

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 370
„Mühlenkamp,
2. Bauabschnitt“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Entwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im März 2014

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

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

mail: vogel@eike-geffers.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1. Lage in der Gemeinde	6
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	6
3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung	6
III. Begründung der Festsetzungen	7
1. Bebauungsvorschlag	7
2. Art der baulichen Nutzung	8
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude	8
4. Örtliche Bauvorschrift	9
a) Dachneigung	9
b) Dacheindeckung	9
5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	10
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	10
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes	10
1. Erschließung	10
a) Verkehrserschließung	11
b) Ver- und Entsorgung	11
c) Oberflächenentwässerung	11
2. Wohnbedarf der Bevölkerung	13
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	13
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	13
VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	14
A. Einleitung	14
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	15

a) Fachgesetze	15
b) Fachpläne	15
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	15
a) Schutzgut „Boden“	15
b) Schutzgut „Wasser“	16
c) Schutzgut „Luft und Klima“	17
d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	17
e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“	18
f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	18
g) EU-Schutzgebiete	18
h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	18
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
a) Schutzgut „Boden“	19
b) Schutzgut „Wasser“	19
c) Schutzgut „Luft und Klima“	19
d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	20
e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“	20
f) Schutzgut „Mensch“	20
g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22
h) Bewertung des geplanten Umweltzustands	22
i) Bei Nichtdurchführung der Planung	23
3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	23
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
C. Zusätzliche Angaben	26
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
2. Maßnahmen zur Überwachung	26
3. Zusammenfassung	26
VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	27
VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials	27

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ ist der Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese der Stadt Neustadt a. Rbge. Der Stadtteil Eilvese ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht eine relativ hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Da inzwischen alle Grundstücke im 1. Bauabschnitt des Baugebiets Mühlenkamp verkauft sind, soll die bauliche Entwicklung in diesem Bereich weitergeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 370 liegt zwischen dem 1. Bauabschnitt des Baugebiets Mühlenkamp im Westen und dem Balschenweg im Osten, auf der Südseite der Wohnbebauung an der Osterfeldstraße.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche,
- eine Fuß- und Radweganbindungen an den ersten Bauabschnitt.

Die Planung hat den Zweck, etwa 13 Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs in Neustadt bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Zweckmäßigkeit der Abgrenzung

In das Plangebiet wurden die Ackerflächen einbezogen, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll. Außerdem wurde der Teilabschnitt des Balschenwegs östlich des Plangebiets einbezogen. Der Balschenweg dient der äußeren Erschließung des Plangebiets.

Grundsatz der Konfliktbewältigung

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

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung sind daher nicht zu erwarten.

Im Norden gibt es die Wohnbebauung auf der Südseite der Osterfeldstraße. Auch hier ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Nutzung.

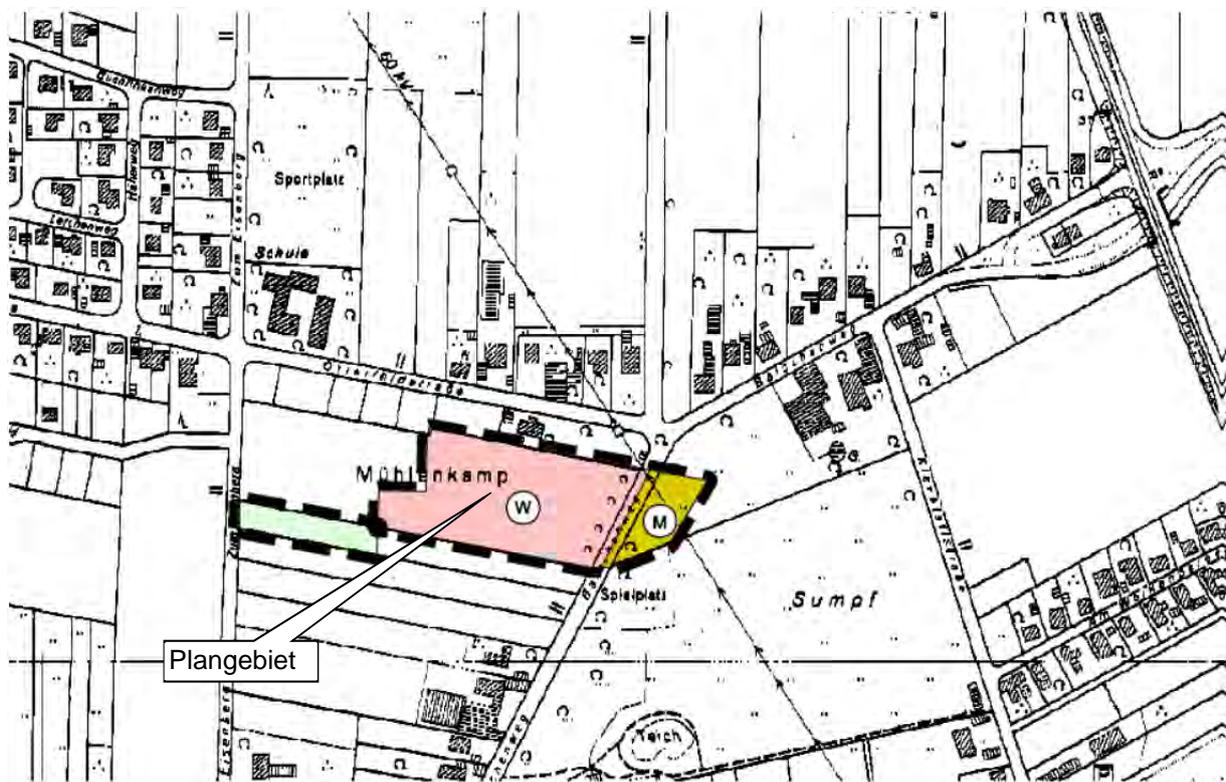
Im Osten grenzt der Balschenweg an das Plangebiet. Daran schließen sich, wie auf der Südseite des Plangebiets, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Plangebiets liegen so weit entfernt, dass für sie keine Nutzungseinschränkungen durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten sind (vgl. unten Abschnitt VI.B.2.f)

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Flächen im Plangebiet wurden mit der 10. Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).

