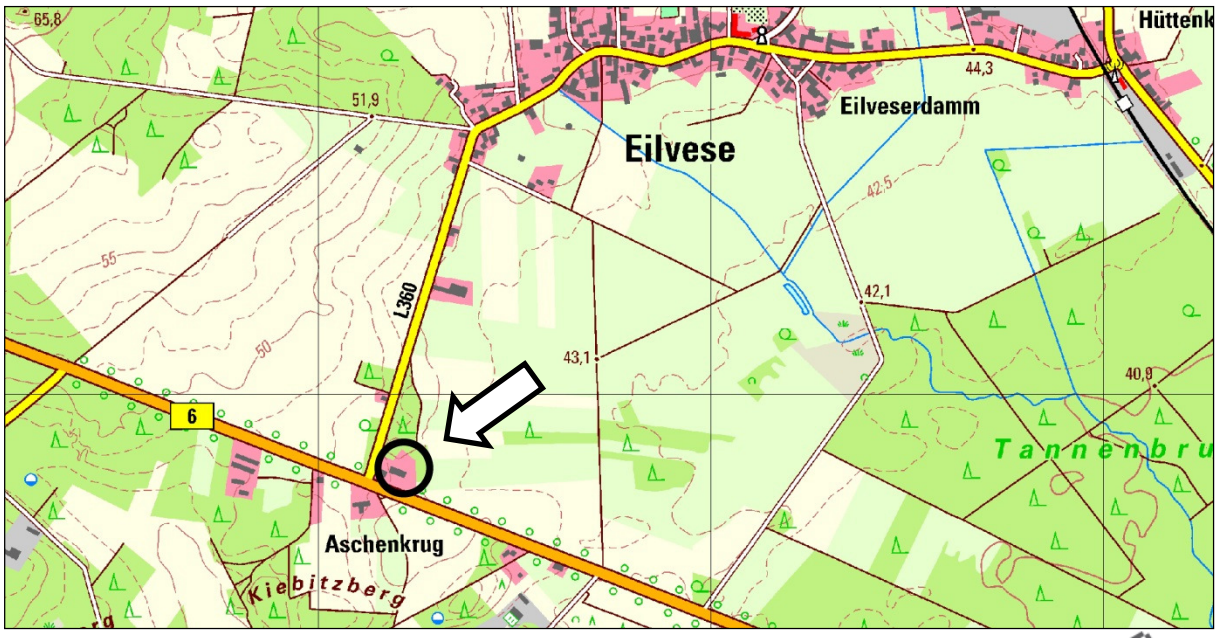
Zusammenfassende Erklärung

Flächennutzungsplan-Ergänzung Nr. 07 „Autohof Aschenkrug“
und
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Autohof Aschenkrug“
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Eilvese



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 LGLN

Stadt NEUSTADT am Rübenberge

Stadtplanung

Stand: 18.09.2014
Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Die beiden Plangebiete (07. Ergänzung und 27. Änderung des Flächennutzungsplans) befinden sich deutlich südlich der Ortslage des Stadtteils Eilvese. Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Bundesstraße 6 und im Westen durch die L 360 (Eilveser Hauptstraße).

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanergänzung umfasst das ehemalige Tankstellengrundstück (Flurstück 408/9) sowie z.T. Teile des ehemaligen Hotelgrundstücks (Flurstücke 408/3, 408/4, 408/5 und 408/8, alle Flur 4, Gemarkung Eilvese).

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst Teile des ehemaligen Hotelgrundstücks (Teile der Flurstücke 408/3 und 408/5, alle Flur 4, Gemarkung Eilvese).

2 Anlass und Ziele der Planänderung

Mit Verfügung vom 06. Mai 2002 hat die Region Hannover den Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt.

Eine Ausnahme von der Genehmigung stellt die in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargestellte Fläche nördlich der Bundesstraße 6 im Stadtteil Eilvese dar. Im Entwurf des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. war diese Fläche ursprünglich als Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung dargestellt worden. Diese Darstellung verstieß jedoch gegen höherrangiges Recht, da sich diese Darstellung damals im LSG-H 2 „Schneerener Geest – Grinder Wald“ (LSG-H 2) befand und die entsprechende LSG-Verordnung ein Bauverbot beinhaltete. Mittlerweile ist das LSG-H2 überarbeitet und bekannt gemacht worden. Der Bereich der geplanten Sonderbaufläche ist aus dem LSG-H2 herausgenommen worden.

Die Stadt hält die Entwicklung der Flächen zu einem zeitgemäßen kleineren Autohof an dieser Stelle nach wie vor für städtebaulich sinnvoll. Die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche für eine neue bauliche Nutzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Lage für eine moderne Tankstelle unmittelbar an der freien Strecke der B 6 ist optimal. Die nächstgelegene Tankstelle in Richtung Süden gibt es in Neustadt innerhalb der Ortslage. In nördlicher Richtung gibt es die nächste Tankstelle in Linsburg, die allerdings nicht direkt an der B 6 liegt.

