



## **1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Anlass für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 ist der Wunsch einiger ortsansässiger Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, ihren Betrieb teilweise deutlich erweitern zu wollen.

Ziel der Bauleitplanung 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.

## **2. Verfahrensablauf**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 20.11.2007 bis 04.12.2007 in der Stadtverwaltung während der Sprechzeiten. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 13.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen u.a. zu folgenden Themen bzw. Themenfeldern vorgebracht:

- Löschwasserbedarf
- Waldabstand
- Telekommunikationslinien
- LSG-Teillöschung
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (Zielabweichung)
- Oberflächenentwässerung
- Grundwasserstände
- Immissionsschutz

Der Entwurf des Bauleitplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 08.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 03.04.2008. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen u.a. zu folgenden Themen bzw. Themenfeldern vorgebracht:

- Löschwasserbedarf
- LSG-Teillöschung
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (Zielabweichung)
- Oberflächenentwässerung
- Grundwasserstände

## **3. Beurteilung der Umweltbelange**

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 Bach-

auen“ 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 beauftragt.

Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-H 58 „Auertenniederung“. 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 Nebenbestimmungen<sup>1</sup> zugestimmt. Den Nebenbestimmungen wurde – soweit diese das Bauleitplanverfahren betreffen – entsprochen.

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.

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 konkretisiert 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.

---

<sup>1</sup> Die Nebenbestimmungen waren:

- Abarbeitung der Eingriffsregelung (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).

#### **4. Abwägungsvorgang**

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Die Anregungen der Region Hannover hinsichtlich einer notwendigen Zielabweichung wurde durch einen entsprechenden Antrag der Stadt Neustadt a. Rbge. auf Zielabweichung nachgekommen. Diesem Antrag hat die Region mit Schreiben vom 25.03.2008 stattgegeben.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

#### **5. 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.

\* \* \*

Neustadt a. Rbge., 07.10.2008

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Kai Nülle