



Stadt Neustadt a. Rbge. / Region Hannover

Stadtteil Dudensen

Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“

2. Änderung

mit Örtlicher Bauvorschrift

Begründung zum Entwurf

Stand: 18.10.2016

Auftraggeber: Stadt Neustadt am Rübenberge

Auftragnehmer: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
email@stadtlandschaft.de

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

1. Ausgangssituation	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Aufstellungsverfahren	3
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation	4
1.5 Flächennutzungsplan, Regionalplanung	4

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept	4
2.2 Bauliche Nutzung	5
2.3 Verkehrserschließung	6
2.4 Landschaftspflege und Grünordnung	6
2.5 Oberflächenentwässerung	8
2.6 Technische Infrastruktur / Schmutzwasser	8
2.7 Altlasten und Immissionen	9
2.8 Bau- und Bodendenkmale	9
2.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	10

3. Durchführung und Kosten	10
-----------------------------------------	----

4. Flächenübersicht	10
----------------------------------	----

II. Umweltbericht	11 ff
--------------------------------	-------

I: Begründung

Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015, BGBl I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), ebenfalls zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

Niedersächsische Bauordnung (NBauO), Fassung 2012 für die örtlichen Bauvorschriften.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge hat in seiner Sitzung am 31.10.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, Stadtteil Dudensen in einem ca. 0,1 ha großen Teilbereich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu überplanen (s. dick gestrichelte Linie in der Planzeichnung).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen / angrenzenden Eigentümer gemäß § 3 (1) BauGB wird nach ortsüblicher Bekanntgabe wie folgt durchgeführt: vom 12.12.2011 bis 27.12.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.12.2011 zum Vorbringen von Anregungen mit Fristsetzung bis zum 27.12.2011 aufgefordert.

In seiner Sitzung am __.__.2011 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.201_ in _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__.201_ bis einschließlich __.__.201_ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat den Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, 2. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am __.__.201_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung in _____ am __.__.201_ ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan nebst Umweltbericht wurde von der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover, im Auftrag von und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt am Rübenberge ausgearbeitet.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Bereitstellung eines Bauplatzes zugunsten einer intensiveren wohnbaulichen Nutzung. Das Plangebiet befindet sich in privater Hand eines Eigentümers.

1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 0,1 ha in dörflicher Randlage des Stadtteils Dudensen der Stadt Neustadt am Rübenberge. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße „Alte Wehme“ im Süden. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und Teil einer Fläche für die Landwirtschaft, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580 im Jahre 1995 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Hofweide“) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde.

1.5 Flächennutzungsplan, Regionalplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge aus dem Jahre 2002 als Grünfläche dargestellt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2005) zählt der Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt am Rübenberge zur Kategorie der „ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung“. Für diese Ortskategorie sieht das RROP für einen Zeitraum von zehn Jahren nach seinem Inkrafttreten (also bis zum Jahr 2015) einen Flächenzuwachs von in der Regel 5% der Bestandsfläche vor. Ausgehend von einer seinerzeit festgestellten Siedlungsfläche Dudensens von 28,31 ha entspricht dies einem Zuwachs von insgesamt 1,41 ha (Regelfall). Bei der Ermittlung der Siedlungsfläche Dudensens ist der Bereich dieser 2. Änderung seinerzeit außen vor geblieben (vergl. zeichnerischer Teil des Gutachtens zum RROP). In der mit dieser Planung vorbereiteten kleinteiligen Arrondierung für Wohnen ist kein Widerspruch zu Zielen der Regionalplanung zu sehen.

