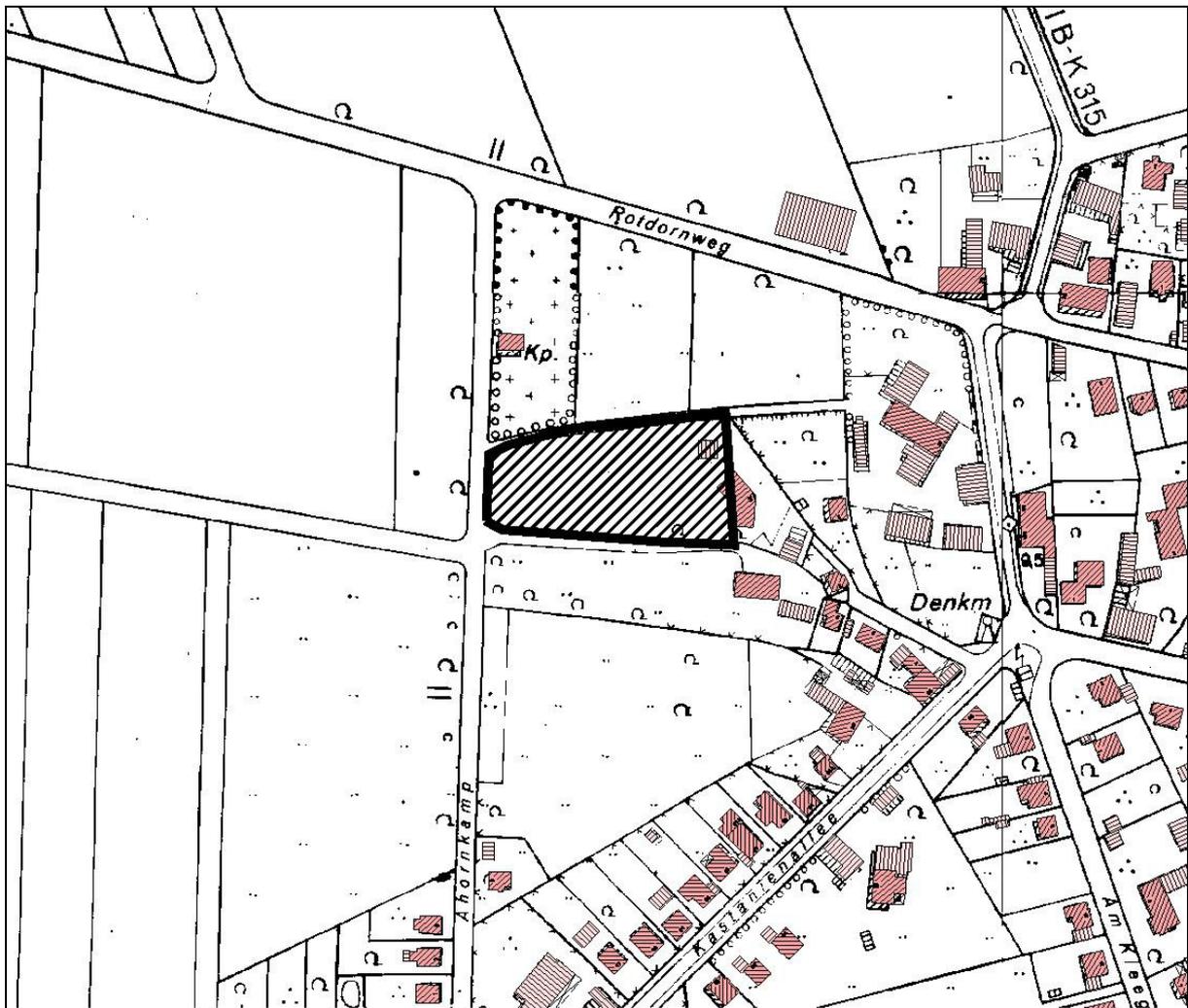


# Begründung

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 06 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“ der Stadt Neustadt a. Rbge.,

