

# Begründung

zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9  
und  
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 37

"Nienburger Straße / Nordstraße"

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Kernstadt

Verfahrensstand: Auslegungsbeschluss  
(Stand: 11.02.2016)

**0. INHALTSVERZEICHNIS SEITE**

**TEIL A ..... 4**

**1. Allgemeines .....4**

1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete .....4

1.2 Erfordernis und Ziele der Planergänzung bzw. -änderung .....5

1.3 Größe der Plangebiete .....6

**2. Rahmenbedingungen für die Ergänzung/Änderung des Flächennutzungsplanes .....6**

2.1 Anpassung an die Raumordnung .....6

2.2 Planverfahren .....6

**3. Erläuterung der Ergänzungen / Änderungen .....7**

3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000 .....7

3.2 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan.....8

3.3 Flächenbilanz .....9

**4. Grundsätzliche Belange .....9**

4.1 Erschließung .....9

4.2 Immissionsschutz: Lärm .....9

4.3 Kosten für die Gemeinde .....10

**TEIL B - UMWELTBERICHT ..... 11**

**1. Einleitung .....11**

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes .....11

1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....11

**2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen .....12**

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....12

2.1.1 Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....12

2.1.2 Boden .....12

2.1.3 Wasser und Hochwasserschutz .....13

2.1.4 Luft und Klima .....13

2.1.5 Tiere und Pflanzen .....13

2.1.6 Landschaft .....15

2.1.7 Mensch .....15

2.1.8 Kultur und sonstige Sachgüter.....15

2.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....15

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	15
2.2.1	Boden, Bodenschutz .....	15
2.2.2	Wasser .....	16
2.2.3	Luft und Klima .....	16
2.2.4	Tiere und Pflanzen .....	16
2.2.5	Landschaft .....	18
2.2.6	Menschen .....	18
2.2.7	Bewertung des geplanten Umweltzustandes .....	18
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	19
2.2.9	Bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
2.2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
2.2.11	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....	20
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>20</b>
3.1	Verfahren, fehlende Kenntnisse .....	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	21
3.3	Zusammenfassung .....	21

- Anlagen:**
1. Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung  
zum Bebauungsplan Nr. 165 "Feuerwehr" der Stadt Neustadt a. Rbge. der  
Ingenieurgemeinschaft agwa vom Oktober 2014
  2. Ergänzung zur Biotoptypen- und Brutvogelkartierung  
zum Bebauungsplan Nr. 165 "Feuerwehr" der Stadt Neustadt a. Rbge. der  
Ingenieurgemeinschaft agwa vom Dezember 2015
  3. Zauneidechsen-Erfassung  
zum Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“  
Dipl.-Ing., Dipl.-Biologin Karin Bohrer vom 30.11.2015
  4. Baugrunduntersuchung und chemische Untersuchung an Boden- und  
Wasserproben der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut vom 18.06.2014  
und vom 04.08.2014
  5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger  
Straße / Nordstraße“ der Gesellschaft für Technische Akustik mbH vom  
10.02.2015 (Projekt-Nr.: B1021412)

## TEIL A

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Die beiden Plangebiete (9. Ergänzung und 37. Änderung des Flächennutzungsplanes) befinden sich im nördlichen Bereich der Kernstadt; östlich der Nienburger Straße etwa in Höhe der Kleingartenanlage Moorblick. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die Nordstraße begrenzt, im Westen durch die Nienburger Straße und im Süden durch das private Flurstück Nr. 311/6, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