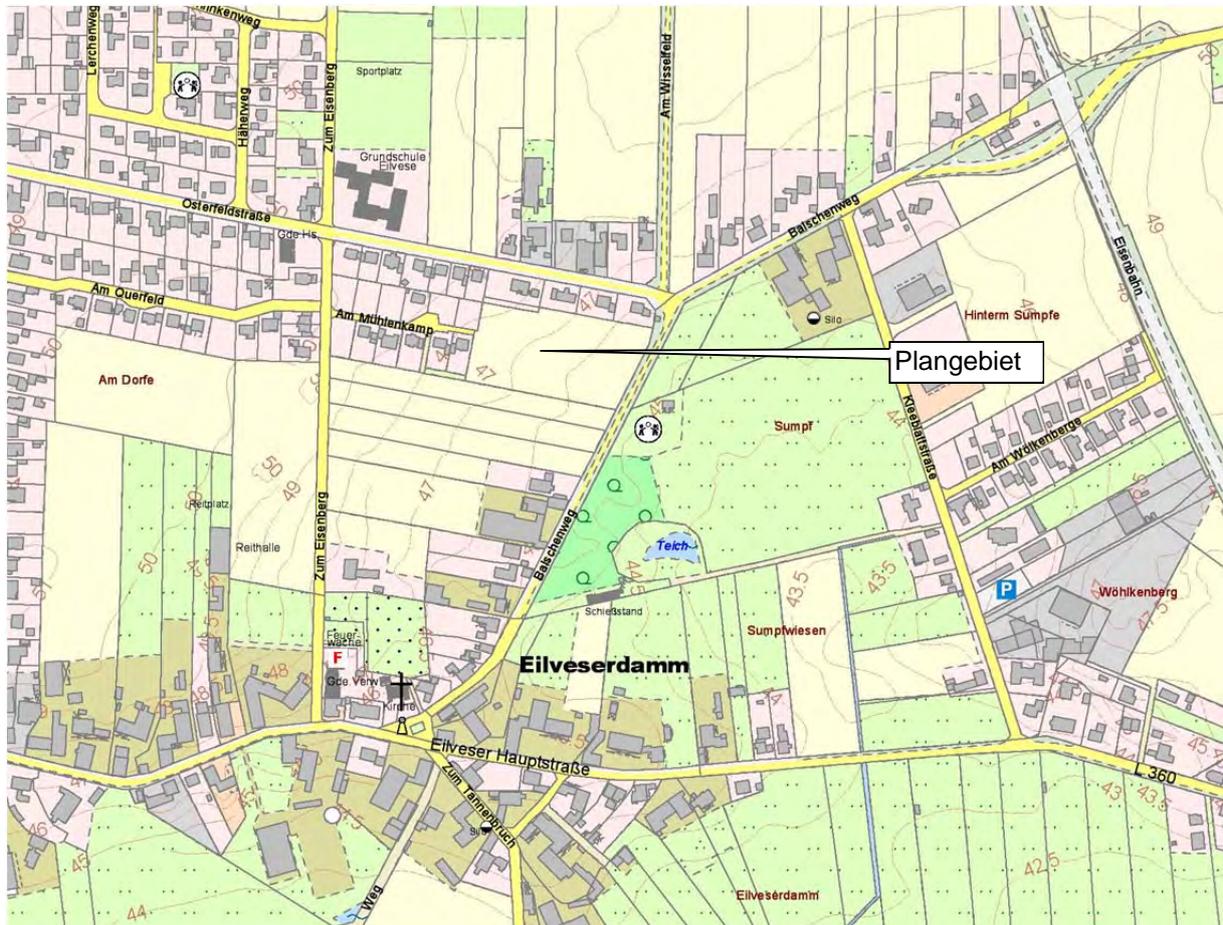


Ausschnitt aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge.
ohne Maßstab, genodet

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Eilvese, zwischen dem Baugebiet „Mühlenkamp“ (1. Bauabschnitt) im Westen, dem Balschenweg im Osten und der vorhandenen Bebauung an der Osterfeldstraße im Norden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, genordet

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN 

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,2 ha.

Die Fa. Friedrich Duensing GmbH plant diese Flächen zu erwerben. Sie hat dazu mit dem Grundstückseigentümer einen Kaufvertrag geschlossen. Sie wird die Wohngrundstücke auf der Grundlage eines Vertrages mit der Stadt erschließen und an Bauinteressenten veräußern.

3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung

Die Bestandsaufnahme der Topographie, der Bodenverhältnisse, der Entwässerung und der Nutzung wird im Umweltbericht dokumentiert (vgl. unten Abschnitt VI.B.1.).

III. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungsvorschlag

Bei der Erarbeitung des Bebauungsvorschlags (vgl. Seite 8) waren folgende Rahmenbedingungen und Entwurfsziele zu beachten:

- Die geplante Bebauung soll mit freistehenden Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen erfolgen.
- Die äußere Erschließung erfolgt über den Balschenweg und endet im Plangebiet als Sackgasse.
- Nach den Erfahrungen im 1. Bauabschnitt und nach dem vorliegenden Bodengutachten ist davon auszugehen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglich sein wird. Für das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser erfolgt die Ableitung über einen Regenwasserkanal in den Teich auf der Ostseite des Balschenwegs. Das ist aufgrund der Höhenverhältnisse problemlos möglich.
- Für Fußgänger und Radfahrer ist ein Anschluss an den 1. Bauabschnitt vorzusehen.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingung wurde ein Bebauungsvorschlag erarbeitet. Er zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht.

Bauliche Nutzung

Aus den Zielvorstellungen ergibt sich die Nutzung im Plangebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern. Geplant ist eine Bautiefe beiderseits der geplanten Stichstraße. Das ermöglicht eine optimale Südausrichtung der geplanten Wohnbebauung. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 13 Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen. Die Baugrundstücke haben eine Größe von etwa 650 m² bis rd. 800 m².

Erschließung

Die äußere Erschließung kann nur über den Balschenweg erfolgen. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden und ein ruhiges Wohnen zu erreichen, wird eine Stichstraße geplant, die in einem Wendepunkt endet, der für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Lage der Stichstraße etwa mittig im Baugebiet wird durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal bestimmt, der bereits für die Entsorgung des 1. Bauabschnitts verlegt wurde. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Durchlässigkeit zum 1. Bauabschnitt über einen Fuß- und Radweg erreicht. Das schafft kurze Wegeverbindungen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“,
Bebauungsvorschlag

2. Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets (vgl. den **Bebauungsvorschlag**). Im Bereich der geplanten Wohnbebauung können insgesamt rd. 13 Baugrundstücke entstehen. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt. Das entspricht auch der Festsetzung, die die Stadt für die angrenzenden Grundstücke gewählt hat.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es werden daher **zwei Vollgeschosse** und eine **Grundflächenzahl von 0,3** zugelassen. Die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht erforderlich. Die Fa. Duensing als neue Eigentümerin der Flächen im Plangebiet beabsichtigt, die Flächen so parzellieren zu lassen, wie das im Bebauungsvorschlag vorgesehen ist.

Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) als Höchstmaß mit maximal 5,50 m bewirkt im Zusammenspiel mit der in der örtlichen Bauvorschrift bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzten

geringeren Dachneigung, dass sich zweigeschossige Gebäude auch in eine eingeschossige Bebauung noch einfügen.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist (vgl. den Plan „Übersichtsplan“ auf Seite 6 und das Luftbild auf Seite 17). Um dies zu erreichen, wird im WA **„offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“** festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohnhaus auf zwei und pro Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) auf eine Wohnung** begrenzt. Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung oder Doppelhäuser mit jeweils einer Wohnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** so festgesetzt, dass die Gebäude optimal am Nordrand der Grundstücke platziert werden und die Freiflächen auf der Südseite liegen.