Stadtteil Scharrel



## 0. Inhaltsverzeichnis

<b>0. Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>Teil A .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
1.2 Erfordernis der Planänderung .....	4
1.3 Größe des Plangebietes.....	4
<b>2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	5
<b>3 Erläuterung der Änderungen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000 .....	5
3.2 Neue Darstellungen .....	6
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>6</b>
4.1 Immissionsschutz.....	6
<b>5 Kosten für die Gemeinde.....</b>	<b>7</b>
<b>Teil B - Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Einleitung .....</b>	<b>8</b>
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts.....	8
6.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	8
<b>7 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>8</b>
7.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	8
7.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	8
7.1.2 Boden.....	8
7.1.3 Wasser .....	9
7.1.4 Luft und Klima .....	9
7.1.5 Tiere und Pflanzen .....	9
7.1.6 Landschaft.....	11
7.1.7 Mensch.....	11
7.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	11
7.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	11
7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	12
7.2.1 Boden, Bodenschutzgebot .....	12
7.2.2 Wasser .....	12
7.2.3 Luft und Klima .....	13
7.2.4 Tiere und Pflanzen .....	13

7.2.5 Landschaft.....	13
7.2.6 Menschen .....	13
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
<b>8 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>16</b>
8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse.....	16
8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	16
8.3 Zusammenfassung .....	16

# TEIL A

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Scharrel, südlich des Rotdornweges und östlich der Straße Ahornkamp. Es umfasst das Flurstück 202/2 und den nordwestlichen Teil des Flurstücks 202/1 Flur 1 der Gemarkung Scharrel.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch das Flurstück 198/1, im Westen durch die Straße Ahornkamp, im Süden durch das Flurstück 206/6 und im Osten durch das Flurstück 202/1 Flur 1 Gemarkung Scharrel.

### **1.2 Erfordernis der Planänderung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Anlass für die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 6 ist der Bedarf der Firma 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, ist an der Stichstraße „Am Kurzen Wege“ in den letzten Jahren ein neues Betriebsgebäude errichtet worden. Der Betrieb hat im Vorgriff auf eine mögliche Erweiterung die Flächen westlich des Betriebsgrundstücks „Am Kurzen Wege“ bis zur Straße „Ahornkamp“ bereits erworben.