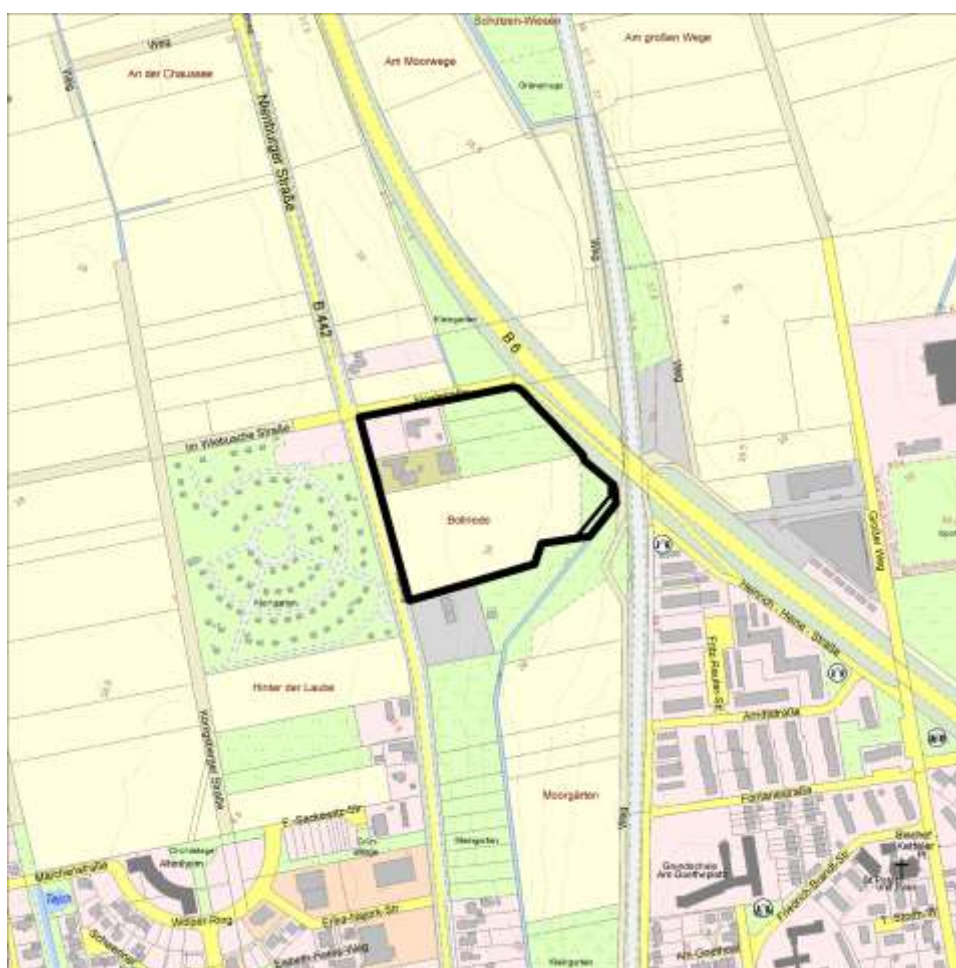


Abb. 1: Lage der Plangebiete

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Das Plangebiet der 9. Flächennutzungsplanergänzung umfasst den östlichen Teilbereich des Flurstückes Nr. 311/4, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Das Plangebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nrn. 312/4, 315/1, 315/4, 500/315, 501/315 und 502/315 sowie den überwiegenden Teil des Flurstückes Nr. 311/4. Alle Flurstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung 2.