Garagen und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Insbesondere Doppelgaragen können jedoch erhebliche Abmessungen erreichen. Deshalb wird für Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgröße die zulässige überbaute Fläche auf max. 42 m² je Grundstück beschränkt.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten.

a) Dachneigung

In der Umgebung des Plangebietes haben Bauhauptkörper nur geneigte Dächer. Diesen Gegebenheiten Rechnung tragend, werden auch im neuen Baugebiet nur geneigte Dächer zugelassen.

Bei zweigeschossiger Bebauung werden geneigte Dächer von mindestens 20 und maximal 30 Grad bezogen auf die Hauptdachfläche, zugelassen. Hierdurch soll in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe eine bessere Höhenanpassung an die umgebende eingeschossige Bebauung erzielt werden.

Bei eingeschossiger Bebauung werden, wie in Eilvese üblich, bei den Hauptdachflächen nur geneigte Dächer von mindestens 32 Grad und maximal 48 Grad zugelassen. Sie eröffnen so ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten.

Grasdächer sollen nicht ausgeschlossen werden. Für Grasdächer wird deshalb auch bei eingeschossiger Bebauung eine Minstdachneigung von 20 Grad eingeräumt.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird aus Gründen der Abstandsvorschriften gemäß NBauO keine Reglementierung getroffen.

b) Dacheindeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden rote bis braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus Tonpfannen bzw. Betondachsteinen vorgeschrieben. Sie dominieren vom

Material und der Farbgebung bei der benachbarten Bebauung. Die Angabe der RAL-Farbzeichnungen nach Nummern ist aus rechtlichen Gründen notwendig. Garagen und sonstige Nebenanlagen mit flacher geneigten Dächern als 30 Grad sowie begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

Sonnenkollektoren auf Dächern sind dem Trend entsprechend, allgemein zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die geplante Verkehrserschließung ist oben in Abschnitt III.1. bereits ausführlich erläutert. Die geplante Stichstraße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Sie wird daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Außerdem wird am Westrand des Plangebiets ein Fuß- und Radweg festgesetzt, um die Verbindung zum 1. Bauabschnitt zu schaffen. Dieser dient gleichzeitig der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke. Das wird durch textliche Festsetzung klargestellt.

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans müssen die festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege hergestellt werden. Das dort anfallende Oberflächenwasser soll über eine neu zu verlegende Niederschlagswasser-Kanalisation (NW-Kanalisation) dem auf dem Flurstück 46/3 (Flur 3, Gemarkung Eilvese) befindlichen Teich als Regenwasserversickerungs-/Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden. Für die zukünftige Einleitung von Oberflächenwasser in das vorhandene Becken ist vom Erschließungsträger ein Antrag bei der Region Hannover, Team Umwelt, zu stellen.

Die Stadt beabsichtigt, die Fa. Duensing als Erschließungsträger mit der Durchführung dieser Maßnahmen zu beauftragen. Die Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger getragen. Näheres regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen Stadt und der Fa. Duensing geschlossen wird.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, werden Eigentum der Fa. Duensing. Sie kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes

1. Erschließung

Die Belange

- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.e BauGB) und

- des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.1 und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) (weniger als drei Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Der Wasserverband hat mitgeteilt, dass dieser Bedarf aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge fast alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Die geplanten Hinterlieger am Westrand des Plangebiets müssen an den Tagen, an denen der Müll abgeholt wird, ihren Müll nach vorne an die Straße bringen. Das ist bei den geringen Entfernungen zumutbar.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge (ABN)**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

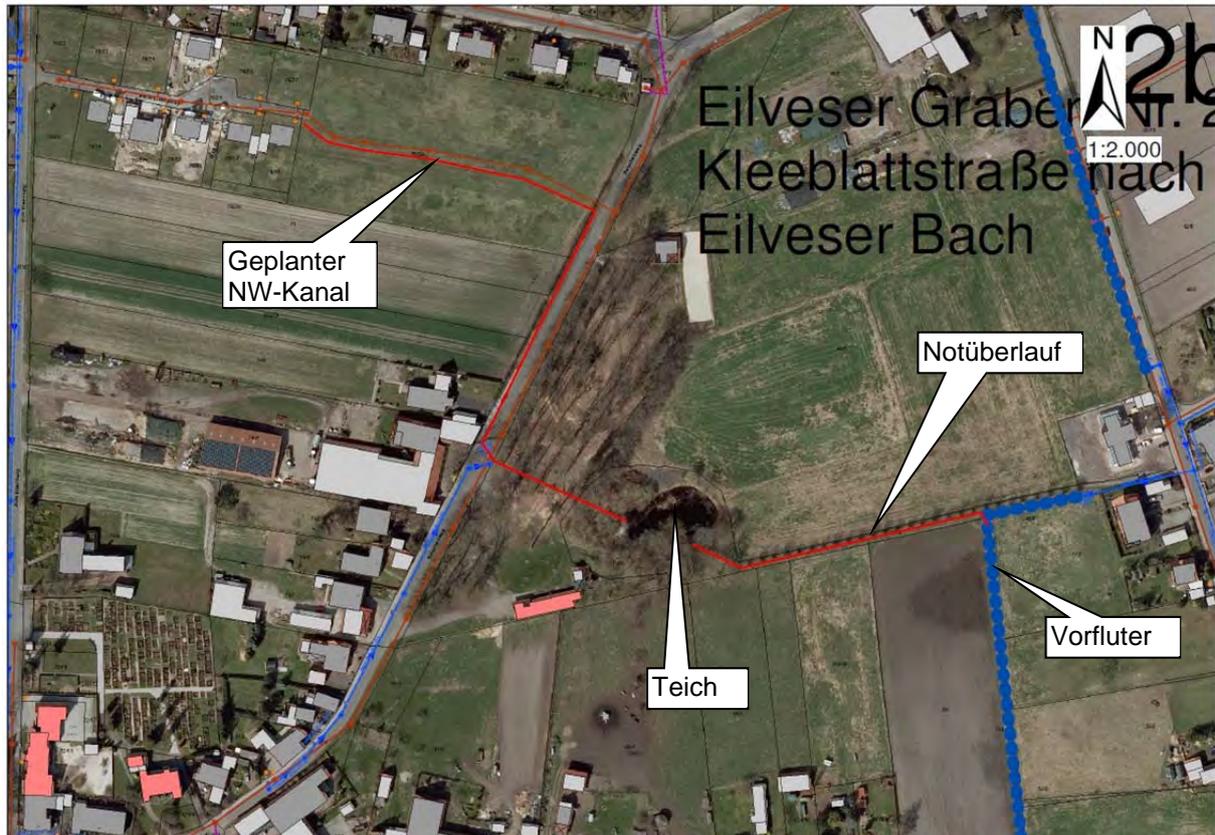
c) Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegt ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten über „Bodenuntersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“, Stadtteil Eilvese“, vom Juni 1996 vor.

Daraus geht hervor, dass der Untergrund des Plangebietes für eine Versickerung des Oberflächenwassers gut geeignet ist.

