet ist das geplante Betriebsgelände Privateigentum. Die Wegeparzelle des Ahornkamps (Flurstück 281) ist Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge.

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 äußere Verkehrserschließung für die geplante Betriebsenerweiterung soll von der Kastanienallee (K 315) aus über den Rotdornweg und den Ahornkamp erfolgen. Eine Erschließung des neuen Betriebsgeländes über den Stichweg „Am Kurzen Wege“ und das bestehende Betriebsgelände ist aufgrund der beengten Verhältnisse im Bereich des Flurstücks 204 sowie der angrenzenden Wohnhäuser nicht sinnvoll.

Der Rotdornweg, der auch der Erschließung des Friedhofs dient, ist bereits für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Um die Erschließung des geplanten Betriebsgeländes sicherzustellen, wird der Abschnitt des Ahornkamps vom geplanten Gewerbegebiet bis zur Einmündung in den Rotdornweg als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Parzelle des Ahornkamps hat eine Gesamtbreite von rd. 10 m. Sie ist bereits in Breite von rd. 3,5 m befestigt. Das ist für die Erschließung des geplanten Gewerbebetriebs zunächst ausreichend. Mit Begegnungsverkehr ist kaum zu rechnen. Falls erforderlich, steht innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausreichend Platz für eine Verbreiterung zur Verfügung. Die Schaffung einer Wendemöglichkeit ist nicht erforderlich: Der Zu- und Abgangsverkehr kann wie bereits jetzt auf dem Betriebsgrundstück wenden.

2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.1). Danach sollen die Flächen im Plangebiet für die Erweiterung des östlich angrenzenden, „nicht wesentlich störenden“ Gewerbebetriebs dienen. Nach diesen Vorgaben wird die Art der baulichen Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

a) eingeschränktes Gewerbegebiet

Das geplante Gewerbegrundstück wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** festgesetzt. Vorstellbar wäre auch eine Festsetzung als „Mischgebiet“ gewesen, da der Betrieb aufgrund seiner Emissionen auch in einem „Mischgebiet“ zulässig ist. Nach den Zielen der Stadt soll hier jedoch nur die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs ermöglicht werden. Wohngebäude, wie sie in einem „Mischgebiet“ allgemein zulässig sind, sollen hier nicht entstehen. Die Stadt hat sich daher für die Festsetzung „Gewerbegebiet“ entschieden, um deutlich zu machen, dass die geplante Ortserweiterung dem bestehenden Gewerbebetrieb dienen soll.

Die Flächen im Plangebiet liegen in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung im Ort. Eine uneingeschränkte Nutzung als „Gewerbegebiet“ ist aufgrund der Nähe zu der Wohnbebauung und zum Friedhof nicht möglich (Vgl. oben Abschnitt I.3). Das Gewerbegebiet wird daher im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt so gegliedert, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem „Mischgebiet“ in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnhäusern zulässig sind. Damit werden unter Berücksichtigung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme Immissionskonflikte im Grenzbereich zwischen GEE und MD/MI vermieden und der Schutz der Wohnhäuser östlich des Plangebiets ist gewährleistet.

b) Einzelhandel

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Er wird ausnahmsweise zugelassen, wenn der Verkauf räumlich (bezogen auf das Baugrundstück) und nach seiner Art mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in eindeutigem Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern eindeutig unterordnet.

c) Wohnungen

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sollen nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zulässig sein. Immissionskonflikte sind hier aufgrund der Einschränkung des Gewerbegebiets nicht zu erwarten. Betriebswohnungen können im „Gewerbegebiet“ auch nicht ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, Stand: Nov. 1995, § 8 Rdnr. 26). Es würde den Bedürfnissen der Betriebe widersprechen. Betriebswohnungen werden daher ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen in § 8 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sollen nicht ausnahmsweise zulässig sein. Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem dörflichen Charakter von Scharrel. Auch für die unter Ziffer 2 aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist die Fläche am Ortsrand wenig geeignet, da sie nicht auf kurzen Wegen vom Ortskern zu erreichen ist.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude,

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im GEe durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Traufhöhe (TH) geregelt:

Für das neue Gewerbegrundstück wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“, die durch die Bebauung entstehen, begrenzt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen wird die zulässige Traufhöhe auf 5,50 m begrenzt. Bei dieser Höhe fügt sich die geplante Bebauung gerade noch in das gewachsene Ortsbild von Scharrel ein. Sie ermöglicht andererseits dem Betrieb im 1. Obergeschoss eine volle Stehhöhe und damit die komplette Nutzung im gesamten 1. Obergeschoss.

Außerdem wird die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden: Die in Scharrel typischen Gebäude haben kein hohes Sockelgeschoss. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,60 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

Die Festsetzung einer Firsthöhe ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Die nötige Begrenzung wird hier durch die Regelung der Dachneigung in der örtlichen Bauvorschrift erreicht.

Um sicherzustellen, dass die geplante Bebauung sich in das Ortsbild einfügt, wird die in Scharrel übliche „offene Bauweise“ festgesetzt. Das ermöglicht die Errichtung von Baukörpern bis 50 m Länge.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch *Baugrenzen* festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt,

- dass zu dem Pflanzstreifen am Süd- und Westrand ein 5 bzw. 3 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt und
- dass die Bebauung einen Abstand von 5 m zu der Zufahrt am Nordrand einhält.

Am Ostrand zum dem vorhandenen Betriebsgrundstück ist die Festsetzung einer Baugrenze nicht erforderlich. Hier kann eine zusammenhängende Nutzung und Bebauung erfolgen.