1.2 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	Beschluss: 21.05.2012 Bekanntmachung: 01.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	Frist: 13.06. bis 27.06.2012 Bekanntmachung: 01.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 06.06.2012 Frist: 09.07.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	Frist: 24.03. bis 24.04.2014 Bekanntmachung: 14.03.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 19.03.2014 Frist: 24.04.2014
Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 BauGB**	Beschluss: 18.09.2014

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

Die ursprünglich ausgewählte Kompensationsfläche 1 wurde auf Anregung des BUND Region Hannover während des Verfahrens geändert. Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren wurde der Kompensationsvertrag mit dem Eigentümer entsprechend modifiziert.

3 Beurteilung der Umweltbelange

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

► Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 14 BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist gemeinhin der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand: März 2008) an. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

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

Aufgrund der Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 363 ergibt sich insgesamt ein Gesamtflächenwert von 3.439 Punkten. Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ergab 11.694 Punkte. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 3.439 – 11.694 = -8.255

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht im Plangebieten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 8.255 Punkten. Zum Ausgleich sollen daher zwei andere Flächen im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden.

Die erforderliche Größe der Kompensationsflächen ergibt sich aus dem Aufwertungspotential der vorhandenen Kompensationsflächen.

Die detaillierte Ermittlung der Aufwertungspotenziale und die gewählten Maßnahmen sind den Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 363 zu entnehmen. Als Maßnahmen sollen auf der Fläche 1 ein naturferner Kiefernwald zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kiefernschirm umgebaut werden und auf der Fläche 2 die Umwandlung von Ackerland in Ackersandbrache erfolgen.

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Eigentümer des Tankstellengeländes verbindlich geregelt. Dieser verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. im Grundbuch zu sichern.

Das Landschaftsbild ist nur geringfügig betroffen. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits baulich genutzt wird oder vorgenutzt wurde.

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

► Artenschutz

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Der Baumbestand wurde bereits vollständig beseitigt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. von Fledermäusen sind daher von der Planung in Bezug auf den Baumbestand nicht betroffen. Der Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden gemäß § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für eventuell vorkommende geschützte Arten auf den Flächen außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Nach den Informationen, die der Stadt vorliegen, gibt es in den Plangebieten und deren Umgebung keine besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind insbesondere bei Abriss und Sanierung von Gebäuden die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

► Wald

Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an die Plangebiete an. Hinsichtlich des möglichen Waldabstandes hat das Forstamtes Fuhrberg in einer Stellungnahme vom 04.07.2012 darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den gut ausgeprägten Trauf des Waldes zu Gebäuden ein Abstand von 30m eingehalten werden sollte, um diesen Trauf nicht zu beeinträchtigen. Beim Bau von Parkplätzen soll der Trauf ebenfalls beachtet werden. Der geforderte Mindestabstand von 30 m zum Wald an der kompletten Nordseite des Plangebietes ist aus der Sicht der Stadt überzogen. Es handelt sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Bei einem Abstand von 30 m würde die Nutzung derart eingeschränkt, dass die Ziele und Zwecke der Bauleitplanungen nicht erreicht werden könnten.

► Wasserschutzgebiet

Die Flächen der Plangebiete liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Dies ist als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung übernommen worden. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind daher die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die Tankstelle bedarf einer Genehmigung nach dieser Verordnung, die nach Einschätzung der Region Hannover vom 25.01.2013 dem Bau einer Tankstelle jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht.

Das Gelände ist als vorhandener Betriebsstandort im Sinne der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS)“ zu betrachten, dessen Entwicklung kontinuierlich weiter verfolgt wurde. Daher besteht für den vorhandenen Betriebsstandort aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Bestandsschutz.

► Immissionsschutz: Lärm

Die Flächen der Plangebiete liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße 6. Sie sind daher erheblichen Lärmbelästigungen ausgesetzt. Durch die Bauleitplanung werden jedoch nur in geringem Umfang schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen, die lediglich innerhalb der Gebäude stattfinden.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 363 durch das Ingenieurbüro Linz GmbH & Co. KG ein schalltechnisches Gutachten

erstellt. Der erforderliche Schallschutz für die bestehende und geplante Nutzung wird innerhalb des Gebäudes durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Um dies deutlich zu machen, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 363 die Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die Grundlage für den notwendigen passiven Schallschutz sind.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Linz GmbH & Co. KG ist Bestandteil der Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 363.

Südlich der Bundesstraße 6 liegt außerhalb der Plangebiete der „Obsthof Wassermann“. Der Hofladen und die Cafenutzung im Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der vorhandene Cafegarten ist durch das vorhandene Gebäude relativ gut abgeschirmt. Dem Betrieb ist derselbe Schutzanspruch zuzuordnen wie den Flächen in den Plangebieten. Durch die Abschirmwirkung und den Abstandes zwischen dem geplanten Autohof und dem Cafegarten ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ können im Plangebiet nur sogenannte „Betriebswohnungen“ (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Dem „Obsthof“ ist daher der Schutzanspruch MI/GE zuzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 367 setzt außerdem passiven Schallschutz zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 auf der Grundlage der im damaligen Planverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die bestehende und geplante Nutzung im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

► Immissionsschutz: Altlasten

Bei der Aufgabe der Nutzung einer ehemaligen Tankstelle in den Plangebieten wurde durch das Büro „BGI zu Höne – Klußmann – Altpeter AG“ eine Bodenuntersuchung auf Verunreinigungen durch Mineralölprodukte im Bereich der Tankstelle durchgeführt. Der Untersuchungsbericht HH/98/1004-1 vom 28.07.1998 kommt zu dem Ergebnis, dass keine sanierungsrelevanten Verunreinigungen durch Mineralölprodukte vorliegen.