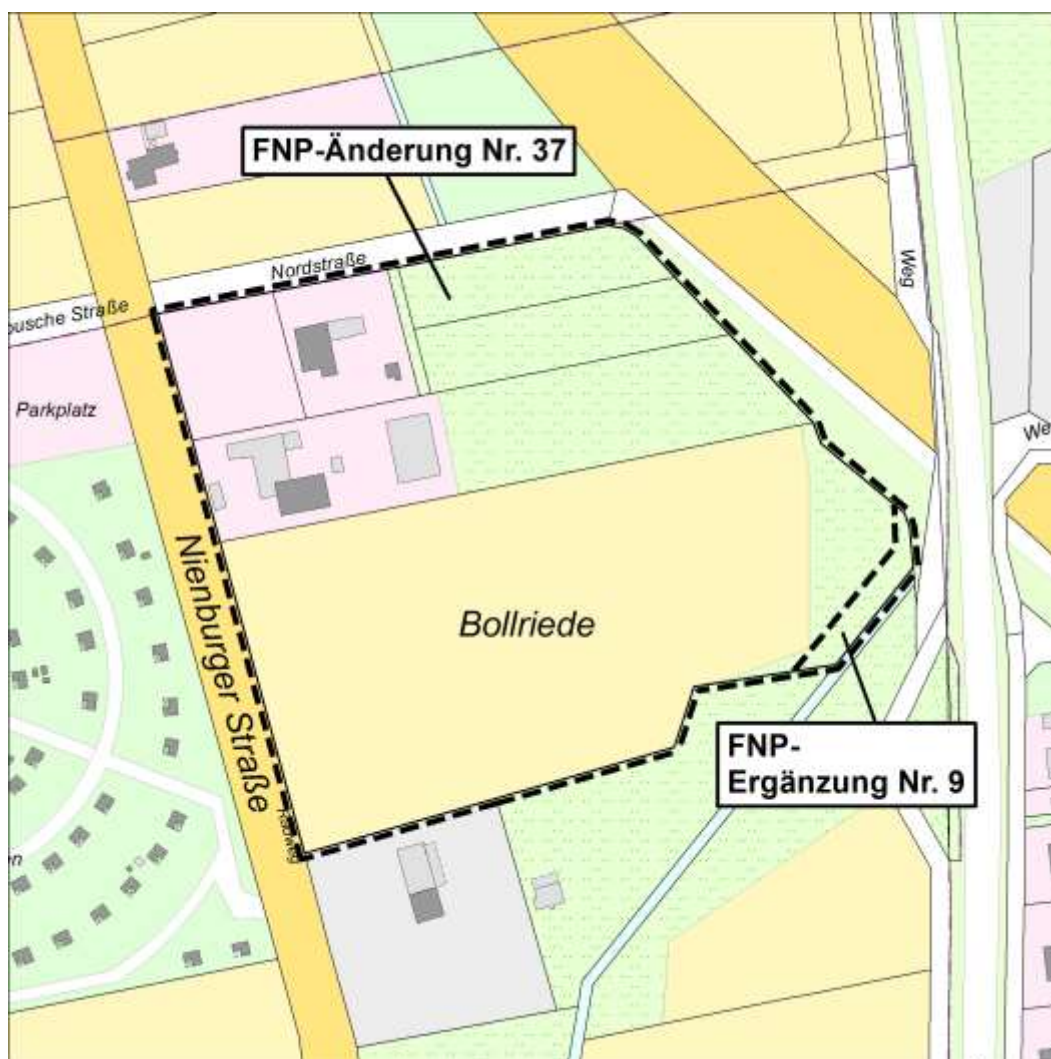


Abb. 2: Abgrenzung der Geltungsbereiche

## 1.2 Erfordernis und Ziele der Planergänzung bzw. -änderung

Durch diese Planung wird ergänzend zum Gewerbegebiet Ost an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird ein vielfältiges gewerbliches Angebot, wie Grundstücksgröße, räumliche Lage, verkehrliche Anbindung, Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland, den Gewerbebetreibern unterbreitet. Angebote zur Gewerbeneuansiedlung dienen der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie letztendlich auch der Einnahmeverbesserung des städtischen Haushaltes durch Steuereinnahmen.

Der Bau der neuen Feuerwache in dem Gewerbegebiet dient in erster Linie der Daseinsvorsorge, dem Brandschutz und somit der Sicherheit der Neustädter Bevölkerung und ihres Eigentums. Das Feuerwehrwesen unterstützt und fördert die Jugendarbeit und die kameradschaftliche Zusammenarbeit.

Der Schwerpunkt der Ausweisung von gewerblichem Bauland erfolgt im Gewerbegebiet Ost. Der Bebauungsplan Nr. 128 H, durch welchen dort weitere Flächen ausgewiesen wurden, ist seit 2013 rechtskräftig. Die Vermarktung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte sehr

schnell, sodass sich jetzt bereits ein weiterer Bedarf abzeichnet. Ergänzend sollen auch an einem anderen Standort Grundstücke für Gewerbebetreiber angeboten werden.

Bereits 2007 hat die Feuerwehrunfallkasse auf wesentliche Mängel an dem Feuerwehrgerätehaus der Kernstadt hingewiesen, die nur durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden können. Da eine Erweiterung an dem Standort in der Lindenstraße langfristig nicht geeignet war, das Gerätehaus sicherheitstechnisch auf ein befriedigendes Niveau zu bringen, hat der Rat entschieden, die Finanzmittel besser in einen Neubau zu investieren. Die Standortentscheidung fiel unter der Betrachtung von drei Alternativflächen 2012 auf den Bereich östlich der Nienburger Straße etwa in Höhe der Kleingartenanlage. Das Flurstück Nr. 311/4, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., mit einer Gesamtfläche von 22.614 m<sup>2</sup> wurde von der Stadt für diese Zwecke gekauft. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 18.09.2014 den Raum- und Flächenbedarf für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses beschlossen. Auch die Feuerwehrtechnische Zentrale der Region Hannover soll zur gemeinsamen Nutzung von Räumen und Außenanlagen an dem Standort realisiert werden.

Der Standort befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den weit überwiegenden Teil Fläche für die Landwirtschaft dar; ein kleiner Bereich im Südosten war von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, da in dem Bereich des Grabens eine Kompensationsmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der B 442 vorgesehen war.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung von gewerblichen Nutzungen sowie der Feuerwache ist die Änderung bzw. in diesem Fall auch die Ergänzung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Feuerwachen sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes verbleibt bei der Projektplanung ein möglichst breiter Handlungsspielraum. Der Bebauungsplan soll möglichst viel Flexibilität ermöglichen; Entscheidungen werden in die Projektfeststellungen bzw. in die Baugenehmigung verlagert.

### **1.3 Größe der Plangebiete**

Das Plangebiet der 9. Ergänzung umfasst eine Fläche von ca. 0,06 ha. Das Plangebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3,83 ha.

## **2. Rahmenbedingungen für die Ergänzung/Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **2.1 Anpassung an die Raumordnung**

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) der Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt. Diese Planung dient der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie den Erhalt der Daseinsvorsorge und dem Brandschutz.

Damit sind die Ziele der Planung an die Vorgaben des RROP 2005 angepasst.

### **2.2 Planverfahren**

Der Feststellungsbeschluss für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde im Jahr 2001 gefasst mit der Vorgabe, dass die Darstellungen, die mit der Auf-

hebung der höhengleichen Bahnübergänge in engem Zusammenhang stehen, von der Genehmigung durch die zuständige Behörde ausgenommen werden. Die Planungen sollten erneut gutachterlich geprüft und gegebenenfalls modifiziert werden, ohne das damalige Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit dieser Problematik weiter zu verzögern. Mit Verfügung vom 06. Mai 2002 hat die Region Hannover den Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt. Die betreffenden Flächen der 9. Flächennutzungsplanergänzung waren wie beantragt von der Genehmigung ausgenommen.