4. Gestalterische Festsetzungen

Durch die Gestalterischen Festsetzungen werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das Ortsbild von Scharrel einfügt. Die Gestalterischen Festsetzungen können nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild von Gebäuden sind in erster Linie die Dächer. Deshalb werden Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Gestaltung der Außenwände und, bei Gewerbebetrieben von besonderem Interesse, die Gestaltung der Werbeanlagen geregelt.

a) Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Neustadt a. Rbge. orientieren. Das fördert die Einbindung der neuen Gebäude in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Da die Traufhöhe von 5,50 m schon relativ hoch ist, wird die Dachneigung auf 30 bis 40 Grad begrenzt, um sehr hohe Firsthöhen zu vermeiden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans können im Plangebiet Gebäude entstehen, die höher sind als die umliegende Bebauung. Bei diesen Baukörpern sollen die Dachflächen nicht noch durch Dachaufbauten optisch erhöht werden. Dachaufbauten werden daher nur bei Gebäuden zugelassen, deren Traufhöhe 4,50 m nicht überschreitet.

Garagen, Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40 m² Grundfläche sowie Wintergärten werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, werden als Dachdeckungsmaterial Ton, Beton oder Wellfaserzementplatten in den Farben rot bis rotbraun vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Scharrel typischen Ziegeldächer.

Nicht zulässig sind glasierte oder glänzende Dacheindeckungen. Sie werden wegen der dominanten Wirkung und der Fernwirkung in die freie Landschaft ausgeschlossen.

Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Solarelemente und Dachflächenfenster. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben. Außerdem werden begrünte Dächer aus ökologischen Gründen von der Regelung ausgenommen.

b) Außenwände

Das in Scharrel traditionell verwendete Material für die Außenwände von Gebäuden ist Ziegelmauerwerk in rot bis rotbraunen Farbtönen. Putzfassaden und helle Außenwandtöne

sind untypisch. Die Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift verhindern ortsuntypische Materialien.

Daneben sind bei den Wirtschaftsgebäuden, im Giebeldreieck und in den Brüstungsfeldern Holzverschalungen verbreitet. Sie sollen weiterhin zulässig bleiben, auch um wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen zu vermeiden.

Der örtlichen Bauvorschrift geht es in erster Linie um die Einpassung bestimmender Ansichtsflächen der Gebäude in das vorhandene Ortsbild. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten und Balkonbrüstungen, bei denen auch andere Materialien verbreitet sind, erscheint die Beschränkung nicht erforderlich. Deshalb sind sie in der Materialauswahl freigestellt.

c) Werbeanlagen

Die Bedeutung von Werbeanlagen für Gewerbebetriebe ist unbestritten. Bestimmte Arten von Werbeanlagen können jedoch das gewachsene Ortsbild wesentlich stören. Sie sind funktionswidrig, weil sie dem städtebaulich bedeutsamen Gepräge, wie es sich aus den gewachsenen Strukturen und dem dörflichen Charakter der Ortslage ergibt, widersprechen. Deshalb hält die Stadt gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Werbeanlagen für erforderlich. Durch sie soll erreicht werden, dass sich die Werbeanlagen optisch in den Maßstab des vorhandenen Ortsbilds einfügen. Wie im Bereich der Gebäudearchitektur soll auch hier einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Werbeanlagen, die über das funktionsgerechte Maß hinausgehen, vermieden werden.

Um eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wird die Größe der Ansichtsflächen der Werbeanlagen für jedes Betriebsgrundstück auf max. 3 m² beschränkt.

Werbeanlagen erfüllen ihre Funktion, wenn sie im Bereich der Erdgeschosszone (bis Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses) angeordnet sind. Höher angebrachte Anlagen würden das Erscheinungsbild eines gewerblich genutzten Hauses und des ganzen Ensembles beeinträchtigen.

Beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht entsprechen eher dem städtischen Umfeld als einem gewachsenen ländlichen Ortsbild. Deshalb sind sie ausgeschlossen. Das gleiche gilt für reflektierende Werbeanlagen.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um einen harmonische Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen, ist am Süd- und Westrand des Plangebiets eine Eingrünung erforderlich. Dazu wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen 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	Zweigriffliher 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 pyraister	Wild-Birne	Salix alba	Silberweide
Quercus petrea	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

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Versickerung

Durch eine textliche Festsetzung werden auch ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss wie das Oberflächenwasser der Straßen an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherstellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in den textlichen Festsetzungen eine entsprechende Regelung getroffen.

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung, die 1986 im Rahmen der Herstellung der Schmutzwasserkanalisation im Stadtteil Scharrel durchgeführt wurde (vgl. unten Abschnitt IV.B.1.b) sowie aufgrund der Erfahrungen auf den angrenzenden bebauten Grundstücken ist eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

7. Flächenübersicht

Eingeschränktes Gewerbegebiet	rd. 0,56 ha	(77 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd.0,17 ha	(23 %)
Plangebiet insgesamt	rd. 0,73 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 Freiflächen, deren Bebauung durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen soll.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche im Plangebiet gehört einem Eigentümern, der die Fläche auch bebauen will. 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 am westlichen Ortsrand von Scharrel auf der Ostseite des Ahornkamps. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist ein leistungsfähiger Gewerbebetrieb am Westrand von Scharrel (vgl. Abschnitt I.2, Seite 5).

Das Plangebiet wird dazu zum überwiegenden Teil als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (vgl. Abschnitt II.1 bis 5, Seite 8).

Das geplante Gewerbegebiet dient der Erweiterung des Betriebsstandorts der Fa. Müller Industrie-Elektronik GmbH (vgl. unten Abschnitt B.4, Seite 24).