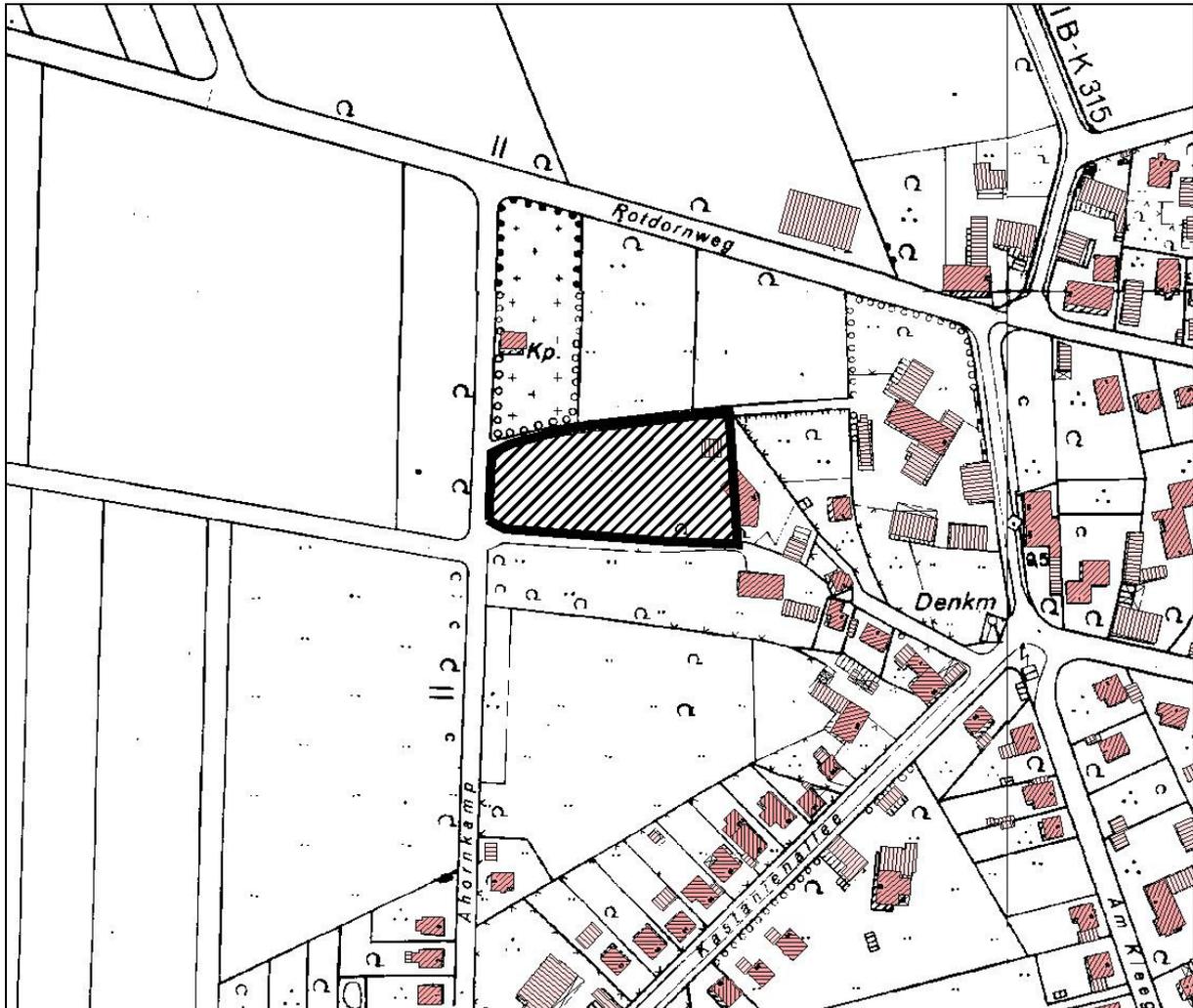
Eine Verlegung des Betriebes oder eine Aufteilung der Betriebsteile auf verschiedene Standorte hält die Firma nicht für möglich. Dazu greifen die Betriebsteile zu sehr ineinander.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung und des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans 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.

### **1.3 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6.650m<sup>2</sup>.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**



## **2 Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Für das Plangebiet sind 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“ dargestellt.

Die Stadt stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 874 „Gewerbegebiet östlich Ahornkamp“ auf. Mit der 6. 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“ dargestellt.

### **3.2 Neue Darstellungen**

Das geplante Gewerbegrundstück wird als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Vorstellbar wäre auch eine Festsetzung als „Mischbaufläche“ (M), da der Betrieb aufgrund seiner Emissionen auch in einem „Mischgebiet“ zulässig ist. Es soll hier jedoch nur die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs ermöglicht werden. Wohngebäude, wie sie in einem „Mischgebiet“ allgemein zulässig sind, sollen hier nicht entstehen. Durch die Festsetzung „gewerbliche Baufläche“ wird deutlich gemacht, 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. Das Gebiet wird daher im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) 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 gewährleistet.

Zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung soll Einzelhandel im parallelen Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen werden. Einzelhandel soll ausnahmsweise dann zugelassen 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 eindeutigem Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern eindeutig unterordnet.

Im Bebauungsplan soll durch eine örtliche Bauvorschrift besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt werden. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sich harmonisch in das Ortsbild Scharrels einfügt. Charakteristisch für das Erscheinungsbild von Gebäuden sind in erster Linie die Dächer. Deshalb sollen Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen werden. Weiterhin sollen die Gestaltung der Außenwände und, bei Gewerbebetrieben von besonderem Interesse, die Gestaltung der Werbeanlagen geregelt werden.