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht eine Zweiteilung im Änderungsbereich vor: der östliche Teil (ca. 60% der Fläche) wird als WA festgesetzt. Bei einer Breite von 25 m und einer Tiefe von 28 m ergibt sich so ein Bauplatz in der Größe von 700 m². Dieses Maß entspricht der Festsetzung der maximal zulässigen Grundstücksgrößen im bisherigen Plangebiet des Bebauungsplanes 580. Auf diese Weise wird eine strukturelle Einfügung neuer Bausubstanz in den städtebaulichen Kontext am Ortsrand sichergestellt. Der westliche Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt, um auf diese Weise einen möglichst großzügigen Freiraumzusammenhang zwischen südwestlichem Ortsrand und der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten innerörtlichen Freifläche („Hofweide“) zu erhalten. Eine Aufschüttung ist nur im Teilbereich der WA-Festsetzung zulässig, maximal bis zur Höhe der südlich am Plangebiet vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der „Alte Wehme“.

2.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglicht, das Gebiet entsprechend der o. g. Zielsetzung der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen um sicherzustellen, dass hier ausschließlich eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt die dem zulässigen Maß in dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet entspricht und eine angemessene Ausnutzung dieses ortsrannahen Bereiches ermöglicht. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten beträgt 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO). Zulässig ist ein Vollgeschoss bei freistehender Einzelhausbebauung sowie auch Doppelhausbebauung.

Die Zulässigkeit eines Vollgeschosses ist verbunden mit einer Begrenzung der zulässigen Traufhöhe auf max. 4,2 m ($TH_{\max} = 4,20$ m). Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung der Ortsrandbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Maßgeblich für das Höhenmaß ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der Dachhaut (Gebäudehüllflächen). Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die südwestlich an das Plangebiet angrenzende fertig ausgebaute Straßenverkehrsfläche „Alte Wehme“. Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zur Straße festgesetzt, so dass sich künftig eine traufständige Bebauung ergibt. Diese Festsetzung wird im Hinblick auf eine ruhige, lagerhafte Wirkung von Baukörpern am südlichen Ortsrand vorgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet generell eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Lage von Grundstücksfreibereichen. Der Abstand der Baugrenzen zu der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Süden sowie zu der verbleibenden Hofweidefläche im Norden beträgt jeweils 5 m. So werden einerseits die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigt, andererseits die angrenzenden Straßen und Freiräume nicht über Gebühr eingeengt. Entlang der West- und Ostgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zum Rand des WA-Gebiets.

2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt an der fertig ausgebauten Straße „Alte Wehme“, über die auch die Erschließung des Baugebiets erfolgt. Die Anbindung des Baugebiets an diese Straße und die Abwicklung des Verkehrs auf dem Grundstück liegt in der Hand der/des Eigentümer/s. Im Sinne der gebotenen Verkehrssicherheit ist dafür Sorge zu tragen, dass durch zusätzliche Baulichkeiten oder Bepflanzung keine Sicht behindernden Beeinträchtigungen bei Aus- und Zufahrten geschaffen und verkehrsgerechte Sichtfelder freigehalten werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweils anstehenden Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben auf der Grundlage der §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

2.4 Landschaftspflege und Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Verbleibende Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass es als Kompensationsfläche für die bereits erfolgten Eingriffe durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 580 dient. Es muss ein entsprechender Ersatz erfolgen. Die Fläche wird gemäß den Festsetzungen des B-Planes als Obstwiese bewertet.

Weiterhin ist zu beachten, dass ein schutzwürdiger Boden versiegelt wird. Dafür ist eine gesonderte Kompensation erforderlich. Die nachfolgende Bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe NRW¹ Tabelle stellt Ausgangszustand und den geplanten Zustand gegenüber.