2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Nach den Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. soll der westliche Ortsrand von Scharrel auf der Ostseite des Ahornkamps freigehalten werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich widerspricht den Zielvorgaben des Landschaftsplans. Das ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

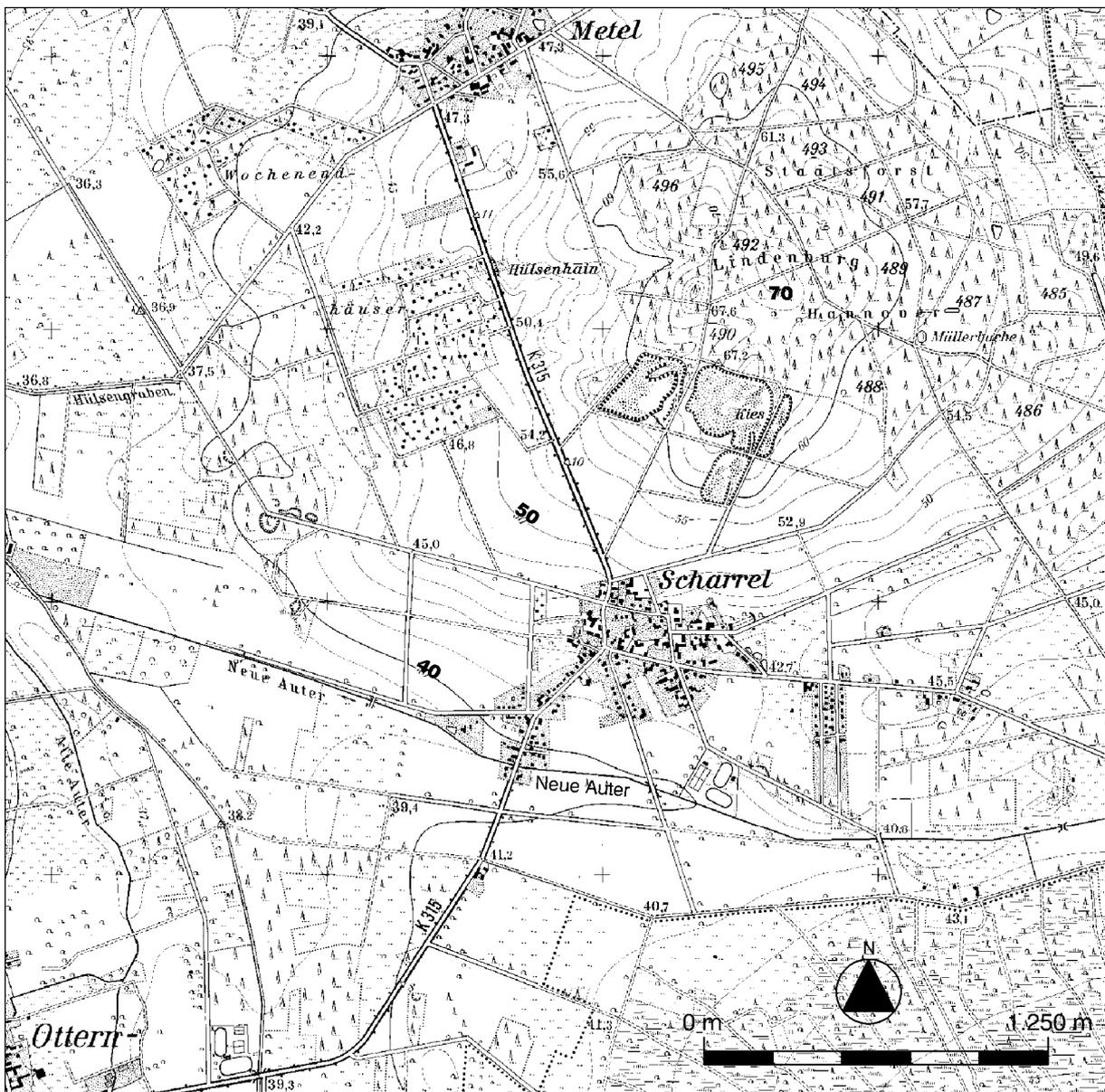
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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 Scharrel. Der Stadtteil liegt im Osten des Stadtgebiets beiderseits der Kreisstraße (K 315), die Scharrel im Norden mit der Ortschaft Metel und im Südwesten mit Otternhagen verbindet. Scharrel liegt an der Südflanke der Geländeerhebung „Lindenburg“ die an ihrer Kuppe rd. 70 m üNN erreicht (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Ausschnitt aus der topographischen Karte, TK 25

Das Gelände innerhalb der Ortslage hat relativ gleichmäßiges, nicht sehr starke Gefälle zur „Neuen Auer“ hin: Am Nordrand der Ortslage liegt das Gelände auf etwa 48 m üNN, an der „Neuen Auer“ auf rd. 40 m üNN. Das ergibt vom nördlichen Ortsrand bis zur „Neuen Auer“ auf einer Strecke von rd. 830 m ein durchschnittliches Gefälle von etwa 1 %. Im Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe dieses Gefälle kaum feststellbar. Es liegt auf ca. 43 m üNN.

Östlich von Scharrel stehen Kreidegrundgebirge als Tonstein und Tonsteinmergel hoch an. Nach Westen hin überlagern diluviale Deckschichten z.T. als Flugsand in lückenhafter Ausbildung und ebenfalls in lückenhafter Ausdehnung als kiesiger, steiniger Sand über saalezeitlichem kiesigem Sand, der glacialfluviatil sedimentierte, d.h. während der Eiszeit aus fließendem Wasser ausfiel. Das Plangebiet liegt im Bereich dieser eiszeitlichen Flächen.

