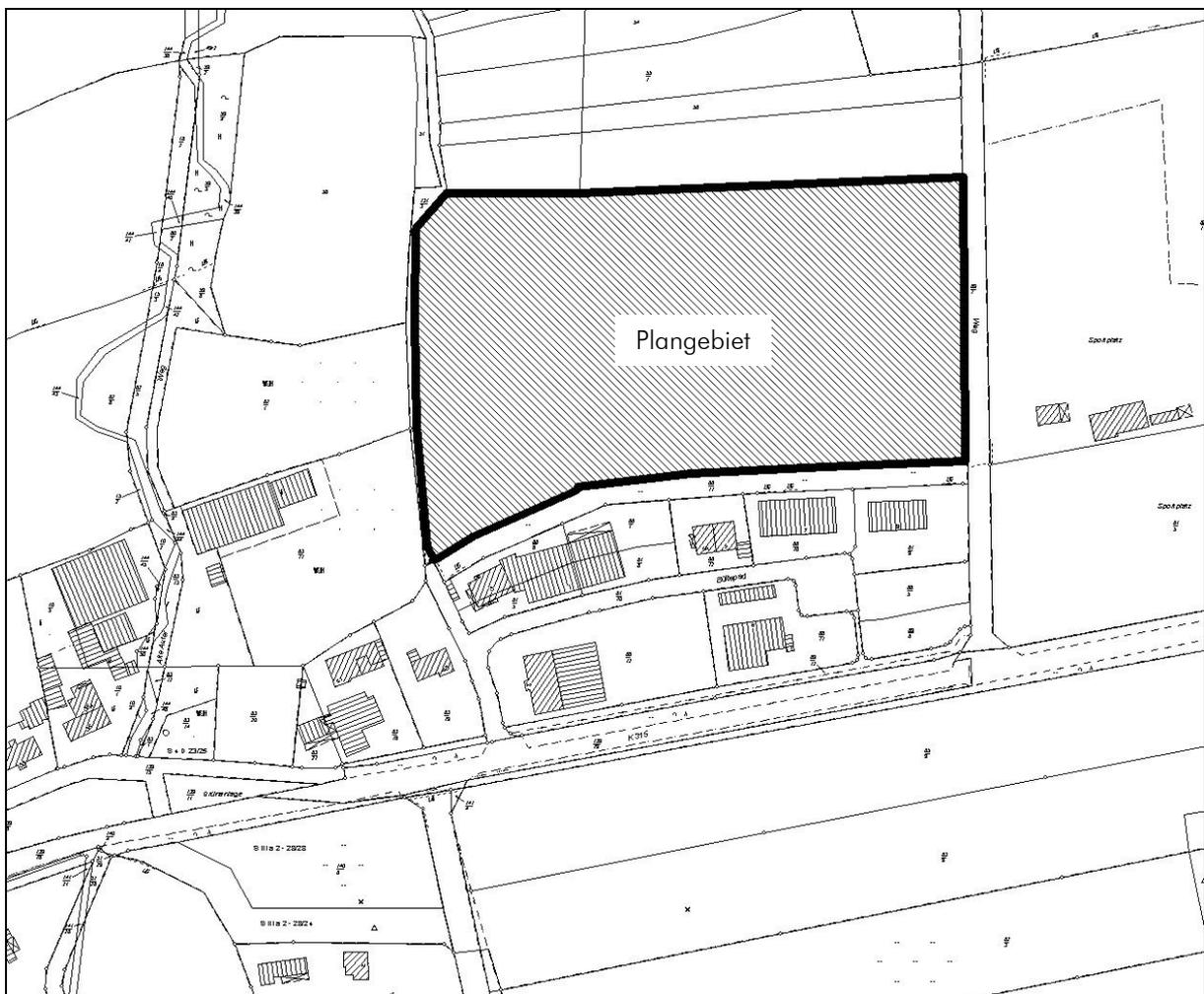


Begründung

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 „Erweiterung Gewerbegebiet Otternhagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge.,