Code	Biotoyp mit Code	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
A. Ausgangszustand				
3.8	Obstwiese (gemäß Festsetzung im best. B-Plan)	1100	6	6600
Gesamtflächenwert A				6600
B. Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes				
1.1	Gebäude, versiegelte Flächen	315	0	0
4.3	Ziergarten > 50% heimische Gehölze	310	2	620
7.2	Gehölzstreifen > 50 % lebensraumtyp. Gehölze	75	5	375
3.8	Obstwiese	401	6	2406
Gesamtflächenwert B				3401
C. Gesamtbilanz				
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A (3401 - 6600)				-3199
Verlust Kompensation B-Plan (Bestand): Obstwiese (700 m ² x 6)				-4200
Gesamtbilanz				-7399
Zzgl. Kompensationsfläche für Versiegelung Plaggenesch = 315 m ²				

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)

Berücksichtigung des Artenschutzes:

Vor der Beseitigung der Bäume ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Der geeignete Zeitpunkt ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen (i.d.R. Anfang Oktober bis Februar). Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Erhalt Grünland: Die Fläche zwischen Wohngebiet und Graben wird als private Grünfläche festgesetzt, um das hier befindliche Grünland zu erhalten. Bis auf Obstbäume ist keine gärtnerische Nutzung zugelassen. Mit dieser Maßnahme wird die im B-Plan Nr. 580 festgesetzte Teilfläche der Kompensationsfläche erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets wird die Entwicklung eines 3 m breiten Gehölzstreifens auf der Nordseite der Wohnbaufläche festgesetzt. Es sind standortheimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Qualität: 1 x verpflanzte Sträucher, Höhe bis 150 cm.

Diese Maßnahme dient zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung und zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Die Maßnahmen sind im Kompensationsvertrag zu vereinbaren. Es ist eine Bürgschaft zu leisten, die jeweils zu 50% nach der Pflanzung und nach drei Jahren Wachstum zurückgezahlt wird.

Externe Maßnahme: Darüber hinaus erfolgt zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden sowie Landschaftsbild eine externe Maßnahme. Dafür steht eine Fläche im Dudenser Moor zur Verfügung, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG H 6 „Dudenser Moor“.

Die für die Kompensation vorgesehene 4.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 154/2, Flur 1, Gemarkung Dudensen ist als Grünlandbrache ausgebildet. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen handelt es sich um eine Ackerfläche, die wieder umgebrochen werden könnte. Als Bodentyp hat sich eine Braunerde aus Sanlöss über Geschiebelehm entwickelt. Das Grundwasser steht oberflächennah an.

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes liegt die Fläche in einem Bereich mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Sie ist Lebensraum von Kammmolch und Moorfrosch, beides streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie. Die Fläche wird als Grünland gesichert und zu einer extensiven Feuchtweide entwickelt. Die entspricht der Zielstellung des Landschaftsrahmenplanes für das Dudenser Moor.

Bewirtschaftungsauflagen: Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Verzicht auf Stickstoffdüngung, bei Nutzung als Mähwiese: Mahd ab 20. Mai des jeweiligen Jahres, Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat, bei Nutzung als Standweide: Besatzdichte max. 4 GVE pro ha.

Mit der Maßnahme wird folgende Kompensation erzielt:

Bestand, Grundwert	Planung, Grundwert	Fläche	Flächenwert	Zzgl. Komp. Boden*	Externe Maßnahme
Acker (Grünlandbrache), A 3	Feuchtweide, P 5	3.700 m ²	7.400	315 m ²	4.015 m ²
* zur Kompensation von schutzwürdigem Boden (Plaggensch)					

Damit kann das ermittelte Defizit von 7.399 Werteinheiten zzgl.315 m² für den Boden in vollem Umfang kompensiert werden. Die Fläche ist bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Die Maßnahmen wurden mit dem Grünflächenamt der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der region Hannover abgestimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind der neuen Wohnbaufläche zuzuordnen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

2.5 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Da es sich beim Plangebiet lediglich um eine partielle bauliche Verdichtung handelt verändert die Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich die Rahmenbedingungen der Entwässerung in Dudensen.