Die Bodenbeschaffenheit in Scharrel wurde 1986 vom **Ingenieurbüro Dr.-Ing. Meihorst und Partner**, Hannover, im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Herstellung der Schmutzwasserkanalisation untersucht. Das Ingenieurbüro hat dazu mehrere Sondierbohrungen durchgeführt. Eine davon lag im Bereich des Rotdornwegs in Höhe des Friedhofs. Hier wurden nach einer rd. 0,7 m dicken Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von 2,4 m anlehmige, kiesige Sande angetroffen. Von 2,4 m Tiefe bis zum Ende der Bohrung in 4,0 m Tiefe wurden kiesige Sande ermittelt. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Bereich des Ortskerns von Scharrel und östlich davon wurde in dem Gutachten auf einen k_f -Wert zwischen 10^{-3} und 10^{-5} m/s geschätzt.

Aufgrund der bisherigen 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 Ortslage von Scharrel gehört zum Entwässerungsgebiet der neuen Auer. Im Plangebiet selbst gibt es, wie in der gesamten Ortslage von Scharrel keine Vorfluter. Das Oberflächenwasser versickert hier.

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

Das Oberflächenwasser versickert derzeit an Ort und Stelle. Eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist aufgrund der in Abschnitt IV.B.1.b) ausgeführten Bodenbeschaffenheit möglich. Das deckt sich auch mit den Erfahrungen auf den angrenzenden bebauten Grundstücken, wo bereits eine Versickerung erfolgt.

d) Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet grenzen unmittelbar an die Ortslage von Scharrel. Sie haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

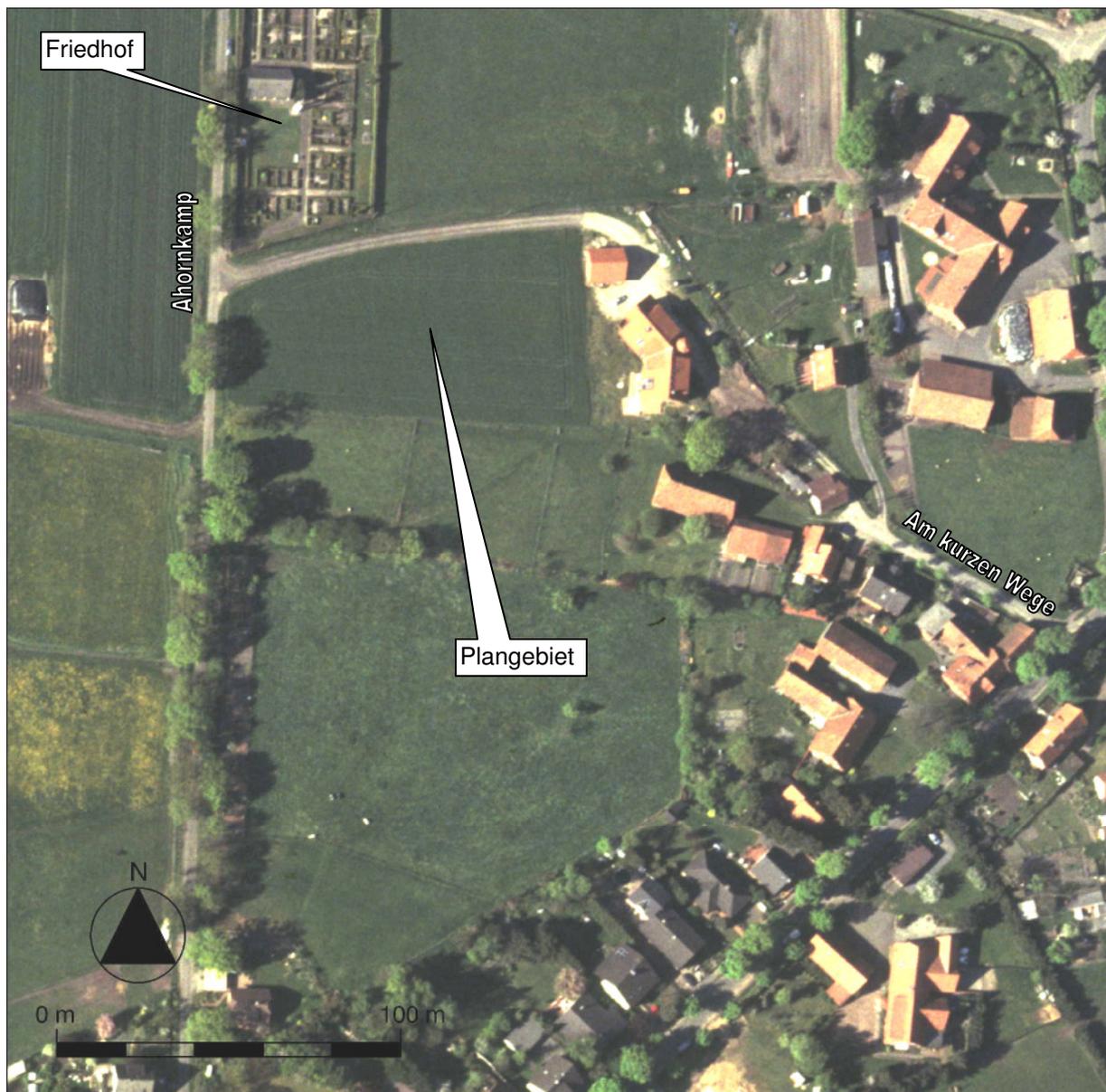
Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich eine Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Staubimmissionen bei der Bewirtschaftung der Flächen.