Stadtteil Otternhagen



0. Inhaltsverzeichnis

0. Inhaltsverzeichnis	2
Teil A	4
1. Allgemeines.....	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Erfordernis der Planänderung	5
1.3 Größe des Plangebietes.....	5
2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung.....	5
2.1 Rechtliche Grundlagen	5
3 Erläuterung der Änderungen	5
3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000	5
3.2 Neue Darstellungen	5
4 Grundsätzliche Belange.....	6
4.1 Immissionsschutz.....	6
4.2 Verkehrserschließung.....	6
4.3 Ver- und Entsorgung.....	6
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	6
4.3.2 Erdgasversorgung	6
4.4 Wasserversorgung.....	7
4.4.1 Trinkwasser	7
4.4.2 Löschwasser	7
4.5 Abwasserentsorgung	7
4.5.1 Schmutzwasser	7
4.5.2 Niederschlagswasser	7
4.6 Abfallentsorgung.....	7
5 Kosten für die Gemeinde.....	7
Teil B - Umweltbericht	8
6 Einleitung	8
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts.....	8
6.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	8
7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	9
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	9
7.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	9
7.1.2 Boden.....	9
7.1.3 Wasser	9

7.1.4	Luft und Klima	9
7.1.5	Tiere und Pflanzen	10
7.1.6	Landschaft.....	11
7.1.7	Mensch.....	12
7.1.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	12
7.1.9	Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	12
7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12
7.2.1	Boden, Bodenschutzgebot	12
7.2.2	Wasser	13
7.2.3	Luft und Klima	13
7.2.4	Tiere und Pflanzen	13
7.2.5	Landschaft.....	14
7.2.6	Menschen	14
7.2.7	Bewertung des geplanten Umweltzustands.....	14
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
7.2.9	Bei Nichtdurchführung der Planung	15
7.2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
7.3	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	15
8	Zusätzliche Angaben	16
8.1	Verfahren, fehlende Kenntnisse	16
8.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	16
8.3	Zusammenfassung	16

Anlage 1

Anlage 2

TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Otternhagen, nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der K 315 („An der Waldbühne“) und westlich des Sportplatzes in Otternhagen. Es umfasst vollständig das Flurstück 64 und den größten Teil des Flurstücks 65/1 (Flur 2, Gemarkung Otternhagen).

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 64 (Flur 2, Gemarkung Otternhagen) und einer Fortführung dieser Grenze nach Osten,
- im Osten durch die Flurstücksgrenze des Flurstück 65/1, im Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 64 und im Süden durch die jeweilige Grenze der vorge-nannten Flurstücke (Flur 2, Gemarkung Otternhagen).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



1.2 Erfordernis der Planänderung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neuan siedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten und geeignete Standorte vorrangig an den Standorten mit Schwerpunktaufgaben für Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln sind.

Der Bebauungsplan wird aus dieser Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,97 ha.

2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) der Region Hannover geht hervor, dass sich das Plangebiet sowohl innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-H 58 „Auterniederung“ als auch in einem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet. Ein entsprechender Antrag für ein Zielabweichungsverfahren wurde von der Stadt Neustadt a. Rbge. gestellt. Die Region Hannover hat dieser Zielabweichung mit Schreiben vom 25.03.2008 mit Nebenbestimmungen zugestimmt (vgl. Kap. 6.1.1).

Ferner sind für das Plangebiet die Darstellungen des seit dem 20. Juni 2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. gültig. Darin ist das infrage kommende Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ und Landschaftsschutzgebiet H 58 „Auterniederung“ dargestellt.

Die Stadt stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 812 „Erweiterung Gewerbegebiet Otternhagen“ auf. Mit der 22. Änderung wird das Plangebiet so dargestellt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

3 Erläuterung der Änderungen

3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und Landschaftsschutzgebiet H 58 „Auterniederung“ dargestellt.