Die 9. Flächennutzungsplanergänzung und die 37. Flächennutzungsplanänderung sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Feuerwache zu schaffen.

Die Stadt stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße" auf. Dieser hat denselben Geltungsbereich wie die Flächennutzungsplanung. So ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

### 3. Erläuterung der Ergänzungen / Änderungen

#### 3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000

Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar; ein kleiner Bereich im Südosten war von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, da in dem Bereich des Grabens eine Kompensationsmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der B 442 vorgesehen war.



Abb. 3: Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000

### 3.2 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung von gewerblichen Nutzungen sowie der Feuerwache soll eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Feuerwachen sind in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; welches dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, als öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes verbleibt bei der Projektplanung ein möglichst breiter Handlungsspielraum. Der Bebauungsplan soll möglichst viel Flexibilität ermöglichen; Entscheidungen werden in die Projektfeststellungen bzw. in die Baugenehmigung verlagert. In dem städtischen Einzelhandelskonzept ist das Plangebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich oder Nahversorgungszentrum dargestellt. Um den Zielen des Einzelhandels als auch des Vergnügungsstättenkonzeptes zu entsprechen, werden in der verbindlichen Bauleitplanung Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wie auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb und das Wohnhaus an der Nordstraße sollen durch eine gemischte Baufläche in ihrer Nutzung und Lagequalität gesichert werden.



Abb. 4: neue Darstellungen im Flächennutzungsplan



### 3.3 Flächenbilanz

	FNP 2000	FNP Planung
Von der Genehmigung ausgenommene Flächen	0,06 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	3,83 ha	-
Gewerbliche Baufläche	-	3,17 ha
Gemischte Baufläche	-	0,72 ha
<b>Summe</b>	<b>3,89 ha</b>	<b>3,89 ha</b>

## 4. Grundsätzliche Belange

### 4.1 Erschließung

#### Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Nienburger Straße (B 442) aus innerhalb der Ortsdurchfahrt erschlossen. Eine weitere Erschließung besteht über die Nordstraße.

#### Versorgung und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit **Trinkwasser** wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

Für das Plangebiet ist der Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h **Löschwasser** im Bereich der gewerblichen Baufläche und 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser im Bereich der gemischten Baufläche nachzuweisen. Die Städtetze Neustadt a. Rbge. können über den Zeitraum von zwei Stunden jedoch nur eine Gesamtlöschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h im ungestörten Betrieb aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stellen. In ca. 2 Jahren plant das Versorgungsunternehmen eine neue Wassertransportleitung, wodurch sich auch die Löschwassermenge erhöhen wird. Das Defizit an ausreichendem Löschwasser, muss im Rahmen der Baugenehmigung durch andere Maßnahmen nachgewiesen werden.

Die **Müllentsorgung** wird von der Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover GmbH (aha) ausgeführt.

Das Plangebiet kann über eine Schmutzwasserpumpstation an die neu verlegte Abwasserdruckleitung in der Nienburger Straße an das örtliche **Schmutzwasserkanalnetz** angeschlossen werden. Das anfallende **Niederschlagswasser** muss auf den Grundstücken in dem Plangebiet versickert werden oder in den angrenzenden Bollriedegraben abgeleitet werden. Unter Umständen ist ein Antrag auf Einleitungsgenehmigung bei der Region Hannover zu stellen.

### 4.2 Immissionsschutz: Lärm

Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnanlage und der übergeordneten Straßen B 6 und der Nienburger Straße (B 442). Für den Schutz der Nachbar-

schaft und die schutzwürdigen Nutzungen in den Plangebieten wird eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt werden. Durch die Schalltechnische Untersuchung vom 10.02.2015 (Anlage 5) wurden die Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Verkehrslärm am Tage im Dorfgebiet um 2 bis 9 dB(A) und im Gewerbegebiet bereichsweise um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts werden die jeweiligen Orientierungswerte im Dorfgebiet um ca. 11 dB(A) und im Gewerbegebiet um 6 bis 14 dB(A) überschritten.

Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in dem Plangebiet und der Umgebung sowie zur Berücksichtigung der Erholungsfunktion in der benachbarten Kleingartenanlage werden in der verbindlichen Bebauung folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Gliederung der Gewerbegebiete mit dem Ausschluss von Nachtnutzungen in den besonders belasteten Bereichen
- passive Lärmschutzmaßnahmen für das Dorfgebiet und die Gewerbegebiete
- Emissionskontingentierung der Gewerbegebiete

#### **4.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch diese Flächennutzungsplanergänzung und -änderung und außer den Verwaltungskosten und den Kosten für Gutachten keine weiteren Kosten.

## **TEIL B - UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes**

In den Plangebieten ist die Realisierung einer gemischten und gewerblichen Baufläche vorgesehen. Im Bereich der gewerblichen Baufläche soll die Feuerwache realisiert werden. Diese Nutzung verursacht Geräuschemissionen durch Einsatzfahrten, den Zu- und Abgangsverkehr und Übungen.