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 ehemalige Ackerfläche, die derzeit brach liegt (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 16).

Die Straßenparzelle des Ahornkamp ist auf einer Breite von rd. 3,5 m befestigt. Im Straßenseitenraum stehen einige Laubbäume.

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.



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 874 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“, Stadtteil Scharrel, Luftbild, Stand 04/99, Maßstab 1 : 2.000

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 Süden, Westen und Norden anschließen, gibt es ebenfalls keine wertvollen Biotope. Auf der Westseite des „Ahornkamps“

ist nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Bereich mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstruktur“ geplant. Er liegt rd. 70 m vom Plangebiet entfernt. Rd. 200 m nordwestlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-H 58 „Auterniederung“. Negative Auswirkungen ergeben sich aufgrund des großen Abstandes und der geplanten Nutzung nicht.

f) Landschaft

Bei den Flächen im Plangebiet und in der Nähe des Plangebiets handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche mit nur wenigen naturbetonten Biotoptypen. Sie grenzen unmittelbar an die Ortslage von Scharrel. Im Straßenseitenraum des Ahornkamps und südlich des Plangebiets gibt es Baumreihen, die zur Gliederung des Landschaftsbildes beitragen.

Der Friedhof nördlich des Plangebiets ist durch eine landschaftsuntypische Schmitthecke aus Nadelgehölzen eingegrünt.

Die Freiflächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Außer der Straße „Ahornkamp“ gibt es keine Spazierwege, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

g) Mensch

An baulich genutzten Flächen gibt es im Plangebiet nur die Zufahrt vom Ahornkamp zum Betriebsgelände der Fa. Müller Industrie-Elektronik GmbH.

Östlich des Plangebiets liegt das Betriebsgelände der Fa. Müller Industrie-Elektronik GmbH. Hier befinden sich Verwaltung und Produktentwicklung. Außerdem werden hier Reparaturarbeiten ausgeführt. Diese Arbeiten sind praktisch mit keinen Lärmemissionen verbunden. Sie erfolgen ausschließlich innerhalb des Betriebsgebäudes. Lieferverkehr gibt es nur tagsüber. Er erfolgt mit Kleintransportern.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter. In der weiteren Umgebung des Plangebiets gibt es drei Baudenkmale: Das Kriegerdenkmal an der Ecke Kastanienallee/Am kurzen Wege, die Scheune auf dem Grundstück Kastanienallee 39 (auf der Nordseite des Rotdornwegs) und das Altenteilerhaus auf dem Grundstück „Am Birkenkamp 7. Außerdem wird der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich von der Stadt als „denkmalpflegerisches Interessengebiet“ betrachtet.

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.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums. Bei Ackerfläche, die derzeit brach liegt, geht die Stadt in der Bewertung von der bisherigen Nutzung „Acker“ aus, da jederzeit eine Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung möglich ist.

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).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

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)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker	5.600	2	1	2	11.200
	1.2	Straße	1.700	0,5	1	0,5	850
Gesamtfläche			7.300				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)							12.050

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 Gewerbebetrieb eine Erweiterung an seinem bestehenden Standort vornehmen. Dies soll auf den unmittelbar an sein Betriebsgelände grenzenden Freiflächen erfolgen.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, ausreichend Flächen für die geplante Betriebserweiterung bereitzustellen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,4 im eingeschränkten Gewerbegebiet bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. erheblich unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete von 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt nur 60 % des Gewerbegrundstücks versiegelt werden können.

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

Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung östlich des Plangebiets sowie den Ergebnissen des in Abschnitt IV.B.1.b) zitierten Bodengutachtens geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund der Freiflächen für die geplante gewerbliche Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

b) Wasser

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und der 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 wird die Reinhaltung der Gewässer

gewährleistet. Das Plangebiet kann über das bestehende Betriebsgrundstück an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, der in der Straße „Am Kurzen Wege“ liegt.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass auf den Grundstücken kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Bei einer gewerblichen Nutzung besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser in das Grundwasser gelangt. Dies muss durch Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken verhindert werden, die im einzelnen nach der Art des Betriebes im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige 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 entsteht durch die geplante Betriebserweiterung nicht. Es werden nur nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen.

d) Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung gehen die bestehenden Biotope verloren. Sie haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung jedoch nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Auf dem Betriebsgrundstück entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das gilt insbesondere für die geplanten Anpflanzungen am Süd- und Westrand des Plangebiets.

Der Baumbestand entlang der Straße „Ahornkamp“ wird von der Planung nicht berührt. Der Ahornkamp ist Eigentum der Stadt. Eine Festsetzung des Baumbestandes ist daher nicht erforderlich.

e) Landschaft

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs, die sich an den bestehenden Ortsrand anfügt. Insbesondere durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift und 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 die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

Durch die geplante Betriebserweiterung kann **Gewerbelärm** verursacht werden. Die Flächen liegen in der Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung im Dorf. Die vorhandene Wohnbebauung im Dorf hat den Schutzanspruch eines „Dorf-/Mischgebiets“. Um Immissionskonflikte zwischen der geplanten Betriebserweiterung und der vorhandenen Bebauung

innerhalb der Ortslage zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet so eingeschränkt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem „Dorf-/Mischgebiet“ zulässig sind. Damit entsprechen die im GEe zulässigen Emissionen den Geräuschimmissionen, die in einem Dorfgebiet hingenommen werden müssen. Daran muss sich schon der vorhandene Betrieb halten. Auch die Betriebserweiterung kann diese Einschränkung erfüllen:

Der Betrieb hat Pläne für eine Betriebserweiterung vorgelegt, um alle Betriebsteile, die derzeit auf drei Standorte verteilt sind, zusammenfassen zu können. Die Firma will dafür auf der Freifläche im Plangebiet ein neues Betriebsgebäude errichten. Die Produktion des Elektronikbetriebs ist praktisch mit keinen Lärmemissionen verbunden. Sie erfolgt vollständig innerhalb der Betriebsgebäude. Zu- und Abgangsverkehr gibt es nur während der Tageszeit. Er beschränkt sich auf den PKW-Verkehr, der durch die Angestellten verursacht wird und die Anlieferung bzw. Abholung mit Kleintransportern.