Es ist geplant, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dort versickern zu lassen. Bei der geplanten Dichte der Bebauung ist dies problemlos möglich. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Das Oberflächenwasser der Straße soll in einem Regenwasserkanal gesammelt und über eine neu zu verlegende Niederschlagswasser-Kanalisation (NW-Kanalisation) dem auf dem Flurstück 46/3 (Flur 3, Gemarkung Eilvese) befindlichen Teich als Regenwasserversickerungs-/Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.



Übersicht der geplanten Oberflächenentwässerung, ohne Maßstab

Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in den Teich sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Eintrag von Schadstoffen zu vermeiden (gem. techn. Regelwerk der RW-Entwässerung). Der Balschenweg wird von vielen landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren. Der Eintrag z. B. von Silage etc. ist der biologischen Qualität des Teiches und des folgenden des Vorfluters sehr abträglich und muss daher vermieden werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Teich ist vom Erschließungsträger ein Antrag bei der Region Hannover, Team Umwelt, zu stellen. Die Genehmigungskosten sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die zukünftige Unterhaltung des Beckens soll vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten regelmäßig durchgeführt werden. Da der Teich eine ausreichend dimensionierte Notüberlaufleitung in einen naheliegenden Vorflutgraben benötigt, ist die ausreichende Dimensionierung durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen und gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen zu verändern. Die hydraulische Berechnung und gewählte Dimensionierung der NW-Kanalisation ist mit der gesamten Entwässerungsplanung der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorzulegen. Die gesamten Planungs- und Baukosten sind vom Erschließungsträger zu tragen. Nach einer gemeinsamen Bauabnahme sind die gesamten Herstellungskosten der Stadt vorzulegen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Insgesamt entstehen ca. 0,95 ha Nettobauland, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf rd. 13 Wohngrundstücke entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Neustadt a. Rbge. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Unmittelbar südöstlich des Plangebiets gibt es auf der Ostseite des Balschenwegs einen rd. 760 m² großen Bolzplatz. An der Grundschule in Eilvese gibt es einen ca. 1.400 m² großen Spielplatz. Beide Einrichtungen können den Bedarf an Spielfläche im Plangebiet decken. Sie sind von allen Grundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 200 m (Bolzplatz) bzw. auf einem Weg von weniger als 350 m (Spielplatz) erreichbar.

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Neue Wohngrundstücke fördern die Entwicklung des Ortes und dienen der Erhaltung und Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich von Eilvese, zwischen dem 1. Bauabschnitt des Baugebiets Mühlenkamp im Westen und dem Balschenweg im Osten, auf der Südseite der Wohnbebauung an der Osterfeldstraße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha.

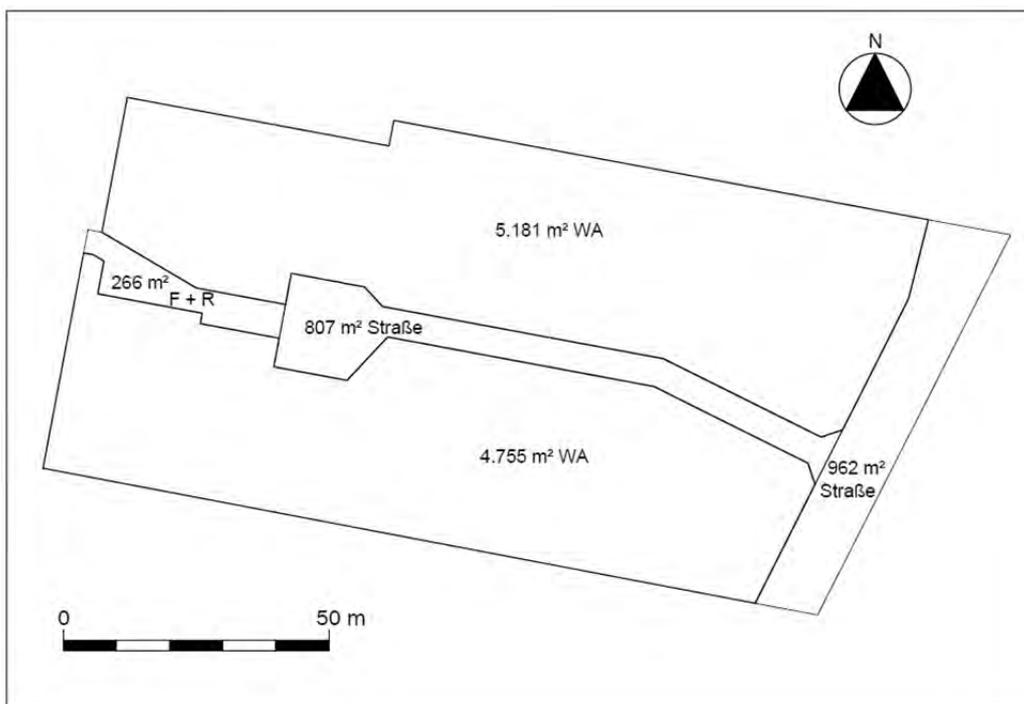
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt", Stadtteil Eilvese

Flächenberechnung Entwurf

Diese Zahlen sind auf der Basis der ALKIS-Daten gerechnet!

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		9.936	83,0%
Verkehrsfläche		2.035	17,0%
davon Balschenweg	962		
davon Stichstraße neu	807		
davon Fuß- und Radweg	266		
Gesamtfläche		11.971	100%



Flächenübersicht Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet wird dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet rd. 13 Einfamilienhäuser entstehen.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Bezogen auf mögliche, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Daneben kann das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet herangezogen werden.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der erforderliche Ausgleich wird in Abschnitt IV.B.3 (S. 23) dargestellt.

b) Fachpläne

Fachpläne, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, gibt es nicht.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die bisher als Acker genutzten Flächen im Plangebiet sollen in Zukunft als Wohngrundstücke genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die baulichen Anlagen versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Um die derzeitige Situation im Plangebiet zu verdeutlichen ist zur Erläuterung auf Seite 17 ein Luftbild beigelegt.

a) Schutzgut „Boden“

Das Plangebiet liegt am Südrand der Nienburger Geestlandschaft im Bereich einer nach Ost-südosten hin einfallenden Senke. Der Höhenunterschied vom West- zum Ostrand des Plangebiets beträgt rd. 3 m.

Nach der geologischen Karte von Niedersachsen 1 : 25 000 stehen im Bereich des Plangebiets an der Oberfläche quartärzeitliche Schmelzwassersande (Sand, Kiessand) der Saale-Vereisung

an. Die Mächtigkeit der Schmelzwassersande beträgt nach der geologischen Karte im Durchschnitt 30 bis maximal 60 m. Die quartärzeitlichen Schmelzwassersande im Untersuchungsgebiet werden als Porengrundwasserleiter mit guter bis sehr guter Wasserdurchlässigkeit beschrieben. Aufgrund ihrer flächenhaften Verbreitung und großen Mächtigkeit bilden sie relativ große Aquifere (wasserführende Grundwasserleiter).