#### **1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

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

##### **➤ Fachgesetze**

Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnanlage und der übergeordneten Straßen B 6 und der Nienburger Straße (B 442). Für den Schutz der Nachbarschaft und die schutzwürdigen Nutzungen in den Plangebieten sind das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Die Vorschriften werden bei der Darstellung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ berücksichtigt.

Für die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird im § 1 Abs. 5 Satz 2 festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen sollen. Weitere Vorschriften zielen darauf ab, dass dem Klimawandel verstärkt entgegengewirkt wird und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden soll.

##### **➤ Fachpläne**

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) empfiehlt hier keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft. Er formuliert eine umweltverträgliche Nutzung in diesem Bereich als Ziel.

Der Landschaftsplan empfiehlt den südöstlich angrenzenden Graben mit der näheren Umgebung als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ gemäß § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festzusetzen.

Weitere konkrete Aussagen zu den Plangebieten macht der Landschaftsplan nicht.

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, gibt es für die Plangebiete nicht.

## **2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 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. Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) sind ebenfalls nicht betroffen.

#### **2.1.2 Boden**

Die Plangebiete befinden sich nach seiner naturräumlichen Gliederung in der Weser-Aller-Talsandebene. Nach der Bodenübersichtskarte der Agrarstrukturellen Vorplanung im Großraum Hannover ist als Bodentyp Braunerde vorzufinden. Als geophysikalische Standorteigenschaft ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung nach dem Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung als mittel einzustufen. Die relative Bindungsfähigkeit des Oberbodens ist ebenfalls als mittel einzustufen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) liegen die Plangebiete innerhalb des Suchraumes für Plaggenesch. Ein Vorkommen wird im weiteren Verfahren überprüft.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dem trägt dieser Bebauungsplan Rechnung, indem er die erforderlichen Flächen auf das erforderliche Maß reduziert.

In den Plangebieten ist keine Altlast bekannt. Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt jedoch das unmittelbar südlich angrenzende Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potentiellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück ist mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 bebaut.

Nach Aussagen des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 19.02.2014 zeigen die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb der Plangebiete, so dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, so wird die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN unmittelbar benachrichtigt werden.

Durch die Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (IGH) wurde im Juni 2014 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Das Gelände befindet sich etwa 0,40 m bis 2,00 m unter der Nienburger Straße. Es besitzt ein generelles Gefälle in Richtung Osten.

Erkundet wurden in einer Stärke von 0,60 m bis 1,30 m eine „Humose Deckschicht“ und unterhalb bis in eine Tiefe von 0,90 m bis 2,50 m unter Geländeoberkante weiterhin „Bindige Sande“. Im Anschluss wurden „Nichtbindige Sande“ aufgeschlossen.

Das Grundwasser wurde im März 2014 in ca. 0,80 m bis 1,90 m Tiefe unter Geländeoberkante bzw. im Mittel bei etwa 2,60 m unter der Höhenbezugsebene, der Fahrbahnoberfläche der Nienburger Straße, angetroffen. Mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen ist zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers in den Plangebieten ist somit von der vorgesehenen Höhenlage der Erschließungsanlage abhängig. Dies wird Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Projektfeststellung zur Ausbauplanung werden.

### **2.1.3 Wasser und Hochwasserschutz**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den folgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser sowie Hochwasserschutz zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind in den Plangebieten nicht vorhanden. An dem südöstlichen Rand der Plangebiete befindet sich auf dem Flurstück 334/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., ein städtischer Graben, welcher als ein Gewässer III. Ordnung eingestuft ist.

Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Plangebiete befinden sich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

### **2.1.4 Luft und Klima**

Die Plangebiete liegen am nördlichen Rand der Kernstadt. Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover beschreibt den Bereich als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsfläche. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete) oder um einen Bereich mit luftreinigender Wirkung, sondern um eine Luftaustauschbahn. Diese hat jedoch aufgrund der umgebenden Verkehrsimmissionen eine Vorbelastung durch Feinstaubimmissionen.

### **2.1.5 Tiere und Pflanzen**

Im Vorfeld der Planung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. die Ingenieurgemeinschaft agwa beauftragt, eine naturschutzfachliche Voreinschätzung einschließlich einer artenschutzfachlichen Prüfung durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine örtliche Kartierung der gesetzlich geschützten Pflanzenarten durchgeführt. Weiterhin wurden die Brutvögel in dem Zeitraum von Ende März bis Mitte Juli 2014 kartiert. Um eine Einschätzung über das Vorkommen von Reptilien zu erhalten, wurde die Böschung am Nordostrand der Plangebiete bei trocken-warmen Wetter nach Eidechsen und Schlangen abgesucht.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Biotopverlust durch diese Planung angesichts der kurzen Regenerations- und Entwicklungszeit der betreffenden Biotoptypen gut ausgeglichen werden kann. Gesetzlich geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Für die gesetzlich besonders geschützten Brutvögel, Nachtigall und Rauchschwalbe, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, in welcher Form vorgezogene Aus-

gleichsmaßnahmen im Einzelfall zu ergreifen sind. Reptilien wurden nicht festgestellt, da auch nur ein sehr geringes Besiedlungspotenzial auf der Straßenböschung besteht.