Daher ist nicht zu erwarten, dass die geplante Betriebserweiterung am Rand der Ortslage von Scharrel zu Immissionskonflikten mit der Nachbarschaft führt.

Durch die Einschränkung der zulässigen Emissionen auf Mischgebieteniveau ist sichergestellt, dass auch bei einer eventuellen Änderung der Eigentumsverhältnisse und einer damit verbundenen Nutzungsänderung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen können.

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).

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,34 ha durch Gebäude und andere versiegelte Flächen. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans									
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8	
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)	
		eingeschränktes Gewerbegebiet		5.600					
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	60	3.360	0	1	0	0	
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		2.240	2	1	2	4.480	
	1.1	Straße		1.700	0,50	1	0,50	850	
Gesamtfläche				7.300					
Gesamtflächenwert B:							(Summe Sp8)		5.330

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Durch die geplante Versickerung kann dieser Verlust teilweise kompensiert werden. Aufgrund der bis-

herigen 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 des geplanten Gewerbegebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

An wertvollen Grünstrukturen gibt es nur den Baumbestand im Straßenseitenraum des Ahornkamps. Der Baumbestand wird von der Planung nicht berührt, da hier keine Veränderungen vorgenommen werden sollen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 5.330 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-6.720
-----------------	---	---------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 6.720 Punkten. Zum Ausgleich muss 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.

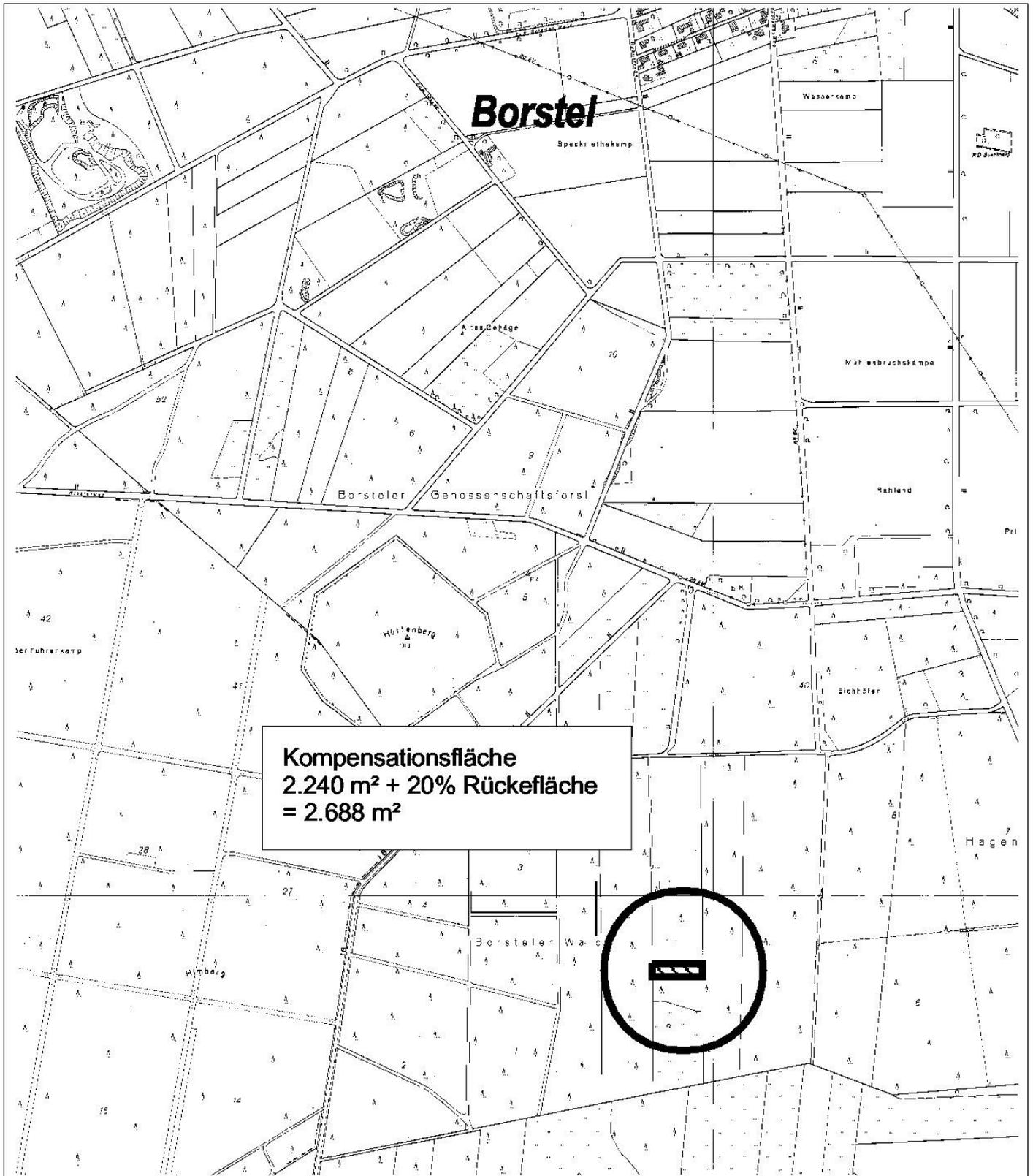
Zum Ausgleich soll an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine rd. 0,27 ha Waldfläche ökologisch aufgewertet werden.