3.2 Neue Darstellungen

Die geplante Gewerbegebietserweiterung wird als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Es handelt sich gleichsam um die Erweiterung des bereits seit Ende der 90er Jahre bestehenden Gewerbegebietes nach Norden. Das Gebiet soll im Rahmen der Konfliktbereinigung vorrangig der Verlagerung ortsansässiger Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aus Wohnlagen in Otternhagen dienen.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung soll Einzelhandel im parallelen Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen werden. Einzelhandel soll ausnahmsweise dann zuge-

lassen werden, wenn der Verkauf räumlich (bezogen auf das Baugrundstück) und nach seiner Art mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen in eindeutigen Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern eindeutig unterordnet.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des vorhandenen und fast vollständig bebauten Gewerbegebietes Otternhagen. Unter Beachtung dieser plangegebenen Vorbelastung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die aus der geplanten Erweiterungsfläche plangegebene zu erwartende schalltechnische Zusatzbelastung gutachterlich ermittelt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die zu erwartende Gesamtbelastung den Orientierungswert für die städtebauliche Planung auch an dem am stärksten betroffenen Messpunkt deutlich unterschreitet.

4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung für das geplante Gewerbegebiet soll von der Straße „An der Waldbühne“ (K 315) aus über eine Planstraße, die teilweise auf der bereits heute schon vorhandenen Zuwegung zu den östlich angrenzenden Sportplätzen verläuft, erfolgen.

Eine Erschließung der neuen Flächen über das vorhandene Gewerbegebiet ist nur teilweise möglich. Bis auf eine kleinere Parzelle im Westen sind alle infrage kommenden Flächen nördlich der Straße „Bültepad“ in Privateigentum und bereits bebaut oder als Lagerflächen o.ä. genutzt. Eine Erschließung des Areals über die Straße „Bültepad“ und weiter über den heute landwirtschaftlichen Weg im Westen des vorhandenen Gewerbegebietes ist aufgrund der geringen Breite von max. 6,50m lediglich für die Erschließung eines einzigen Gewerbegrundstückes möglich, das bereits durch die Fa. Marius GmbH (Maschinenring Umweltservice GmbH) vorgemerkt worden ist.

Es ist vorgesehen, dass die Haupteerschließungsplanstraße in einer Wendeschleife endet, die sich in der Dimensionierung etwa an den Maßen und der bewährten Funktionalität der Wendeanlage im bereits vorhandenen Gewerbegebiet Otternhagen orientiert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Planstraßen im Bebauungsplan werden mit einer Breite von 6,50m bzw. 8,0m für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Telekommunikation) ausreichend dimensioniert.

4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.2 Erdgasversorgung

Der Stadtteil Otternhagen ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

4.4 Wasserversorgung

4.4.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.4.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet kann mit 1.600 l/min. über zwei Stunden entsprechend der W 405 des DVGW aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

4.5 Abwasserentsorgung

4.5.1 Schmutzwasser

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.

4.5.2 Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung, die 1998 im Rahmen der Ausweisung des unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbegebietes durchgeführt wurde (vgl. Anlage 1) sowie aufgrund der Erfahrungen auf den angrenzenden bebauten Grundstücken ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in diesem Gebiet nicht möglich.

Es ist daher vorgesehen, das von den überbauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Kanalleitungen in der Planstraße abzuführen und in ein Regenwasserrückhaltebecken – festgesetzt als öffentliche Grünfläche – im Nordwesten des Plangebietes einzuleiten. Von dem Regenwasserrückhaltebecken aus wird das Wasser nach Norden in den unmittelbar angrenzenden Graben (Gewässer dritter Ordnung) abgeführt, wobei die Einleitung in das Gewässer das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten darf.

4.6 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondernüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH.

5 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten durch diese Flächennutzungsplanänderung keine weiteren Kosten.

TEIL B - UMWELTBERICHT

6 Einleitung

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Otternhagen, nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der K 315 („An der Waldbühne“) und westlich des Sportplatzes in Otternhagen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Erfordernissen der Planänderung (vgl. Kap. 1.2). Danach sollen die Flächen im Plangebiet überwiegend der Verlagerung ortsansässiger Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe aus Wohnlagen in Otternhagen dienen.