Die Straßenböschung der Nordstraße im Bereich der B 6 bis zur Bahnlinie wird im Tierartenkataster des NLWKN aufgrund des Vorkommens einer mittelgroßen Zauneidechsen-Population als für Fauna wertvoller Bereich mit landesweiter Bedeutung geführt. Die Nach Erfassung im Zeitraum vom Juni bis September 2015 ergab Nachweise von Zauneidechsen im mittleren Teil der Böschung sowie am östlichen Ende im Bereich der Bahnstrecke. Im östlichen Teil konnte eine erfolgreiche Reproduktion nachgewiesen werden. Im mittleren Teil fand sich der Nachweis von adulten Tieren sowie einem subadulten Tier. Aufgrund der Entfernung zur östlichen Teilpopulation und geeigneten Eiablageplätzen kann eine erfolgreiche Reproduktion auch im Bereich der Nordstraßen-Böschung möglich sein.



Abb. 5: Luftbild

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

### **2.1.6 Landschaft**

Die Plangebiete befinden sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Sie sind stark vorbelastet durch zwei Verkehrsstraßen und die Bahnstrecke Hannover-Bremen. Der Landschaftsbezug ist durch diese Zäsuren beeinträchtigt.

### **2.1.7 Mensch**

Für die im Plangebiet liegenden zwei Wohngebäude ist die Immissionssituation zu berücksichtigen.

Die westlich angrenzende Kleingartenanlage hat eine hohe Erholungsfunktion für die Nutzer. Hier werden nicht nur Gartenbauprodukte erzeugt, sondern der Kleingarten bietet Raum für Mensch und Natur. Er dient der Freizeitgestaltung und erfüllt auch einen sozialen Auftrag. Er schafft Raum für die Begegnung von Menschen, leistet einen wichtigen Beitrag für den Dialog zwischen den Generationen und hat eine besondere Bedeutung für Familien. Die Funktion und Qualität der benachbarten Kleingartenanlage wird nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren ist das südlich angrenzende Gebäude zu berücksichtigen.

### **2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im den Plangebieten sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Aus den Plangebieten sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt; jedoch aus dem weiteren Umfeld. Im Zuge von Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sollten derartige Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) entdeckt werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **2.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 1 a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Dies erfolgt auf der Grundlage der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ vom Stand März 2008 konkret für den Bebauungsplan Nr. 165.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf den Umweltzustand und seine Umgebung zu erwarten sind.

### **2.2.1 Boden, Bodenschutz**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

bauliche Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Planung wird überwiegend Ackerfläche einer gewerblichen Bebauung und deren Erschließungsanlage zugeführt. Die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle und das Wohngebäude soll als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die künftig zulässige Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist beabsichtigt, die Beeinträchtigungen im Grabenbereich des westlichen Teils des Plangebietes zu minimieren.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind an anderer Stelle, außerhalb der Plangebiete, zu kompensieren. Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden unter Absatz 2.2.7 und Abs. 2.2.10 beschrieben. Verstärkende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **2.2.2 Wasser**

In den Plangebieten muss die Reinhaltung des Grundwassers und des 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 an die bestehende Schmutzwasserkanalisation ist die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss gewährleistet sein, dass kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Dies muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, die im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

### **2.2.3 Luft und Klima**

Gemäß § 1 a 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.

Die Plangebiete sind bereits stark vorbelastet. Insofern haben die Belange des Klimaschutzes bei dieser Bauleitplanung geringe Auswirkungen. Der Klimawandel wird durch die Planungen nicht verstärkt und hat keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die Errichtung der Gebäude in energieeffizienter Bauweise dient dem Klima- und dem Umweltschutz.

### **2.2.4 Tiere und Pflanzen**

Durch die geplante Nutzung sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt durch die Umwandlung von Intensivgrünland in eine artenreiche Mähwiese sowie in eine Brachfläche mit natürlicher Sukzession. Teilflächen der externen Kompensati-



on befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes „Aller, untere Leine, untere Oker“ westlich der Leine, die andere Teilfläche grenzt unmittelbar an.

Die Kompensationsfläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die Fläche 1 (siehe Abb. 8) weist ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial auf, die Fläche 2 an der Leine ein sehr hohes. Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Rahmen der Kompensation wird eine Fläche von 58.292 m<sup>2</sup> Intensivgrünland extensiviert werden. Das Entwicklungsziel für die Fläche ist ein sonstiges mesophiles Grünland (GMS). Diese Teilfläche ist wie folgt dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln:

Weiterhin sollen 2.740 m<sup>2</sup> Intensivgrünland in eine Brachfläche umgewandelt werden. So soll ein Rückzugsraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden. Einen besonderen Schwerpunkt stellt die Sicherung von Vorkommen in Wiesen brütender Vogelarten dar. Außerdem werden für Insekten und andere Kleintiere wie Heuschrecken, Tagfalter und Spinnen überjährige Strukturen geschaffen, die zum Überwintern und als Nahrungs- und Fortpflanzungsort dienen.