Für das Plangebiet liegt ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten über „Bodenuntersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“, Stadtteil Eilvese“, vom Juni 1996 vor, das die oben ausgeführten Angaben konkretisiert. Bei den durchgeführten Sondierbohrungen wurden bis zur Endteufe von 4 m im Wesentlichen Schmelzwassersande (Mittel- und Feinsande) angetroffen, die vereinzelt geringmächtige grobsandige oder schwach schluffige Einschaltungen aufweisen. Die oberen 20 bis 30 cm sind humos ausgeprägt.

Für die Schmelzwassersande wurde ein kf-Wert-Bereich von $5 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt. Daraus geht hervor, dass der Untergrund des Plangebietes für eine Versickerung des Oberflächenwassers gut geeignet ist.

Die Ackerflächen im Plangebiet haben derzeit überwiegend Ertragsfunktion. Die Bodenschätzungskarte weist im Plangebiet Sand (S), mittlere Zustandsstufe (4), eiszeitliche Ablagerung (D), Grünland/Ackerzahl 25 bis 28 (auf einer Skala von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut)) auf. Das ist ein eher geringes Ertragspotential.

Aufgrund des unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden darüber hinaus vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser.

Der vorherrschende Bodentyp Braunerden aus Sand, örtlich Pseudogleye besitzt ein hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Besonderheiten, die eine höhere Gewichtung des Schutzgutes Boden rechtfertigen, bestehen nicht. Dies belegt die geotechnische Stellungnahme der Müller-Kirchenbauer u. Partner Ingenieurgesellschaft, Hannover. Die Ingenieurgesellschaft hat den Boden im Plangebiet auf das Vorkommen von Plaggenesch untersucht. Ein Vorkommen konnte nicht nachgewiesen werden.

Der Stadt liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN konnte aufgrund der vorliegenden Luftbilder im Maßstab 1 : 40.000 keine Aussagen über Bombenblindgängerverdachtspunkte treffen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind daher Polizei, Ordnungsamt oder Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

b) Schutzgut „Wasser“

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet für Grundwassergewinnung.

Innerhalb des Plangebiets gibt, wie oben ausgeführt, Gefälle in östlicher Richtung. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 48 und 45 m üNN. Betrachtet man die Ortslage von Eilvese etwas geräumiger wird deutlich, dass die Flächen im Plangebiet zum Entwässerungsgebiet des Eilveser Bachs gehören, der die gesamte Ortslage in südöstlicher Richtung entwässert.

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Bereich der Nienburger Geestlandschaft i. d. R. mehr als 10 m. Die Grundwasseroberfläche ist weitgehend nicht gespannt. Es liegen generell gute Bedingungen für die Grundwasserneubildung vor.

Im Rahmen der o.a. Bodenuntersuchung konnten Grundwasserstandsmessungen nur im östlichen Teil des Plangebiets durchgeführt werden. Der Flurabstand betrug hier im Mai 1996

2,2 m bis 3,2 m. Die übrigen Messstellen führten kein oder zu wenig Wasser (Flurabstand > 4 m).

c) Schutzgut „Luft und Klima“

Die Flächen im Plangebiet 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.

d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf Seite 17 gut erkennen. Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biototypenkartierung durchgeführt. Danach handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen um den Biototyp „Acker“ (A).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN  LGLN
Luftbild vom Plangebiet (Bildflug 01.04.2010)

Am Ostrand gibt es die Straßenverkehrsfläche des Balschenwegs mit Straßenbegleitgrün auf beiden Seiten.

Artenschutz

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen bei den intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nicht vor.

e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerflur, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend beseitigt worden ist. Sie liegen innerhalb des Siedlungsbereichs und haben daher für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ nur geringe Bedeutung.

f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

g) EU-Schutzgebiete

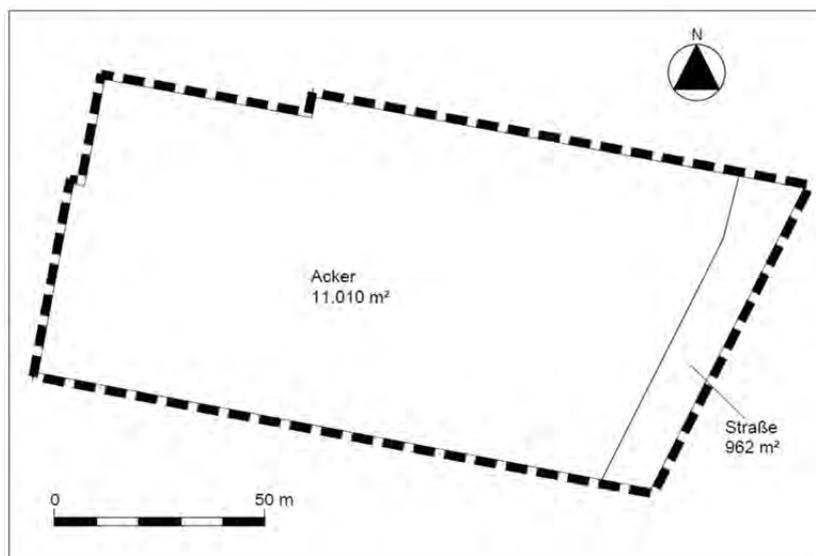
Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) 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, intensiv	11.010	2	1	2	22.020
	1.1	versiegelte Fläche	481	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün	481	2	1	2	962
Gesamtfläche			11.972				
Gesamtflächenwert A:							22.982



Flächenübersicht Ausgangszustand des Untersuchungsraums
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“
mit örtlicher Bauvorschrift

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten sind. Der Umweltzustand wurde in Abschnitt III.A für die betroffenen schutzbedürftigen Bestandteile der Umwelt beschrieben, die im Einzelnen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind.

a) Schutzgut „Boden“

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall stehen für die geplante Bebauung nur die an die Ortslage von Neustadt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, Flächen für neue Wohnbaugrundstücke für den Wohnbedarf der Bevölkerung bereitstellen zu müssen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme des noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 im WA bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt nur 45 % der Baugrundstücke 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.

b) Schutzgut „Wasser“

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Durch die relativ geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,3 und die geplante Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken werden Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden.

c) Schutzgut „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). Bei der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern ist nicht zu erwarten, dass im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des **Klimaschutzes** sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs, auf Flächen, die für den Klimaschutz kaum von Bedeutung sind. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die geplante Wohnbebauung wird auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche mit einer geringen Artenvielfalt errichtet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ entsteht dort nicht. Im Bereich der geplanten Hausgärten entstehen neue, wenn auch nicht besonders naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Unabhängig davon sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG zum Artenschutz bei der Durchführung der Planung zu beachten.

e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Eilvese. Das Schutzgut „Landschaft“ wird daher durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

f) Schutzgut „Mensch“

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Lärm**. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