6.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Nach den Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. ist dieser Bereich nördlich der K 315 mit dem Entwicklungsziel „Grünland in Niederungen, Fluss und Bachauen“ dargestellt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden in diesem Bereich widerspricht somit den Zielvorgaben des Landschaftsplans. Dies ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Nutzung der bisher weitgehend als Acker genutzten Fläche als gewerbliche Baufläche können möglicherweise Immissionen in Form von Geräuschen (Gewerbelärm) insbesondere für die südwestlich vorhandene Wohnbebauung entstehen. Um Immissionskonflikte zwischen der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der vorhandenen Bebauung an der K 315 zu vermeiden, wurde ein schalltechnisches Gutachten (vgl. Kap. 4.1 und Anlage 2) beauftragt.

Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-H 58 „Auterniederung“. Die Region Hannover hat die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Nach Aussage der Region Hannover basiert diese Ausweisung auf dem Niedersächsischen Fließgewässerschutzprogramm mit der Verbindung von Haupt- und Nebengewässern und dem Ziel, die zwischen diesen Gewässern gelegenen Bereiche in ihrer besonderen Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften zu schützen bzw. für diese zu entwickeln. Um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen, ist zur Überwindung des für das Plangebiet bestehenden Vorranges für den Naturschutz ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 11 NROG erforderlich. Ein entsprechender Antrag für ein Zielabweichungsverfahren wurde von der Stadt Neustadt a. Rbge. gestellt. Die Region Hannover hat dieser Zielabweichung mit Schreiben vom 25.03.2008 mit Nebenbestimmungen¹ zugestimmt. Den Nebenbestimmungen wurde – soweit diese das Bauleitplanverfahren betreffen – entsprochen.

¹ Die Nebenbestimmungen waren:

- Abarbeitung der Eingriffregelung (vgl. Kap. 7.2.7 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 812);
- Nachweise der Oberflächenentwässerung und Aussagen zu einer den Grundwasserständen angepassten Bauweise (vgl. Kap. 3.4.6 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 812).

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

7.1.1 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.

7.1.2 Boden

Das Gelände um die Gewerbegebietserweiterung hat ein relativ gleichmäßiges, sehr geringes Gefälle zur Alten Auer im Westen und zur Auer im Osten. Die Geländehöhen bewegen sich in dem Bereich um die 38 m üNN. Im Plangebiet ist aufgrund der geringen Größe ein Gefälle kaum feststellbar.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Plangebiet wurde eine vorhandene ingenieurgeologische Stellungnahme zum bestehenden Gewerbegebiet Otternhagen (Dipl.-Ing. Horst Schütte & Partner) herangezogen (vgl. Anlage 1). Die einzelnen Bodenarten und Sandabfolgen südlich des Planbereiches sind ebenfalls der ingenieurgeologische Stellungnahme in Anlage 1 zu entnehmen.

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.

Es liegen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Informationen vor, die darauf schließen lassen, dass für die Grundstücke im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

7.1.3 Wasser

Der Planbereich gehört über einen unmittelbar östlich angrenzenden Graben zum Entwässerungsgebiet der Auer.

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

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Plangebiet wurde eine vorhandene ingenieurgeologische Stellungnahme zum bestehenden Gewerbegebiet Otternhagen (Dipl.-Ing. Horst Schütte & Partner) herangezogen (vgl. Anlage 1). Das Oberflächenwasser versickert derzeit nur teilweise an Ort und Stelle. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das deckt sich mit den Erfahrungen in dem südlich angrenzenden bereits bebauten Gewerbegebiet (vgl. hierzu auch Anlage 1).

7.1.4 Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet grenzen unmittelbar an die Ortslage von Otternhagen. Sie haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Es handelt sich nicht um

Frischluffentstehungsgebiete (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.

7.1.5 Tiere und Pflanzen

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet der Ausgangszustand des Planungsgebietes erhoben. Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um Ackerflächen bzw. Ackerbrache (vgl. Abb. 2 und 3).

Die heute vorhandene Wegeparzelle im Westen des bestehenden Gewerbegebietes sowie die zukünftige Planstraße im östlichen Geltungsbereich ist durch Kies, Sand und Schotter befestigt. Im östlichen Straßenseitenraum stehen außerhalb des Plangebietes einige Laubbäume.