Die Kompensationsfläche liegt südlich der Ortslage von Borstel in der Gemarkung Borstel (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 22). Die genaue Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus dem Kartenausschnitt auf Seite 23.

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.

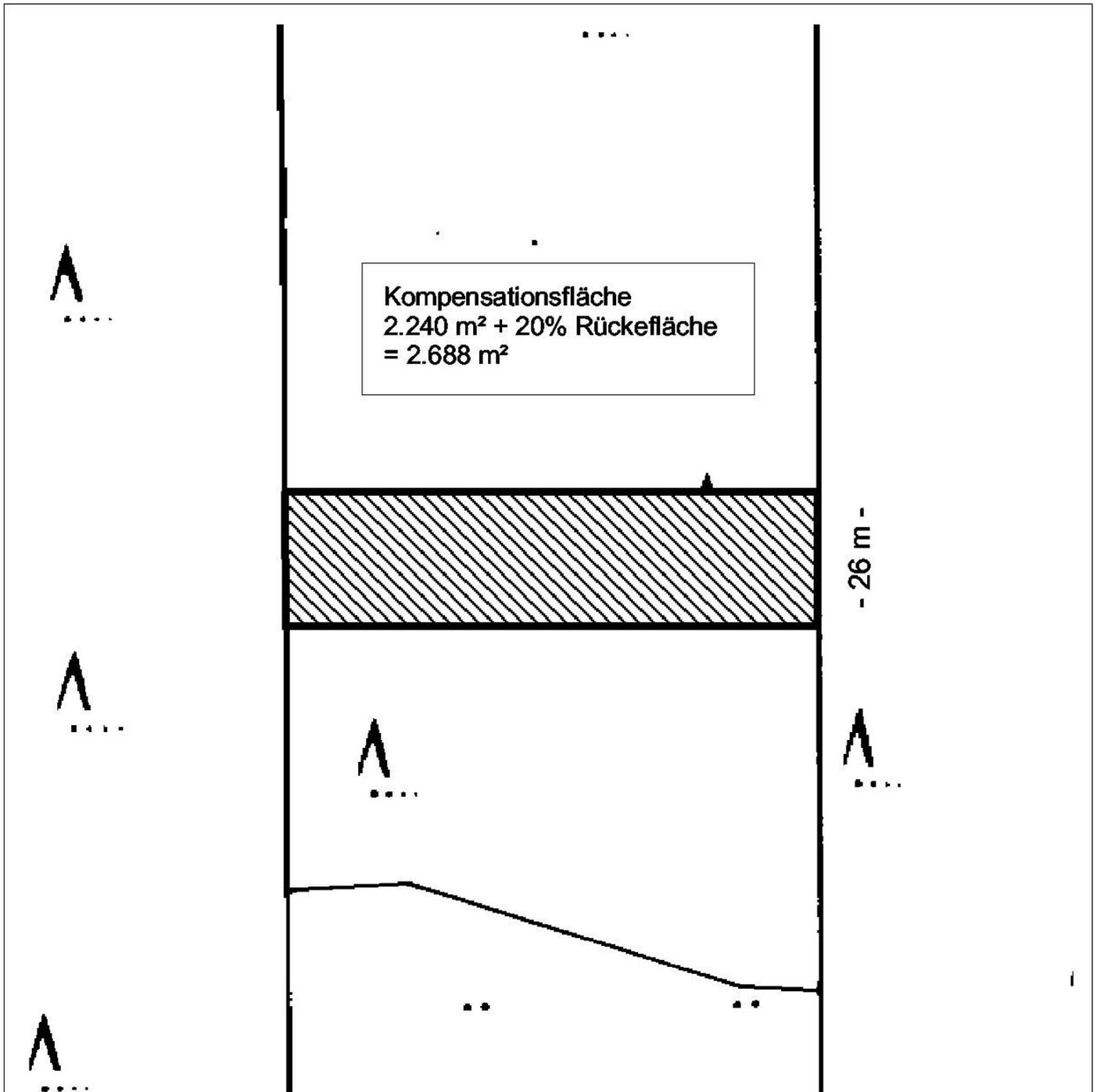
Das Landschaftsbild ist nur am Süd- und Westrand des Plangebiets betroffen. Durch die gestalterischen Festsetzungen, die eine ortstypische Gestaltung der Baukörper vorschreiben und durch die geplante Ortsrandeingrünung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** weitgehend vermieden.

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. 874
"Gewerbegebiet" / Scharrel in der Gemarkung Borstel





Kompensationsfläche nach §8a-c BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr.874 "Gewerbegebiet" im Stadtteil Scharrel

Kompensationsfläche: Gemarkung Borstel, Flur 5, Flurstück 22/1
Flächengröße 2.688 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets ergibt sich aus dem Erweiterungsplänen des bestehenden Betriebs. Der Betrieb möchte sich auf die westlich angrenzende Freifläche erweitern, um alle Betriebsteile, die bisher auf drei Standorte verteilt sind, an einem Standort zusammenzufassen. Die Erweiterung ist notwendig, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu sichern. Die bisherige Aufteilung auf drei Standorte ist zeitaufwändig und teuer. Eine Verlagerung des gesamten Betriebs in ein Gewerbegebiet würde zu unwirtschaftlichen Aufwendungen führen. Daher soll für den Betrieb am vorhandenen Standort eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Die Fläche, die sich im Westen an den vorhandenen Betrieb anschließt, ist dafür gut geeignet.