Die Brachfläche wird am nördlichen Rand der Fläche 1 durch natürliche Sukzession entwickelt. Dieser Brachstreifen wird alle 3 Jahre in der Zeit nach dem 15.07. und vor dem 28.02. (außerhalb der Brut- und Setzzeit) umgebrochen. Er wird dauerhaft an dieser Stelle erhalten bleiben.

## Zauneidechsen

Die Zauneidechse ist eine gefährdete und streng geschützte Art. Niedersachsenweit wird der Erhaltungszustand von Zauneidechsenpopulationen als schlecht eingestuft.

In zwei Bereichen, an der Böschung der Nordstraße und östlicher im Bereich der Bahnstrecke, wurden Individuen nachgewiesen, sodass von einem vorhandenen Zauneidechsen-Restbestand auf der Böschung auszugehen ist. Diese Populationen sollen geschützt, erhalten und entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 165 enthält Festsetzungen, die diesem Entwicklungsziel entsprechen.

Als konfliktvermeidende und funktionserhaltende Maßnahme, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleistet, ist die Aufnahme einer zauneidechsen gerechten Gehölzbestandspflege auf dem städtischen Teil der Böschung an der Nordstraße als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen.



Abb.6: zauneidechsen gerechte Gehölzpflege (CEF-Maßnahme)

Die Stadt verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **2.2.5 Landschaft**

Die Plangebiete haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Grünstrukturen gesichert und durch zusätzliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ergänzt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

### **2.2.6 Menschen**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Die Flächen der Plangebiete liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover-Bremen sowie der Bundesstraße 6 und der Nienburger Straße (B 442). Das Gebiet ist daher einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Durch die Bauleitplanung werden jedoch nur in geringem Maße schutzwürdige Nutzungen geschaffen.

Durch die Schalltechnische Untersuchung vom 10.02.2015 (Anlage 5) wurden die Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie die Erholungsfunktion in der benachbarten Kleingartenanlage werden durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

### **2.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustandes**

Die Belange des Landschaftsbildes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind in die Abwägung einzubeziehen. Das Defizit wird außerhalb des Plangebiets kompensiert und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachhaltig durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover gesichert.