Auf der Grenze der zwei Ackerparzellen im Plangebiet befinden sich zwei Laubbäume, die im begleitenden Bebauungsplan nach Möglichkeit als zu erhaltene Bäume festgesetzt werden sollen.

Die Freiflächen im Plangebiet haben nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um eine bislang intensiv als Acker genutzte Fläche. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde daher verzichtet.

Abbildung 2: Luftbild von der Umgebung des Plangebietes



Abbildung 3: Ausgangszustand des Planungsgebietes



Es liegen keine Informationen vor, dass im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG vorkommen.

Die Flächen im Plangebiet liegen u.a. innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-H 58 „Auterniederung“ (vgl. Kap. 6.1.1). Die Region hat die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt. Negative Auswirkungen auf das dann angrenzende LSG-H 58 sind aufgrund der bereits heute erheblichen Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet im Süden und die Sportflächen im Osten der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

7.1.6 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 Otternhagen. Im östlichen Straßenseitenraum und im südwestlichen Bereich stehen außerhalb des Plangebietes einige Laubbäume, die zur Gliederung des Landschaftsbildes beitragen.

Die Freiflächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Außer des östlichen Weges (zukünftig teilweise Planstraße) gibt es keine Spazierwege im Plangebiet, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft (vgl. Kap. 6.1.1). Die Region Hannover hat dieser Zielabweichung mit Schreiben vom 25.03.2008 zugestimmt.

7.1.7 Mensch

Es gibt derzeit keine baulich genutzten Flächen im Plangebiet.

Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt das annähernd vollständig bebaute Gewerbegebiet Otternhagens. Für dieses ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, der die Tag- und Nacht-Richtwerte für Gewerbegebiete der TA-Lärm festsetzt. Daher ist die Umgebung – auch durch die östlich angrenzende Sportanlage – bereits heute durch Lärmimmissionen vorbelastet.

7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter. Etwa 600m westlich des Planbereiches finden sich zwei Baudenkmale: Die Johanneskirche und ein davor befindlicher Gedenkstein.

7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8a BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wird das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen. 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“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker	20.213	2	1	2	40.426
	5.1	Brache (< 5 Jahre)	9.445	4	1	4	37.780
Gesamtfläche			29.658				78.206
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)							78.206

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

7.2.1 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 Belange gegen- und untereinander entspricht.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, ausreichend Flächen für die geplanten Betriebserweiterungen bzw. -verlegungen bereitzustellen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten.

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.

7.2.2 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 die Planstraße an die östlich vorhandene Abwasserdruckrohrleitung angeschlossen werden, die dann in die Freigefällekanalisation der Straße „An der Waldbühne“ mündet.

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 Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist nicht möglich (vgl. Kap. 4.5.2). Durch die geplante Einleitung des Oberflächenwassers in den angrenzenden Vorfluter, der in die Auer mündet, bleibt das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

7.2.3 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.

7.2.4 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 den Betriebsgrundstücken entstehen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Das gilt insbesondere für die geplanten Anpflanzungen am West-, Ost- und Nordrand des Plangebiets sowie für die begleitende Bepflanzung des im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens im Nordosten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Grünflächen festgesetzt.

7.2.5 Landschaft

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden, das 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.

7.2.6 Menschen

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

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich des vorhandenen und fast vollständig bebauten Gewerbegebietes Otternhagen. Unter Beachtung dieser plangegebenen Vorbelastung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die aus der geplanten Erweiterungsfläche plangegebene zu erwartende schalltechnische Zusatzbelastung berechnet.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die zu erwartende Gesamtbelastung den Orientierungswert für die städtebauliche Planung auch an dem am stärksten betroffenen Messpunkt deutlich unterschreitet.

7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands

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

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Darstellungen der FNP-Änderung									
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8	
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen-anteil (in %)	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)	
	<i>Gewerbegebiet</i>		100	29.658					
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	60	17.795	0	1	0	0	
	4.3	Grünfläche in GE-Gebieten	40	11.863	2	1	2	23.726	
Gesamtfläche				29.658					
Gesamtflächenwert B:							(Summe Sp8)		23.726

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.