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

## **4 Grundsätzliche Belange**

### **4.1 Immissionsschutz**

Durch die Nutzung der bisher weitgehend als Wiese genutzten Fläche als gewerbliche Baufläche können möglicherweise Immissionen in Form von Geräuschen (Gewerbelärm) insbesondere für den nördlich angrenzenden Friedhof und die östlich benachbarten Wohnhäuser entstehen. Um Immissionskonflikte zwischen der geplanten Betriebserweiterung und der vorhandenen Bebauung innerhalb der Ortslage zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet im verbindlichen Bauleitplanverfahren 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 Geräuschemissionen, die in einem Dorfgebiet hingenommen werden müssen. Daran muss sich schon der vorhande-

ne Betrieb halten. Auch die Betriebserweiterung kann diese Einschränkung erfüllen (vgl. dazu auch Kap. 7.2.6).

## **5 Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen ausser den Verwaltungskosten und verwaltungsin-  
ternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

# TEIL B - UMWELTBERICHT

## 6 Einleitung

### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Scharrel auf der Ostseite des Ahornkamps. Wesentliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, einen leistungsfähigen Gewerbebetrieb am Westrand von Scharrel zu erhalten (vgl. Kap.1.2).

Das geplante Gewerbegebiet dient der Erweiterung des Betriebsstandorts der Fa. Müller Industrie-Elektronik GmbH.

#### 6.1.1 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 Darstellung einer gewerblichen Baufläche 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.

## 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 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.

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 saale-

zeitlichem kiesigem Sand, der glazifluviatil 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).

### **7.1.3 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 Kap. 7.1.2 ausgeführten Bodenbeschaffenheit möglich. Das deckt sich auch mit den Erfahrungen auf den angrenzenden bebauten Grundstücken, wo bereits eine Versickerung erfolgt.

### **7.1.4 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.

### **7.1.5 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 inzwischen brach liegt (vgl. den Luftbildausschnitt umseitig).

Die Straßenparzelle des Ahornkamp ist eine 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.

**Abbildung 2: Luftbild von der Umgebung des Plangebietes**



Es 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.

### **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 Scharrel. Im Straßenseitenraum des Ahornkamps und südlich des Plangebiets gibt es Baumreihen, die zur Gliederung des Landschaftsbildes beitragen.

Der Friedhof nördlich des Plansgebiets ist durch eine landschaftsuntypische Schnitthecke 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.

### **7.1.7 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.

### **7.1.8 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.

### **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. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	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)							<b>12.050</b>

**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. 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 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.

**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 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.

### **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 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.

### **7.2.5 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.

### **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).

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 im Bebauungsplan 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 Mischgebietsniveau ist sichergestellt, dass auch bei einer eventuellen Änderung der Eigentumsverhältnisse und einer damit verbundenen Nutzungsänderung keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft entstehen können.

### **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 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>B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans</b>								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Flächen-anteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
		gewerbliche Baufläche		6.200				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	60	3.720	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		2.480	2	1	2	4.960
	1.1	Straße		450	0,50	1	0,50	225
Gesamtfläche				6.650				
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp8)								<b>5.185</b>

### **7.2.8 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 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 Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich eine Gesamtbilanz von ca. –6.720 Punkten (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A). Diese Bilanz kann jedoch für den real zu berechnenden Ausgleich, der durch den Eingriff der Bebauungsplanfestsetzungen entsteht, nur ein Näherungswert sein, da dieser einen anderen Geltungsbereichszuschnitt hat.

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.

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.

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 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.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 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.

### **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 eine ökologische Waldumwandlung. 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 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.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 13.01.2006

Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Team Stadtplanung -  
Im Auftrag

Kai Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 06, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 07.07.2005 bis einschließlich 08.08.2005 öffentlich ausgelegt.

Die ursprüngliche Planbegründung hat an der Feststellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 06 des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **06.10.2005** teilgenommen.

Die Region Hannover hat gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung vom 21.12.2005 – Az.: 61.03-21101-6/12-17/05 – die o.g. Flächennutzungsplanänderung mit der Auflage genehmigt, die Begründung im Teil des Umweltberichts um Aussagen des Nachberichts vom 13.12.2005 zur Überwachung zu ergänzen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist dieser Auflage mit Beschluss in seiner Sitzung am **01.06.2006** beigetreten.

Die entsprechende Ergänzung wurde unter Kap. 8.2 in dieser Begründung aufgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2006

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck  
Bürgermeister