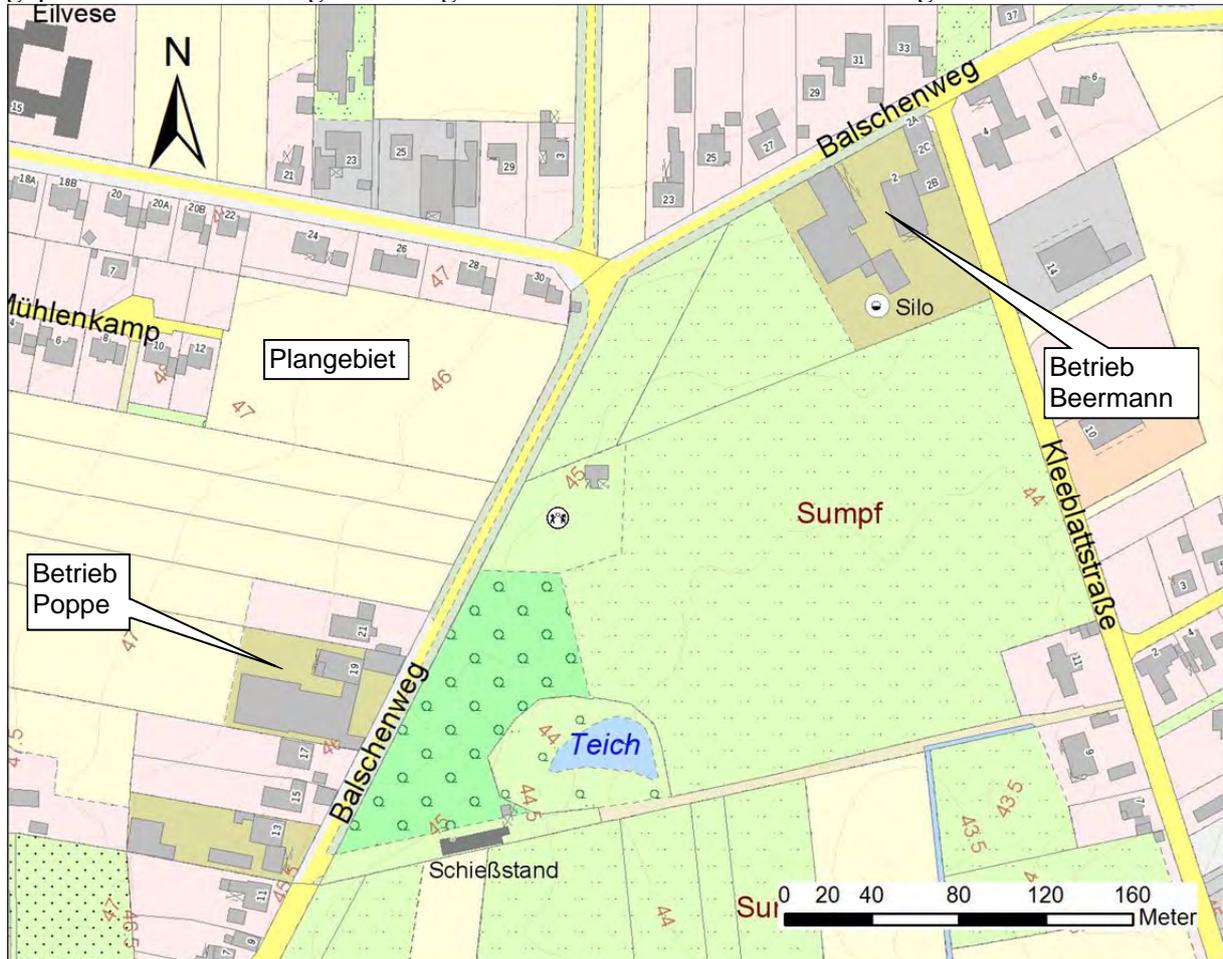
Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm** gibt es im Plangebiet und seiner Umgebung nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet durch den Anliegerverkehr verursacht. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen dadurch nicht.

Das Plangebiet liegt außerdem im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover – Bremen, die rd. 400 m östlich des Plangebiets verläuft. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 362 „Hinterm Sumpfe“ auf der Westseite der Bahnlinie wurden die Lärmimmissionen durch den Bahnlärm im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ermittelt. Sie betragen in einem Abstand von rd. 200 m zur Bahnstrecke rd. 54 dB(A) nachts. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet kann eine zusätzliche Pegelminderung um 5 dB(A) angenommen werden (vgl. DIN 18005 (alt), Teil 1, Mai 1987, Seite 18, Bild 19). Das entspricht auch in etwa den Angaben der aktuellen DIN 18005, Juli 2002, Seite 10, Tabelle 1. Danach ist davon auszugehen, dass an einer Fernverkehrsstrecke im Abstand von rd. 400 m ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts erreicht wird. Damit werden während der Nachtzeit fast im gesamten Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) eingehalten. Tagsüber können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für ein WA problemlos eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Lärm der Bahnstrecke sind nicht zu erwarten.

Im Einmündungsbereich Balschenweg / Osterfeldstraße gibt es ein Schmutzwasserpumpwerk. In der Nähe des Pumpwerks kann es zu Geruchs- und Lärmentwicklung kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

In der Nähe des Plangebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung, Futterlagerung in Mieten und ein offener Güllebehälter mit Rindergülle. Es sind die Betriebe Poppe, Balschenweg 19 und Beermann, Balschenweg 2 (vgl. den folgenden Übersichtsplan). Beide Betriebe verursachen **Geruchsemissionen**, die nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet führen dürfen. Auf der anderen Seite dürfen die Betriebe durch die geplante schutzbedürftige Nutzung nicht in ihrem Bestand beeinträchtigt werden.



Übersichtskarte mit der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe

Für den Betrieb Poppe gibt es eine Baugenehmigung vom März 2012 zur Errichtung eines Boxenlaufstalls. Damit würde sich der Tierbestand auf der Hofstelle auf 184 Großvieheinheiten (GV) (280 Tiere) erhöhen. Auf der Hofstelle Beermann werden rd. 120 GV (rd. 160 Tiere) gehalten.

Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen stützt sich die Stadt auf die aktuelle Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Lüneburg. Im Beschluss vom 13.11.2006, Az.: 1 ME 166/06, hat das OVG erklärt, dass bei der Beurteilung der Frage, ob die Haltung von Kühen und Rindern mit dem Schutzanspruch benachbarter Wohnnutzungen zu vereinbaren ist, sich der Senat in ständiger Rechtsprechung an folgender Untersuchung orientiert: "Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen" der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der Technischen Universität München - Weihenstephan vom Juni 1999. Die Untersuchung hat zu folgenden wesentlichen Ergebnissen geführt:

- Bei Rinderställen sind die Geruchsschwellenentfernungen jedenfalls bei Bestandsgrößen von bis zu knapp 500 Tieren praktisch unabhängig von der Bestandsgröße.