Der Planinhalt entspricht ebenfalls den Anforderungen, die der bestehende Betrieb hat. 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. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwasser im Plangebiet wurde eine vorhandene Baugrunduntersuchung für den Stadtteil Scharrel herangezogen. 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

Ausführung der Ausgleichsmaßnahme ökologische Waldumwandlung: Finanzierung durch Kompensationsvertrag gesichert, Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde; somit übernimmt die Untere Naturschutzbehörde auch die Überwachung, Fertigstellungspflege über einen Zeitraum von 30 Jahren durch das zuständige Forstamt.

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. schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs am Westrand von Scharrel. Bei der Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben. Außerdem wird durch Einschränkung der zulässigen Nutzung sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entsteht.

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 Brachfläche in Hausgärten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen max. 60 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Die übrigen 40 % können zur Begrünung des Gewerbegrundstücks als Hausgarten gestaltet werden. Für diese Beeinträchtigung muss ein Ausgleich erbracht werden. Dieser erfolgt auf von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets.

V. Abwägungsgebot

Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt (vgl. zum folgenden Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn 67). Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Stadt hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 6, Ziffer 1 - 11 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (bereits im Umweltbericht behandelt),
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
5. die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. den Umweltbericht),
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. den Umweltbericht),
8. die Belange Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
9. die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Darüber hinaus sind in der Abwägung die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a zu berücksichtigen. Die Umweltbelange sind bereits in Abschnitt IV im Umweltbericht behandelt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange (ohne Umweltbelange) werden im folgenden dargestellt. Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.B dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** einschließlich der Umweltbelange (Abschnitt V.C). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt zur Geltung. Es ist Sache der Stadt, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

A. 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 **Verkehrerschließung** wurde bereits in Abschnitt II.1 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Der Ahornkamp dient bisher als Feldwirtschaftsweg in erster Linie der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Er wird bereits jetzt durch die Benutzung mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen erheblich belastet. Demgegenüber stellt die Benutzung durch Kleintransporter, die in erster Linie aufgrund des bestehenden Betriebs zu erwarten sind, eine eher geringe Belastung dar. Auch wenn man nicht den bestehenden Betrieb, sondern die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) betrachtet, ist nicht mit erheblichem LKW-Verkehr zu rechnen, der die vorhandenen Wege deutlich stärker belastet: Aufgrund der Festsetzung als GEE sind nur Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären. Betriebe, die ein erhebliches Verkehrsaufkommen und damit mehr Emissionen verursachen als „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“, sind nicht zulässig. Ein vorzeitiger Ausbaubedarf am „Ahornkamp“ ist daher durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Träger der **Wasserversorgung** ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.** Der Verband hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass in der Stichstraße „Am Kurzen Wege“ ein Trinkwasserleitung DN 50 liegt, die auch der Versorgung des bestehenden Betriebs dient. Da in den Straßen „Ahornkamp“ und Rotdornweg keine Trinkwasserleitungen vorhanden sind, ist die Anschlussmöglichkeit des Plangebiets nur über das Grundstück 202/1 gegeben.

Für die Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist ebenfalls der Wasserverband zuständig. Er sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für die Löschwasserversorgung. Die erforderliche Löschwasserbereitstellung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 1.600 l/min. ist durch die vorhandene Rohrnetzkonfiguration im Umkreis von 300 m gewährleistet.

Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH.** Das bestehende Betriebsgrundstück ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen. Für das geplante Gewerbegrundstück kann das Versorgungsnetz erweitert werden.

2. Wirtschaftliche Belange

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

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Festsetzung eines „Gewerbegebiets“ (§ 8 BauNVO) werden Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebes gesichert. Das sichert die vorhandenen Arbeitsplätze und schafft die Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Auf diese Weise werden die Erwerbsgrundlagen der Bewohner der Ortschaft Scharrel erhalten und verbessert. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

B. 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. Die Freiflächen werden zu einem Gewerbegrundstück aufgewertet.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die Flächen im Plangebiet nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortslage liegt von dem geplanten Gewerbegrundstück relativ weit weg. Das östlich unmittelbar angrenzende Grundstück gehört zu dem Betrieb.

C. 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 und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstypen „Gewerbegebiet“ (GE) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebiets werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Belange der Wirtschaft** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan sichert Bestand und Entwicklung der Fa. Müller Industrie-Elektronik.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Scharrel. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Nach den Aussagen des Landschaftsplans soll der westliche Ortsrand von Scharrel auf der Ostseite des Ahornkamps freigehalten werden. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets in diesem Bereich widerspricht den Zielvorgaben des Landschaftsplans. Die Erweiterung des bestehenden Ortsrandes in diesen Bereich hinein ist erforderlich, um Bestand und Entwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs zu sichern. Die Zielvorgaben des Landschaftsplans werden daher im vorliegenden Fall zurückgestellt.

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

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Belange der Wirtschaft und der Belange der Ortsentwicklung 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 Bebauungsplan Nr. 874 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“ mit gestalterischen Festsetzungen und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2005

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2005 den Bebauungsplan Nr. 874 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“ mit gestalterischen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08.06.2006

Der Bürgermeister

gez. Sternbeck

L.S.