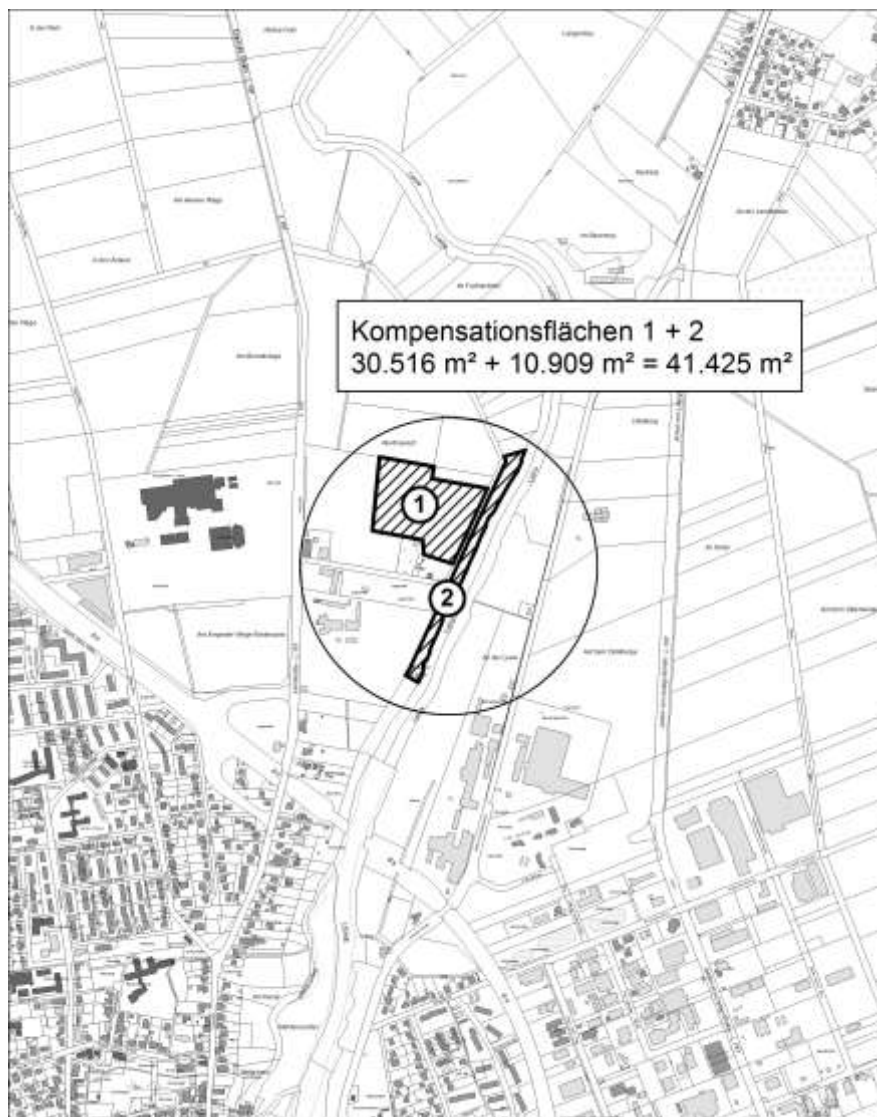


Abb. 7: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme

Kompensationsfläche 1:

Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 38/16; Flächengröße 30.516 m<sup>2</sup>

- Entwicklungsziele:
1. Umwandlung von 2.740 m<sup>2</sup> Intensivgrünland zu einer Brachfläche, die alle 3 Jahre gemäht wird
  2. Umwandlung von 27.776 m<sup>2</sup> Intensivgrünland zu einer artenreichen Mähwiese

Kompensationsfläche 2:

Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 3, Flurstück 48/2; Größe der Teilfläche: 11.011 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Umwandlung von Intensivgrünland zu einer artenreichen Mähwiese

## 2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in den Plangebietten sowie aufgrund der bestehenden Immissionsvorbelastungen durch den Schienenverkehr und MIV nicht zu erwarten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ergibt sich daher nicht.

### **2.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planungen würde der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben. Wie bereits unter Kapitel 1.2 näher ausgeführt, ist der Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Kernstadt dringend erforderlich, sodass die Planung unerlässlich ist. Andere, geeignete Flächenreserven stehen der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht zur Verfügung.

### **2.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Bei der Wahl des Plangebiets ist die ökologische Wertigkeit berücksichtigt worden. Die naturschutzfachliche Voreinschätzung hat bestätigt, dass keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten und nur zwei geschützte Arten als Brutvögel vorkommen. Die Biotopverluste können aufgrund der Regenerations- und Entwicklungszeiten der betroffenen Biotoptypen gut ausgeglichen werden. Als externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wird Intensivgrünland zum Teil der natürlichen Sukzession überlassen und zum Teil durch extensive Pflegemaßnahmen in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

An der Böschung der Nordstraße wird eine zauneidechengerechte Gehölzbestandspflege als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) durchgeführt werden.

Bei den Plangebieten handelt es sich um stark durch vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastete Bereiche. Negative Auswirkungen auf Menschen werden dadurch verringert, dass im Wesentlichen keine schutzwürdigen Nutzungen geplant werden. Die weitere Berücksichtigung der Lärmsituation erfolgt durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.

### **2.2.11 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Im Jahre 2011 wurden zwölf mögliche Standorte für die Feuerwache Neustadt a. Rbge. mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkataloges untersucht. Die Entscheidung fiel unter Abwägung aller Aspekte, auch derer des Naturschutzes, auf das Plangebiet. Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse**

Die Anwendung technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt stützen sich auf die Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung der Ingenieurgemeinschaft agwa vom Oktober 2014. (Anlage 1 zur Begründung) Diese wurde im Dezember 2015 ergänzt (Anlage 2 zur Begründung).

Die im Tierartenkataster des NLWKN registrierte Population von Zauneidechsen wurde durch die Dipl. Biologin Karin Bohrer in dem Zeitraum vom Juni bis September 2015 nacherfasst (Anlage 3 zur Begründung).

Die Informationen zu dem Belang Boden basieren auf der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut (Anlage 4 zur Begründung).

Die Aussagen und Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft Technische Akustik vom 10.02.2015 (Anlage 5 zur Begründung) sind mit anderen städtebaulichen Belangen abgewogen worden und in den Bebauungsplan eingeflossen.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Derzeit ist nicht erkennbar, dass in den Plangebieten Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird. Die Umsetzung und Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt.

### **3.3 Zusammenfassung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der 9. Ergänzung und der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 "Nienburger Straße / Nordstraße" die Voraussetzungen für die Realisierung einer gewerblichen Baufläche und der Feuerwache für die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Bei der Ausweisung wird darauf geachtet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entstehen.

Durch die zauneidechsengerechten Gehölzbestandspflege der Böschung an der Nordstraße als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) wird die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der Zauneidechsen gewährleistet. Die externe naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe erfolgt in räumlicher Nähe, etwa 1 km östlich des Plangebietes. Intensivgrünland wird zum Teil zu einer Brachfläche und zum Teil in eine artenreiche Mähwiese umgewandelt.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 12.02.2016

Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Stadtplanung -  
im Auftrag

Meike Kull

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 "Nienburger Straße / Nordstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom ..... bis einschließlich zum ..... öffentlich ausgelegt.

Die Planbegründung hat an der Feststellung der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am ..... teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den .....

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck  
Bürgermeister