- Die durchschnittliche Geruchsschwellenentfernung bei Kühen und Rindern ist bemerkenswert gering. Sie beträgt selbst bei größeren Beständen nur rd. 30 m.
- Gewisse Unterschiede bestehen allerdings im Hinblick auf die Art des Stalles. Während bei Ställen mit Entlüftungsvorrichtungen in 92 % der Fälle jenseits einer Entfernung von 30 m keine Geruchseinträge mehr festzustellen waren, ist dies bei frei belüfteten Ställen, anders. Hier sind deutlich wahrnehmbare Stallgerüche in 90 v. H. der Fälle bis zu einer Entfernung von 35 m wahrzunehmen, **in keinem Fall aber jenseits einer Entfernung von 70 m.**

Der Abstand zwischen dem Nordrand des Betriebsgrundstücks Poppe und dem Südrand des Plangebiets beträgt rd. 90 m. Der Abstand zwischen dem Betriebsgrundstück Beermann und dem Ostrand des Plangebiets beträgt rd. 110 m. Insgesamt würden unter Berücksichtigung des neuen Boxenlaufstalls auf beiden Hofstellen rd. 440 Rinder gehalten. Geruchsbelästigungen im Plangebiet aufgrund der vorhandenen und genehmigten Tierhaltung auf beiden Betriebsgrundstücken sind daher nicht zu erwarten.

g) 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. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Versickerung des Oberflächenwassers 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.

h) 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 sowie die Flächenübersicht auf Seite 14).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen-anteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biototypenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
	Allgemeines Wohngebiet			9.936				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	45,0	4.471	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		5.465	2	1	2	10.930
	Verkehrsflächen							
	1.1	Straße, Wege		1.073	0	1	0	0
	1.1	Straße (Balschenweg)		481	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün		481	2	1	2	962
Gesamtfläche				11.971				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)								11.892

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. 0,43 ha durch Gebäude und rd. 0,11 ha durch Straßen und

Wege. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

i) Bei Nichtdurchführung der Planung

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

3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern.

Die Region Hannover hat im Rahmen der Neuaufstellung des RROP durch die Firma ProRaum Consult die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt a. Rbge. erfassen lassen. Innenentwicklungspotenziale sind Flächen, die überwiegend größer als 2.000 m² sind. Diese liegen aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Siedlungskörpers und sind bebaute, unbebaute oder teilweise bebaute Flächen, die minder oder falsch genutzt sind oder in absehbarer Zeit brachfallen. In Eilvese wurden sechs Innenentwicklungspotenziale kartiert. Diese befinden über die gesamte Ortslage verteilt und sind entweder durch erhöhte Lärmbelastungen (Bahn- und Straßenlärm) oder landwirtschaftliche Immissionen belastet. Nachverdichtungspotenziale wurden in Eilvese keine erfasst. In Eilvese wurden insgesamt ca. 60 Baulücken kartiert. Diese Grundstücke werden nur sehr eingeschränkt auf dem Immobilienmarkt angeboten und können deswegen den vorhandenen Bedarf nicht decken. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung daher nicht zur Anwendung.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das geschieht durch Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Vgl. oben Abschnitt VI.B.2.c.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

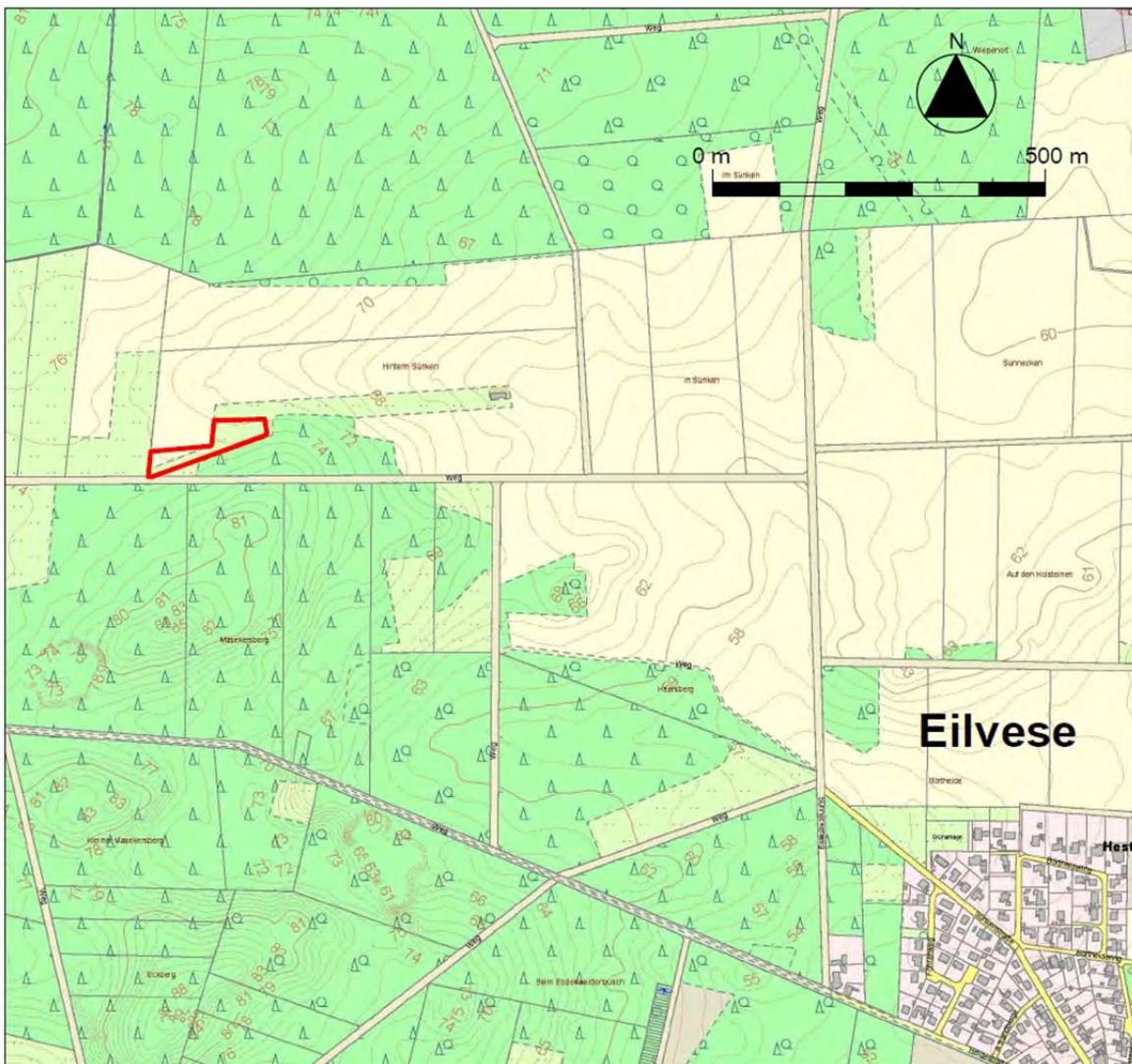
Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Wohngebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorgeschrieben. Dazu wird für das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 12.923 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 11.892 - 22.982 = - 11.090$$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein **Kompensationsdefizit von rd. 11.100 Punkten**.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