Aufgrund der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 23.726 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	-54.480
--	----------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ein Kompensationsdefizit von ca. –54.480 Punkten. Diese Differenz kann im Rahmen der Flächennutzungsplandarstellungen nur ein grober Näherungswert sein, der im parallel aufgestellten verbindlichen Bauleitplanverfahren kon-

ketisiert werden muss. Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das wird dadurch erreicht, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool Flächen zur Verfügung stellt. Der erforderliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindlich geregelt.

Zusammenfassend werden sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ergeben.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden 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 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.

7.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung

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

7.2.10 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.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich eine Gesamtbilanz von ca. - 35.590 Punkten (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A).

Wertvolle Grünstrukturen kommen im Plangebiet selbst nicht vor.

Zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. an anderer Stelle im Stadtgebiet drei Flächen aus dem Kompensationsflächenpool zur Verfügung. Der erforderliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung verbindlich geregelt.

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

7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Standort des geplanten Gewerbegebiets ergibt sich aus den Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsplänen einiger zur Zeit noch im Stadtteil Otternhagen ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Um einen gewissen Synergieeffekt der gewerblichen Bauflächen in Otternhagen zu erreichen, ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden die sinnvollste Alternative.

Die Festsetzung des neuen Gewerbegebietes südlich der K 315 auf Höhe des bestehenden Gewerbegebietes ist nicht zweckmäßig, da so ein bisher baulich weitgehend unbelasteter

Landschaftsraum im Geltungsbereich des LSG-H 58 in Anspruch genommen werden würde. Andere Standorte in Otternhagen scheiden aus naturschutzfachlicher oder schalltechnischer Hinsicht aus.

Ziel der Bauleitplanungen ist es, diesen Betrieben Flächen für ihre Expansion zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Die Planung hat den Zweck, Flächen für die Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe zentral zur Verfügung zu stellen, um die Erhaltung und Entwicklung der Betriebe im Stadtteil Otternhagen zu ermöglichen und jene Wohnlagen in Otternhagen zu entlasten, die heute durch die Betriebe beeinträchtigt werden.

Der Planinhalt entspricht ebenfalls den Anforderungen, die jene ansiedlungswilligen Betriebe haben. Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

Um Immissionskonflikte zwischen der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der vorhandenen Bebauung an der K 315 zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 812 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers im Plangebiet wurde eine vorhandene ingenieurgeologische Stellungnahme zum bestehenden Gewerbegebiet Otternhagen (Dipl.-Ing. Horst Schütte & Partner) herangezogen (vgl. Anlage 1).

Die Anwendung weiterer 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 2007 herausgegeben hat.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ermittelt.

Die Ausführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen ökologischen Waldumbau. Die Finanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Kompensationsvertrag gesichert. Es wird die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, wodurch die Untere Naturschutzbehörde die Überwachung der Kompensation übernimmt.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes frühzeitig ermitteln zu können, soll im Sinne des § 4c BauGB alle zwei Jahre (für einen Zeitraum von 8 Jahren) nach Realisierung des Bauvorhabens das Plangebiet durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft werden.

8.3 Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 812 die Voraussetzungen für die Erweite-

rung eines bestehenden Gewerbegebietes in Otternhagen. 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.

Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-H 58 „Auteniederung“. Die Region hat die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft (vgl. Kap. 6.1.1). Die Region Hannover hat dieser Zielabweichung mit Schreiben vom 25.03.2008 zugestimmt.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser- und Abfallrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

Neustadt a. Rbge., 10.09.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Kai Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 08.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008 öffentlich aus-
gelegt.

Die Planbegründung hat an der Feststellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung des Rates am 04.09.2008 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister

Anlage 1

Ingenieurgeologische Stellungnahme (20.01.1998)
zum
Gewerbegebiet Otternhagen
Versickerung von Oberflächenwasser
(Dipl.-Ing. Horst Schütte & Partner)

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung (12.02.2007) (Bonk – Maire – Hoppmann GbR)