2.6 Technische Infrastruktur / Schmutzwasser

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs wird durch die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Elektrizität und Erdgas	E.ON Avacon
Trinkwasserversorgung	Wasserverband Garbsen-Neustadt
Schmutzwasserentsorgung	Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. (ABN) / Trennsystem
Löschwasserversorgung	über Trinkwassernetz, Stadt Neustadt am Rübenberge Für das Plangebiet wird gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 96 m ³ /h über die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt. Die Bereitstellung erfolgt über die in der „Alte Wehme“ bzw. dem Kuhlackerweg vorhandenen Trinkwasserleitungen. Das Plangebiet ist erschlossen. Es kann aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 2.760 l/min, über zwei Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck entnommen werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375. Die neue Hausanschlussleitung wird auf Antrag des Eigentümers hergestellt.

Abfallentsorgung	Aha - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Die privaten Grundstücksflächen werden nicht mit Leerungsfahrzeugen befahren. Demzufolge erfolgt die Entsorgung der Liegenschaft direkt an der „Alten Wehme“. Die Entsorgung erfolgt über Abfall- und Wertstoffsäcke, die am Abholtag an der „Alten Wehme“ bereit gelegt werden.
Telekommunikation	Deutsche Telekom AG Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG. Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur baulichen Verdichtung des bereits heute vorhandenen Baugebiets entstehen keine Veränderungen des Bedarfs an Folge- und Versorgungseinrichtungen. Diesbezügliche Maßnahmen oder Planungen sind daher nicht erforderlich.

Da das Grundstück von diversen vorhandenen Schmutzwasserkanälen weit entfernt liegt, müsste der ABN ggf. das SW-Kanalnetz erweitern und das Grundstück an den öffentlichen Kanal anschließen. Sollte das Grundstück nicht im Freigefälle angeschlossen werden können, weil es zu tief liegt, müsste der Eigentümer ein privates Pumpwerk errichten und über eine Abwasserdruckrohrleitung in das vorhandene Freigefälle-Kanalnetz einleiten. Im öffentlichen Bereich müsste dann der ABN eine Abwasserdruckleitung bis 1 m auf das Grundstück verlegen.

2.7 Altlasten und Immissionen

Kenntnisse über Altablagerungen und Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Eine Bombardierung des Plangebiets hat nach bisheriger Kenntnis nicht stattgefunden, so dass aller Voraussicht nach keine Kampfmittel im Boden verborgen sind. Sollten dennoch Verdachtsmomente aufkommen, so ist vor dem Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Oberflächensondierung durch einen geeigneten Fachbetrieb durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Von den dem Plangebiet benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen ausgehen, die als ortsübliche Vorbelastung anzusehen sind.

2.8 Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für Neustadt am Rübenberge weist in der Nähe des Plangebiets zwei Baudenkmale aus: Speicher in der Dudenser Straße 9 und Hofanlage Kuhlackerweg 5.

Gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Anlage in deren Umgebung so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt wird. Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt) bzw. dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

2.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Wohngebiets am Ortsrand Dudensens wird gemäß § 84 NBauO (2012) eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind wortgleich mit denen im Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, ursprüngliche Fassung um auf diese Weise einen gestalterischen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung am südlichen Ortsrand von Dudensen zu erreichen. Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

3. Durchführung und Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch die Änderung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Da es sich mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.580 um die planungsrechtliche Anpassung in einem bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten innerstädtischen Gebiet handelt werden durch die Umsetzung der Planung keine Kosten auf die öffentliche Hand zukommen. Anfallende Kosten für die Anbindung bzw. Anpassung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. –anlagen gehen voll zu Lasten des / der jeweiligen Grundeigentümer / Investoren.

4. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	700 m ² = 63,0 %
Private Grünfläche	401,0 m ² = 37,0 %
Summe der Teilflächen = Plangebiet	1.101,0 m² = 100 %

Verfasst im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. von:

Dr.-Ing. Harald Meyer / Architekt und Stadtplaner c/o

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
email@stadtlandschaft.de

Stand: 18.10.2016

Teil II: Umweltbericht**Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung.....	12
1.1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.	
Fachgesetze.....	12
Fachplanungen.....	12
Schutzgebiete	13
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
2.1 Schutzgut Mensch	13
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften	13
2.3 Schutzgut Boden	14
2.4 Schutzgut Wasser	14
2.5 Schutzgut Klima / Luft	15
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)	15
2.7 Kultur- und Sachgüter	15
2.8 Wechselwirkungen	15
2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
3. Entwicklungsprognose	17
3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung	17
3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	17
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	17
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung	17
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
6. Zusätzliche Angaben	18
6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten	18
6.2 Maßnahmen zur Überwachung	18
6.3 Zusammenfassung	19

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 580 „Alte Wehme“ in Dudensen soll eine ergänzende Wohnbebauung an der Straße „Alte Wehme“ ermöglicht werden. Im gültigen Bebauungsplan ist die Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und dient zur Kompensation der Eingriffe durch die bereits erfolgte Bebauung. Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen

Wohnbaufläche neu, GRZ 0,3	700 m ²
Versiegelbar 45 %	315 m ²
Private Grünfläche	401 m ²
Plangebiet	1.101 m²

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a (3) BauGB zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 (BNatSchG).

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Im Landschaftsrahmenplan Landkreis (heute Region) Hannover (1991) gehört das Plangebiet zum Bereich „Ortslage Dudensen“ mit erhaltenswertem Altbaumbestand und Resten von Obstwiesen.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (1995, überarbeitet 2007) kennzeichnet den Änderungsbereich als wertbildenden Bereich im Kontaktraum Siedlung Landschaft. Es handelt sich sowohl um einen Bereich, der attraktive Sichtbeziehungen in die Landschaft ermöglicht als auch um einen Bereich in Ortsrandlage, der aufgrund des Charakters der Grünstruktur von einer Überbauung freigehalten werden muss.

Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet LSG H 3 „Bürener Wald“. Es liegt in einer Entfernung von ca. 500 m jenseits der Landesstraße 192 und ist von der Planung nicht betroffen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) sind in der Gemarkung Dudensen nicht vorhanden.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Westlich des Plangebiets befindet sich eine Fußwegeverbindung von der Alten Wehme zum Wehmeweg, von der aus die Bachniederung mit ihren Grünlandflächen erlebbar ist. Das Plangebiet liegt an der Erschließungsstraße „Alte Wehme“. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) im Plangebiet eingehalten oder unterschritten werden. Von den in der Umgebung ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben am Kuhlackerweg und Dudenser Straße gehen Schall- und Geruchsemissionen aus, die als ortsübliche Vorbelastung anzusehen sind.

Auswirkungen:

- a) Erholung: Mit der Umwandlung des Grünlandes in ein Wohnbaugrundstück für Einzel- oder Doppelhausbebauung wird der hier noch vorhandene historische Ortsrand überformt (siehe auch unter Orts- und Landschaftsbild). Die für die örtliche Erholung bedeutsame Fußwegeverbindung und der Blick in die Bachniederung bleiben jedoch erhalten.
- b) Gesundheit: Durch die Entwicklung eines Wohnbaugrundstücks ist eine unerhebliche Zunahme des Verkehrs verbunden, die keine Auswirkungen auf die Gesundheit hat.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Obstwiese, die inzwischen keine Bäume mehr aufweist. Sie ist als mesophiles Grünland feuchter Standorte anzusprechen. Am Westrand verläuft ein Graben, der nicht ständig Wasser führt und mit Hochstaudenfluren bewachsen ist. An der Straße „Alte Wehme“ befinden sich mehrere alte Pappeln. Aufgrund der Lage des Gebietes und der benachbarten Strukturen ist davon auszugehen, dass der Bereich ein potenzielles Jagdrevier für Fledermäuse ist. Weiterhin ist es Nahrungsgebiet für Vogelarten des Siedlungsgebietes wie Schwarzdrossel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Grasmücken-Arten, Rabenvögel und Mehlschwalbe. Bis auf die Mehlschwalbe (Vorwarnliste gemäß Roter Liste Niedersachsen 2007) handelt es sich um häufige und nicht störungsempfindliche Arten. Brutplätze gefährdeter Wiesenvogelarten sind nicht zu erwarten, da es dicht angrenzende vertikale Strukturen (Gebäude, hohe Bäume) gibt. Amphibien sind aufgrund fehlender Oberflächengewässer und der geringen Eignung als Landlebensraum nicht zu erwarten.

Das Grünland hat Bedeutung als Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken. Da die Fläche isoliert in einem bereits bebauten Gebiet liegt und es sich nicht um einen Sonderstandort handelt, sind keine gefährdeten Arten zu erwarten.

Auswirkungen:

Die Umwandlung von mesophilem Grünland in versiegelte Flächen und Gartenflächen stellt gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Diese sind zunächst durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Darüber hinaus ist das besondere Artenschutzrecht insbesondere für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Für diese gelten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen von diesen Verboten. Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden relevanten Arten sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Fledermäuse: Mögliche Quartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das potenzielle Jagdgebiet wird durch die Errichtung eines Einfamilienhauses nicht beeinträchtigt.

Vogelarten: Brutstätten der besonders geschützten europäischen Vogelarten sind nicht betroffen. Mit der Festsetzung einer Hecke wird neuer Lebensraum geschaffen. Das potenzielle Nahrungsgebiet für die streng geschützte Schleiereule wird nur geringfügig verkleinert. Nahrungshabitate unterliegen außerdem nicht dem Schutz des § 44 BNatSchG.

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird durch Sandlöss gebildet. Aus den schluffig-sandigen Böden hat sich gemäß Bodenübersichtskarte ein Plaggenesch, unterlagert von Braunerde gebildet. Der durch menschliches Wirken entstandene Plaggenesch weist einen humosen Oberboden auf, der gegenüber seinem Ausgangsboden günstigere Wasser- und Nährstoffverhältnisse aufweist. Es handelt sich aufgrund der naturhistorischen Bedeutung um einen schutzwürdigen Bodentyp. Die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt ist durch die relativ extensive Grünlandbewirtschaftung wenig beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Mit der künftigen Bebauung wird der Boden des Plangebietes zu 45 % dauerhaft versiegelt. Damit erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen. Betroffen ist ein Boden mit besonderer Bedeutung (Plaggenesch). Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist diese Beeinträchtigung gesondert zu kompensieren.

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Die Grundwasserneubildung ist mit 100 - 200 mm pro Jahr relativ gering. Das Schutzpotenzial der Deckschichten ist aufgrund der sandigen Böden und der gering mächtigen Grundwasserüberdeckung gering.

Oberflächenwasser: Am Westrand des Gebiets verläuft ein Entwässerungsgraben.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung sind eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da es sich nur überwiegend um eine kleine Abrundung handelt, entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat ein Ortsrandklima. Die Grünlandfläche hat Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Vorbelastung: Die von den landwirtschaftlichen Betrieben in der Nachbarschaft verursachte Geruchsbelastung ist als übliche dörfliche Vorbelastung anzusehen.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Größe und der guten Durchlüftung sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten. Kleinklimatisch kommt es durch Umwandlung der bisherigen Freiflächen in versiegelte Flächen zu Veränderungen, die nur im Nahbereich spürbar sein werden.

2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Die Grünlandfläche gehört zum einem Komplex aus ehemaligen Obstwiesen und Kälberweiden, der sich bis in die Ortsmitte Dudensens zieht. Durch den Verlust der Obstbäume ist der naturraumtypische Charakter leicht überprägt. Das Plangebiet hat eine kulturhistorische Bedeutung als dorftypischer Freiraum und Übergang in die Landschaft.

Auswirkungen:

Mit der Umwandlung des Grünlandes/Obstwiese als Teil der naturraumtypischen Kulturlandschaft in ein Wohngebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Nördlich des Plangebietes befinden sich Baudenkmale (Speicher Dudenser Str. 9, Hofanlage Kuhlackerweg 5). Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet nicht bekannt und sind aufgrund des Standortes nicht zu erwarten (feuchter Standort außerhalb der historischen Besiedlung).

Auswirkungen:

Aufgrund der Entfernung hat die Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmale. Sollten wider Erwarten im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde auftreten, so bedürfen die Erdarbeiten gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2.8 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohngebietes folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

Mit der Bebauung im Siedlungszusammenhang wird die Zersiedelung der Landschaft verhindert. Gleichzeitig wird jedoch auch die Wiedernutzung bzw. der Ersatz leer gefallener Bausubstanz verhindert.

2.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Verbleibende Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass es als Kompensationsfläche für die bereits erfolgten Eingriffe durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 580 dient. Es muss ein entsprechender Ersatz erfolgen. Die Fläche wird gemäß den Festsetzungen des B-Planes als Obstwiese bewertet.

Weiterhin ist zu beachten, dass ein schutzwürdiger Boden versiegelt wird. Dafür ist eine gesonderte Kompensation erforderlich. Die nachfolgende Bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe NRW¹ Tabelle stellt Ausgangszustand und den geplanten Zustand gegenüber.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Code	Biotoptyp mit Code	Fläche m ²	Wertfaktor	Flächenwert
A. Ausgangszustand				
3.8	Obstwiese (gemäß Festsetzung im best. B-Plan)	1100	6	6600
Gesamtflächenwert A				6600
B. Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes				
1.1	Gebäude, versiegelte Flächen	315	0	0
4.3	Ziergarten > 50% heimische Gehölze	310	2	620
7.2	Gehölzstreifen > 50 % lebensraumtyp. Gehölze	75	5	375
3.8	Obstwiese	401	6	2406
Gesamtflächenwert B				3401
C. Gesamtbilanz				
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A (3401 - 6600)				-3199
Verlust Kompensation B-Plan (Bestand): Obstwiese (700 m ² x 6)				-4200
Gesamtbilanz				-7399
Zzgl. Kompensationsfläche für Versiegelung Plaggenesch = 315 m ²				

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)

Die Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche im Dudenser Moor, die vom Vorhabenträger gestellt wird (siehe unter 4.2). Die entsprechenden vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss getroffen.

3. Entwicklungsprognose

3.1 Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel dargestellt.

3.2 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Wohngebietes würde die bisherige Nutzung (Grünland) bestehen bleiben.

4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Erhalt Grünland: Die Fläche zwischen Wohngebiet und Graben wird als private Grünfläche festgesetzt, um das hier befindliche Grünland zu erhalten. Bis auf Obstbäume ist keine gärtnerische Nutzung zugelassen. Mit dieser Maßnahme wird die im B-Plan Nr. 580 festgesetzte Teilfläche der Kompensationsfläche erhalten.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets wird die Entwicklung eines 3 m breiten Gehölzstreifens auf der Nordseite der Wohnbaufläche festgesetzt. Es sind standortheimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Qualität: 1 x verpflanzte Sträucher, Höhe bis 150 cm.

Diese Maßnahme dient zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung und zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Die Maßnahmen sind im Kompensationsvertrag zu vereinbaren. Es ist eine Bürgschaft zu leisten, die jeweils zu 50% nach der Pflanzung und nach drei Jahren Wachstum zurückgezahlt wird.

Externe Maßnahme: Darüber hinaus erfolgt zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden sowie Landschaftsbild eine externe Maßnahme. Dafür steht eine Fläche im Dudenser Moor zur Verfügung, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG H 6 „Dudenser Moor“.

Die für die Kompensation vorgesehene 4.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 154/2, Flur 1, Gemarkung Dudensen ist als Grünlandbrache ausgebildet. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen handelt es sich um eine Ackerfläche, die wieder umgebrochen werden könnte. Als Bodentyp hat sich eine Braunerde aus Sanlöss über Geschiebelehm entwickelt. Das Grundwasser steht oberflächennah an.

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes liegt die Fläche in einem Bereich mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Sie ist Lebensraum von Kammmolch und Moorfrosch, beides streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie. Die Fläche wird als Grünland gesichert und zu einer extensiven Feuchtweide entwickelt. Die entspricht der Zielstellung des Landschaftsrahmenplanes für das Dudenser Moor.

Bewirtschaftungsauflagen: Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Verzicht auf Stickstoffdüngung, bei Nutzung als Mähwiese: Mahd ab 20. Mai des jeweiligen Jahres, Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat, bei Nutzung als Standweide: Besatzdichte max. 4 GVE pro ha.

Mit der Maßnahme wird folgende Kompensation erzielt:

Bestand, Grundwert	Planung, Grundwert	Fläche	Flächenwert	Zzgl. Komp. Boden*	Externe Maßnahme
Acker (Grünlandbrache), A 3	Feuchtweide, P 5	3.700 m ²	7.400	315 m ²	4.015 m ²
* zur Kompensation von schutzwürdigem Boden (Plaggenesch)					

Damit kann das ermittelte Defizit von 7.399 Werteinheiten zzgl. 315 m² für den Boden in vollem Umfang kompensiert werden. Die Fläche ist bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Die Maßnahmen wurden mit dem Grünflächenamt der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der region Hannover abgestimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind der neuen Wohnbaufläche zuzuordnen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist bereits erschlossen. Im Innenbereich von Dudensen sind weitere Freiflächen vorhanden, für die jedoch noch zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich wären. Dies würde negativen Auswirkungen auf die Umwelt verstärken.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008). Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

6.3 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 580 „Alte Wehme“ wird eine wohnbauliche Fläche festgesetzt. Das ca. 0,11 ha große Plangebiet liegt auf der Nordseite der „Alten Wehme“ und umfasst eine Grünlandfläche. Es handelt sich um eine Teilfläche der zur Kompensation für die Eingriffe durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 580 festgesetzten Fläche zum Schutz- zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ziel-Biotop: Obstwiese).

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da keine Schallemissionen zu erwarten sind und die vorhandene Wegeverbindung erhalten bleibt.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umwandlung der Obstwiese zu erwarten. Zur Kompensation wird im Plangebiet ein Gehölzstreifen festgesetzt. Ergänzende Maßnahmen erfolgen in der Größenordnung von 3.700 m² auf einer grünlandfläche im Dudenser Moor. Für die streng geschützten Fledermäuse bleibt das Jagdrevier erhalten, es ist keine Gefährdung der örtlichen Population zu erwarten. Nistplätze der besonders geschützten europäischen Singvogelarten werden nicht zerstört. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden sind durch die vorgesehene Versiegelung in der Größenordnung von 315 m² gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Da es sich um einen schutzwürdigen Boden handelt, ist eine zusätzliche Kompensation erforderlich. Auch diese erfolgt auf der externen Fläche, die insgesamt ca. 4.000 m² groß ist.

Für das Landschaftsbild stellt das Plangebiet eine naturraumtypische Kulturlandschaft dar. Die Überformung durch die Wohnbebauung stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung (Pflanzstreifen) ausgeglichen wird. Weiterhin werden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe auf der externen Ausgleichsfläche erhöht.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Verdichtung eines bestehenden Siedlungsansatzes und die Nutzung der vorhandenen Erschließung wird einerseits dem Ziel der Nachhaltigkeit entsprochen. Andererseits wird damit die Nutzung leerfallender Grundstücke im Ortskern verhindert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL) c/o

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
email@stadtlandschaft.de

Stand: 11.02.2013 / 18.10.2016