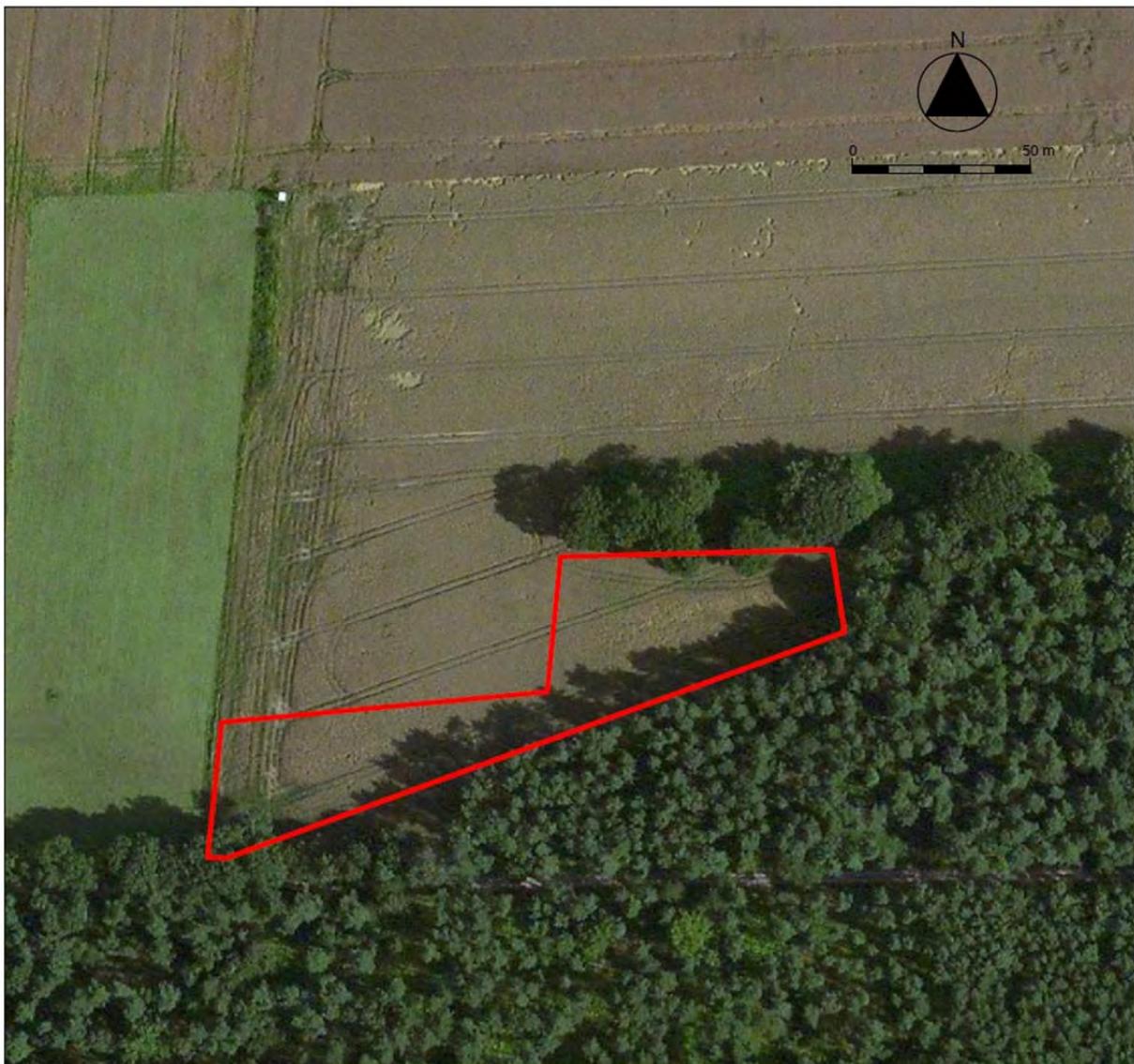
Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlensberg, 2. Bauabschnitt"

— Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 38/1, Flur 1, Gemarkung Eilvese
Größe der Ausgleichsfläche rd. 5.550 m²

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlensberg, 2. Bauabschnitt“
mit örtlicher Bauvorschrift

Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden. Die Kompensation erfolgt auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche aus dem Eigentum des Grundstückseigentümers der Flächen im Plangebiet. Es handelt sich um eine rd. 5.550 m² große Teilfläche des Flurstücks 38/1, Flur 1, Gemarkung Eilvесе (zur Lage der Fläche vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt):

Hier wird eine Aufwertung um zwei Wertpunkte pro m² durch die Umwandlung von Acker zu Ackersandbrache erreicht. Die bisherige Nutzung der Fläche und der Umgebung ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Esri Basemap, Imagery, Stand: Sommer 2012

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt"

— Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 38/1, Flur 1, Gemarkung Eilvесе
Größe der Ausgleichsfläche rd. 5.550 m²

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Grundstückseigentümer verbindlich geregelt.

Das Landschaftsbild ist von der Planung aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht betroffen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Wohnbebauung wurde die Standortwahl bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Im Ergebnis erfolgte die Darstellung als „Wohnbaufläche“.

C. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden.

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011, NLWKN, kartiert.

Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde, beurteilt.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere **unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen** zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Beim Monitoring müssen deshalb nicht sämtliche möglichen Umweltauswirkungen betrachtet werden, sondern nur mögliche erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können.

Das Monitoring übernimmt keine Aufgaben der Bauaufsicht und stellt keine Überprüfung des Vollzugs dar (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Sept. 2011, § 4c Rn. 23).

Nicht im Detail vorhersehbare nachteilige Auswirkungen können insbesondere hervorgerufen werden bei

- Unsicherheiten in der Erstellung der Prognose
- erheblichen Umweltauswirkungen und
- der Prognose der Wirkungen von Kompensationsmaßnahmen.

Unterstützt wird die Stadt beim Monitoring durch die am Verfahren beteiligten Behörden, die die Stadt davon unterrichten, wenn die Durchführung der Planung erhebliche, nach deren Erkenntnis unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Vor diesem Hintergrund beschränken sich die Maßnahmen zur Überwachung durch die Stadt auf die Wirkungen der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, die die Stadt in regelmäßigen Abständen kontrollieren wird.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant die Erweiterung des Baugebiets Mühlenkamp zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Eilvese. Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bauweise in diesem Bereich. Das Plangebiet wird über den Balschen-

weg an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße.

Bereits bei der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben, und dass auf den Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die künftigen Bewohner zu erwarten sind.

Insgesamt entsteht daher durch die geplante Bebauung nur eine relative geringe Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das betrifft die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf das Schutzgut „Boden“.

Für diese Beeinträchtigung muss ein Ausgleich erbracht werden. Dieser erfolgt auf von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets.

VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, das Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird bei den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geringfügig beeinträchtigt. Sie verlieren ihre Lage an einer bislang unbebauten Ackerfläche. Diese Beeinträchtigung entsteht bei jeder Ortserweiterung. Sie ist nicht zu vermeiden. Die Grundstückseigentümer konnten sich aufgrund der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung der Stadt darauf einstellen, dass diese Fläche irgendwann bebaut wird.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu Wohnbaugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, denen die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehören.

VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffent-

licher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Umweltbelange** werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 13 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 30 – 50 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Baugrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Dadurch, dass im wesentlichen Acker in Anspruch genommen wird, entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

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

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert, aber auch geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigen die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die geringe Beeinträchtigung privater Belange und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.