Ergänzend wurde eine Untersuchung der durch das o.a. Gutachten nicht betrachteten Verdachtsbereiche bei der Fa. Rode Umweltschutz GmbH in Auftrag gegeben (Untersuchungsbericht UR03121 vom 08.02.2012). Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf eine schädliche Veränderung des Bodens durch tankstellentypische Schadstoffe oder durch Heizöl vorliegen. Auch bei den laboranalytischen Bodenuntersuchungen wurden keine erhöhten Kohlenwasserstoff-Konzentrationen im Boden festgestellt.

Das Gutachten der Fa. Rode Umweltschutz GmbH ist Bestandteil der Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 363.Oberflächenentwässerung

► Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse in Plangebieten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers uneingeschränkt möglich. Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher durch Versickerung auf dem Grundstück stattfinden.

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.

4 Abwägungsvorgang

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

Die Anregungen der Region Hannover hinsichtlich möglicher Altlasten und bei der Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigender Artenschutzvorschriften sind als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Hinweis der Region Hannover, dass es sich bei dem geplanten Standort um einen bestehenden Betriebsstandort im Sinne von § 8 Abs. 3 VAwS handelt und die Entwicklung des Tankstellenstandortes nach der VAwS daher zulässig ist, wurde zur Kenntnis genommen. Ferner hat die Region Hannover darum gebeten, die Oberflächenentwässerung des Plangebietes nachzuweisen, die in der Begründung zum parallel geführten Bebauungsplan Nr. 363 ist die Oberflächenentwässerung in Kapitel II.1. bereits dargestellt ist. Insofern wird hier auf den Bebauungsplan Nr. 363 verwiesen. Die Hinweise der Region Hannover zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG insbesondere bei Abriss und Sanierung von Gebäuden wurden zur Kenntnis genommen. Der Artenschutz ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Nach den Informationen, die der Stadt vorliegen, gibt es in den Plangebieten und deren Umgebung keine besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind insbesondere bei Abriss und Sanierung von Gebäuden die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.
Die Hinweise des Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg in Bezug auf mögliche Störungen und Belastungen des Waldes durch die neue Nutzung bzw. die Gefahren, die von dem Altbaumbestand des Nachbargrundstückes ausgehen, wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde u.a. im Kapitel 5.2 (Auswirkungen der Planung auf private Belange) ergänzt. Die Anregung der Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg die nördliche Baugrenze um mindestens 30m nach Süden zu verschieben, würde die geplante Nutzung des Grundstückes nahezu unmöglich machen. Da die Stadt die Entwicklung eines Autohofes an diesem Standort jedoch für städtebaulich sinnvoll erachtet und es keine gesetzliche Grundlage für die Forderung des Forstamtes gibt, hält die Stadt auch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und die damit verbundene geringe Länge, auf der die Bebauung an den Wald heranrücken kann, die Unterschreitung des geforderten Mindestabstands für vertretbar. Die Regelung des genauen Abstandes zum Wald wird jedoch vorrangig der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan Nr. 363 überlassen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat um Berücksichtigung der Bauverbotszone, der Sichtdreiecke an Einmündungen von Straßen und der Lärmschutzrechtlichen Bestimmungen in der verbindlichen Bauleitplanung gebeten. Dies ist für die Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen worden.

Der Hinweis der Harzwasserwerke auf Verlauf der Wassertransportleitung Söse-Nord unter dem östlichen Randstreifen der Bundesstraße B6 wurde in der Begründung entsprechend ergänzt.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Hannover hat auf den notwendigen Immissionschutz für den Obsthof Wassermann hingewiesen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ können im Plangebiet nur sogenannte „Betriebswohnungen“ (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Dem „Obsthof“ ist daher der Schutzanspruch MI/GE zuzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 367 setzt au-

ßerdem passiven Schallschutz zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 auf der Grundlage der im damaligen Planverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die bestehende und geplante Nutzung im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten

Die Bedenken des BUND Region Hannover hinsichtlich der geplanten Kompensationsfläche 1 sind dahingehend berücksichtigt worden, dass die Kompensationsmaßnahme auf der Fläche 1 nicht wie ursprünglich vorgesehen durchgeführt werden soll. Stattdessen soll in gleicher Flächengröße (1.169 m^2) ein naturferner Kiefernwald zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kiefernschirm in der Gemarkung Schneeren, Flur 11, Flurstück 87 zum Ausgleich des Eingriffes umgebaut werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der Kompensationsvertrag entsprechend angepasst.

Insgesamt haben die Anregungen und Hinweise zu keiner Modifizierung der Flächennutzungsplanänderung geführt.

5 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

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

Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Neustadt a. Rbge., den 19.09.2014

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle