



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 364  
**„Heidestraße“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2017

■ Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

# Inhaltsverzeichnis

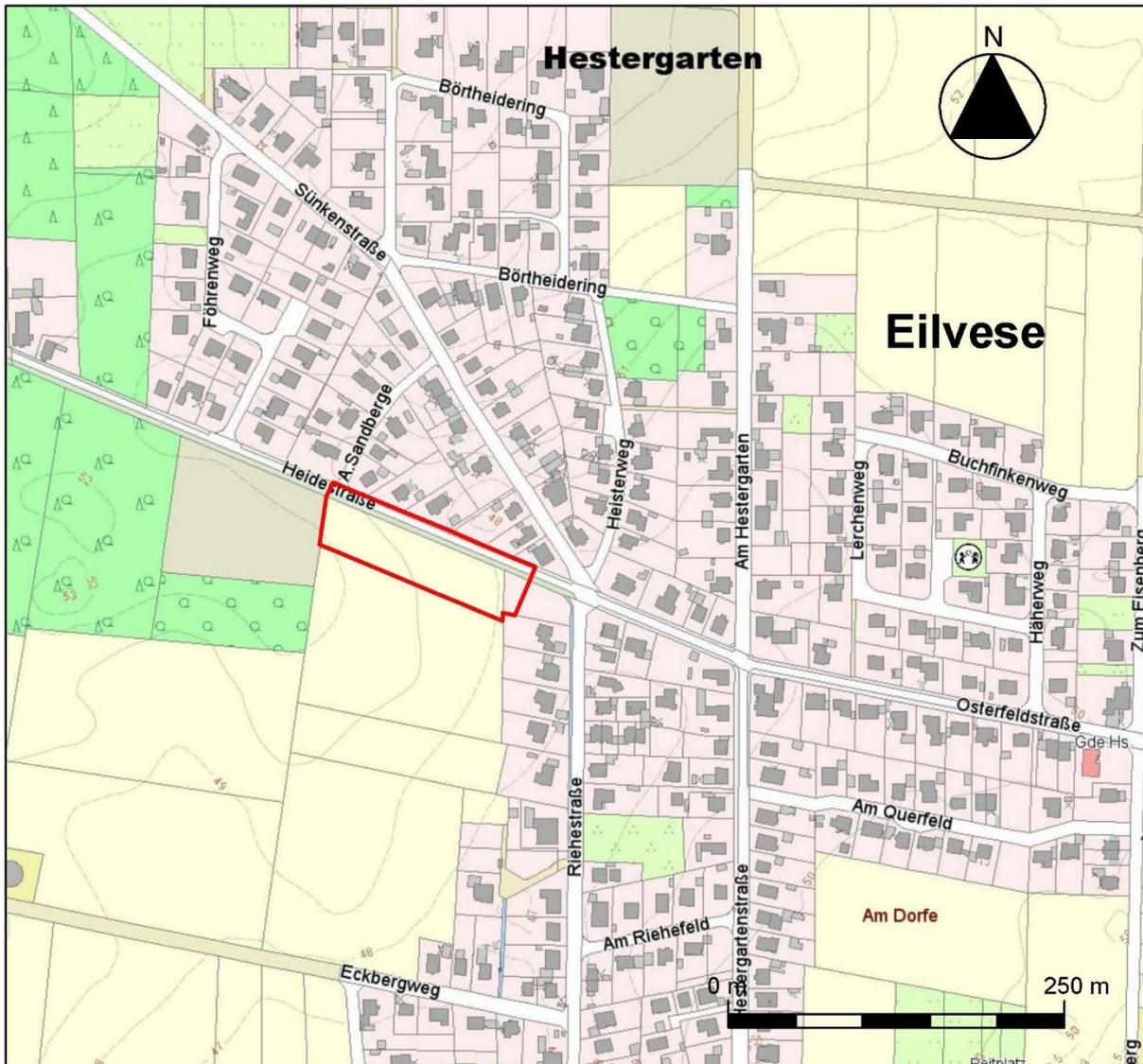
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Einleitung .....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
4. Ziele der Raumordnung .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>7</b>
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	7
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	9
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	10
3. Örtliche Bauvorschrift .....	10
4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	11
5. Fläche für die Landwirtschaft .....	11
6. Erhaltungsbindung und Anpflanzungen .....	11
7. Flächenübersicht .....	11
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	12
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	12
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
1. Erschließung .....	12
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	13
b) Ver- und Entsorgung .....	13
c) Oberflächenentwässerung .....	13
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	13
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	13
4. Belange der Landwirtschaft .....	14
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	14

<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b> .....	<b>14</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>14</b>
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	14
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	15
3. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft .....	15
<b>B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>15</b>
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	15
a) Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	16
b) Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	17
c) Schutzgut „Boden und Fläche“ .....	18
d) Schutzgut „Wasser“ .....	19
e) Schutzgut „Klima und Luft“ .....	19
f) Schutzgut „Landschaft“ .....	20
g) Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	21
h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	21
i) Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
2. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	21
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	22
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	22
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	22
d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	22
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	22
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	22
b) Maßnahmen zum Ausgleich .....	23
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	24
<b>C. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>25</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	25
2. Maßnahmen zur Überwachung .....	25
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
4. Referenzliste .....	26
<b>VII. Abwägung: Private Belange</b> .....	<b>26</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung</b> .....	<b>26</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat zuletzt den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Mühlenkamp“ entwickelt. Die Grundstücke im Baugebiet sind inzwischen verkauft. Der Stadtteil Eilvese ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht nach wie vor eine relativ hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese. Daher wird zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 364 „Heidestraße“ erforderlich. Die weitere Siedlungsentwicklung auf der Südseite der Heidestraße wurde im Flächennutzungsplan der Stadt bereits vorbereitet.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie)

Nachdem sich die geplante Siedlungsentwicklung in dem Bereich „Östlich Hestergartenstraße / Westlich Zum Eisenberg“ aufgrund der Immissionskonflikte mit den landwirtschaftlichen Betrieben im Ort derzeit nicht realisieren lässt, besteht bei den Flächen auf der Südseite der Heidestraße die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand relativ kurzfristig einige Wohngrundstücke schaffen zu können.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes auf der Südseite der Heidestraße sowie seine Ergänzung und
- die Sicherung der Erschließung der südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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:

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Südseite der Heidestraße in einer Bautiefe einbezogen (Flurstück 87/8 teilw.). Damit wird zunächst nur ein Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen umgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Da die Stadt neben der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Entwicklung von Wohngrundstücken im Bereich „nördlich Buchfinkenweg / östlich Am Hestergarten“ anstrebt, wäre die Entwicklung eines größeren Baugebiets nicht mit der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland in Eilvese vereinbar.

Weiterhin wird ein Teil des Flurstücks 87/3 in das Plangebiet einbezogen. Er soll Bestandteil der neuen Baugrundstücke werden, da das gesamte Flurstück 87/3 mit einer Größe von über 1.300 m<sup>2</sup> nicht zu vermarkten war. Außerdem wird die Heidestraße in dem Abschnitt, der die neuen Baugrundstücke erschließt, einbezogen. So besteht die Möglichkeit die Anbindung der neuen Grundstücke an die Straße zu regeln und den vorhandenen Baumbestand auf der Südseite der Straße zu sichern.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Norden und Osten grenzt die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese an das Plangebiet. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

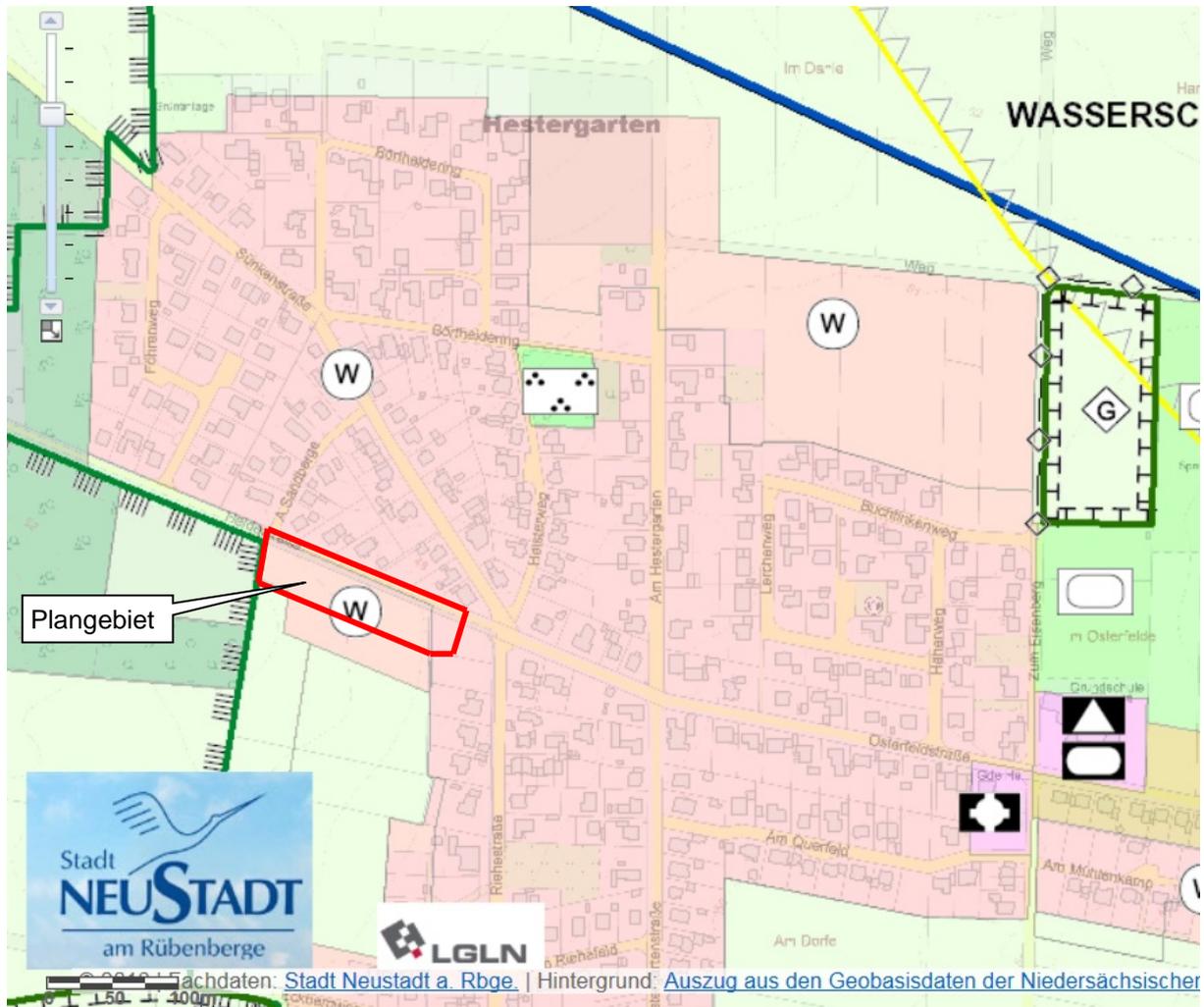
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

## 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.  
ohne Maßstab, genordet

Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

## 6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 3 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit rd. 7 Baugrundstücken ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Stadtgebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung**

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Eilvese, südlich der Heidestraße. Es hat eine **Größe von ca. 0,75 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Firma Friedrich Duensing GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Fa. Duensing wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in östlicher Richtung. Die höchste Stelle am Westrand liegt auf einer Höhe von rd. 51 m üNN, die tiefste Stelle am Ostrand auf rd. 49 m üNN.

Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

### **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 14)! Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) liegen die Flächen im Plangebiet an der Grenze zwischen den Bodentypen „Podsol-Braunerde“ und „Plaggenesch, unterlagert von Braunerde“. Sie sind jedoch überwiegend dem Podsol-Braunerde zuzuordnen.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Aufgrund der Erfahrungen in der Umgebung des Plangebiets geht die Stadt davon aus, dass auch der Boden im Plangebiet eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist.

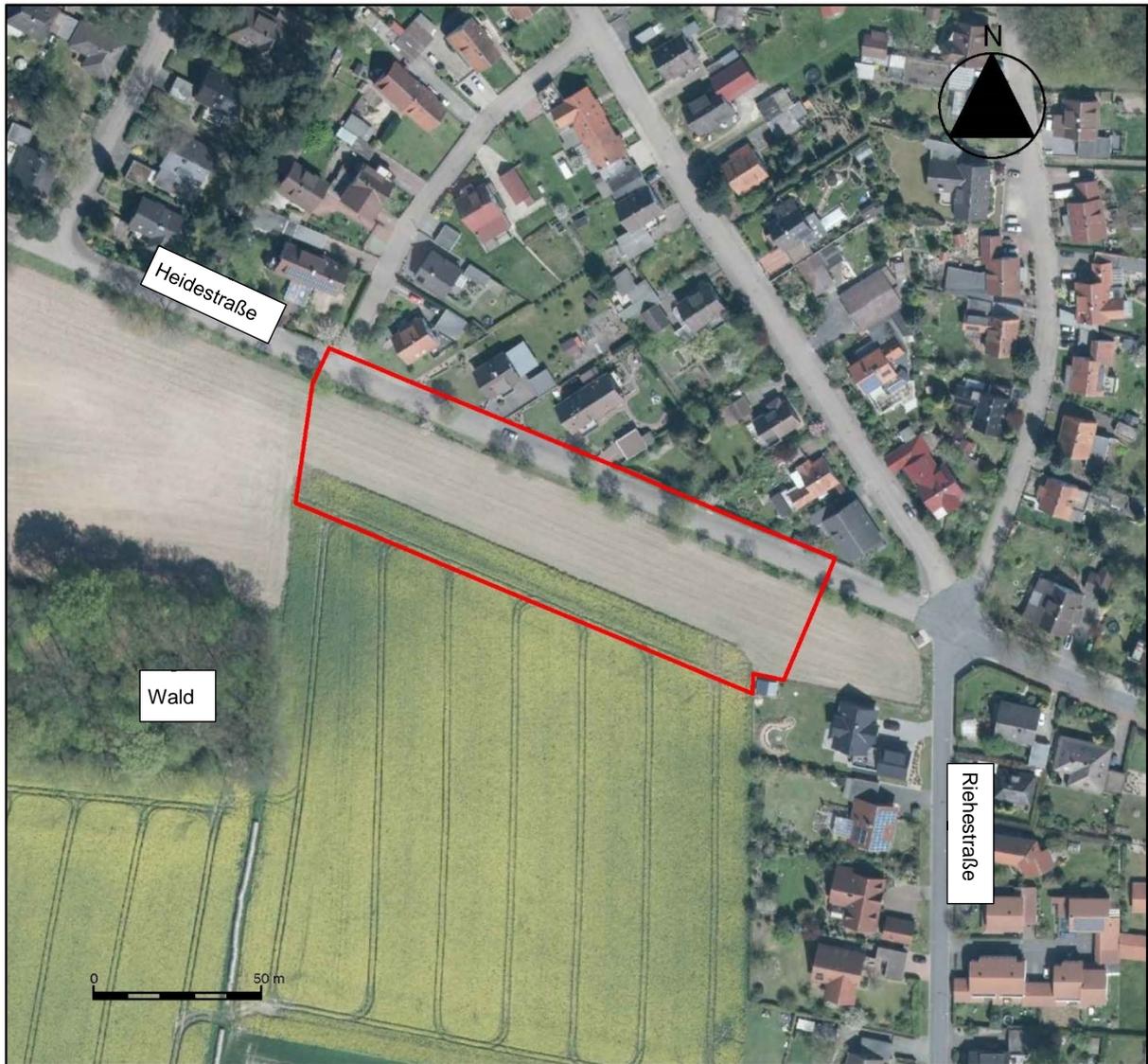
Nach den Angaben in der Bodenschätzungskarte kann außerdem davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken problemlos möglich ist.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

### **3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird zum überwiegenden Teil als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Straßenseitenraum der Heidestraße steht eine Baumreihe. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 8!

Südwestlich des Plangebiets gibt es eine Waldfläche. Hier ist ein ausreichender Abstand mit der geplanten Wohnbebauung einzuhalten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2016

### III. Begründung der wesentlichen 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.

Mit dem neuen Bebauungsplan wird die Durchführung der geplanten Bebauung auf den Freiflächen im Plangebiet vorbereitet. Nach dem folgenden Bebauungsvorschlag können im Plangebiet sieben Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 680 m<sup>2</sup> und 780 m<sup>2</sup> entstehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Ortsteil wie Eilvese auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen sowie die Höhenentwicklung zu begrenzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind maximal zweigeschossige Gebäude in **offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird eine **GRZ von 0,3** zugelassen. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke. Für die beiden Baugrundstücke am Westrand des Plangebiets, die in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebiets (LSG) liegen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Damit werden eine gestaffelte Bebauung und ein harmonischer Übergang zum Landschaftsschutzgebiet erreicht.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Im östlichen Teil des Plangebiets mit den maximal zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe auf max. 5,5 m begrenzt. Zum westlichen Rand des Baugebiets, wo nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird eine niedrigere Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich ein Einzel- oder Doppelhaus entsteht, 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 festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zu den Straßen ein Abstand von 3 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- die Bebauung zu dem Wald südwestlich des Plangebiets einen Abstand von mindestens 45 m einhält,
- zu den landwirtschaftlichen Flächen am Südrand ein Abstand von mindestens 10 m gewahrt wird,
- am Westrand zu den landwirtschaftlichen Flächen, die im LSG liegen, ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

## 3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Eilvese harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer

und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Stadt geht nach den bisher vorliegenden Unterlagen davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 7).

#### 4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der geplanten Bebauung ist über die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Heidestraße möglich. Sie wird entsprechend als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass bei der Erschließung der Wohngrundstücke keine Konflikte mit den zu erhaltenden und zu pflanzenden Straßenbäumen entstehen (vgl. unten), werden die Zufahrten zu den Wohngrundstücken geregelt. Im Übrigen wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

#### 5. Fläche für die Landwirtschaft

Wie bereits oben ausgeführt, stellt der Flächennutzungsplan eine weitere Bautiefe als Wohnbaufläche dar. Um die Erschließung der südlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen auch für die Zukunft zu gewährleisten, wird etwa in der Mitte des Plangebiets eine 8 m breite Trasse von Bebauung freigehalten. Sie wird dazu als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

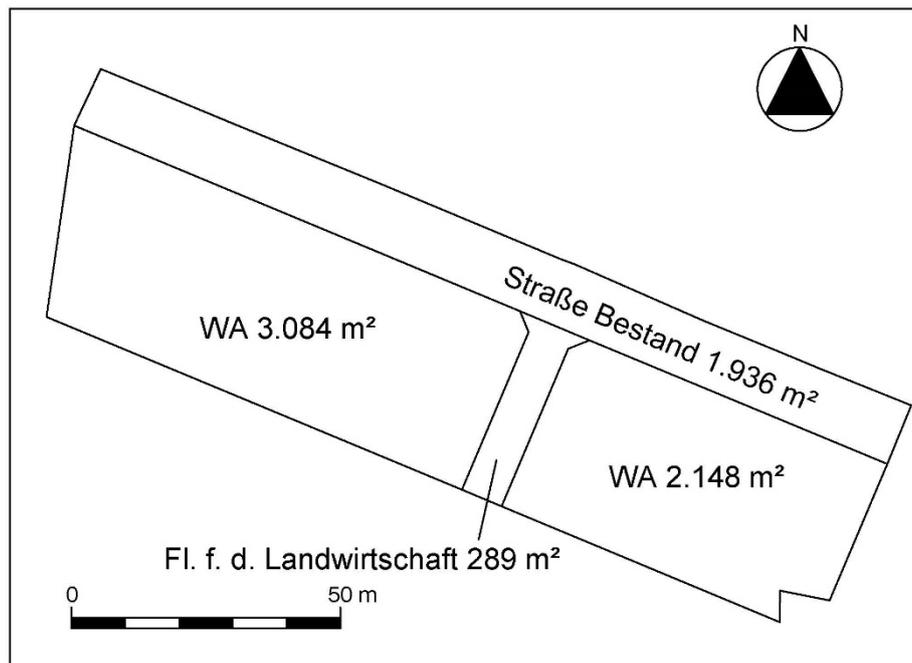
Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans für die südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen kann die Trasse dann als „öffentliche Verkehrsfläche“ überplant werden.

#### 6. Erhaltungsbindung und Anpflanzungen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die erhaltenswerten Straßenbäume (5 Winterlinden) auf der Südseite der Heidestraße mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Bei den übrigen 15 Bäumen ist aufgrund des Erscheinungsbilds bzw. der Prognosen zur weiteren Entwicklung der Bäume eine Erhaltung als „Straßenbaum“ nicht sinnvoll. Statt dessen wird die Ergänzung der Baumreihe durch standortgerechte Straßenbäume festgesetzt.

#### 7. Flächenübersicht

<b>Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 364 "Heidestraße"</b>			
<b>Flächenübersicht Vorentwurf</b>			
Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>5.232</b>	<b>70,2%</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>		<b>289</b>	<b>3,9%</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche Heidestraße</b>		<b>1.936</b>	<b>26,0%</b>
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>		<b>7.457</b>	<b>100,0%</b>



Flächenübersicht Vorentwurf

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die Fa. Duensing über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 7). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die Fa. Duensing auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der Fa. Duensing ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- 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
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

### **a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs**

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.4. (S 11) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

### **b) Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch die vorhandenen Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom AG**. Auch hier kann die Versorgung des Plangebiets über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Auf den vorhandenen Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 7)! In der Heidestraße liegt ein Regenwasserkanal der vorrangig der Entwässerung der Straße dient. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung ist vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit und versickert das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch im Plangebiet auf den Baugrundstücken möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf den Grundstücken zu treffen. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben.

## **2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern.

Nach dem Bebauungsvorschlag können **7 Baugrundstücke** für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

## **3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird durch den Spielplatz am Lerchenweg (im Umkreis von rd. 300 m) und den Spielflächen auf dem Schulgelände (im Umkreis von rd. 470 m) entsprochen.

#### **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,55 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 24/26. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Größe des Plangebiets durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

#### **5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser werden Bürger in Neustadt a. Rbge. gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

### **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 bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

#### **A. Einleitung**

##### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 364 „Heidestraße“ liegt im Stadtteil Eilvese, am westlichen Ortsrand auf der Südseite der Heidestraße und westlich der Bebauung an der Riehestraße. Das Plangebiet ist rd. 0,75 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes auf der Südseite der Heidestraße sowie seine Ergänzung und
- die Sicherung der Erschließung der südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für Einzel- und Doppelhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 45 %. Für die geplanten Wohnhäuser werden grundsätzlich zwei Vollgeschosse zugelassen. Am Westrand, zum Landschaftsschutzgebiet, wird die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Heidestraße. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die erhaltenswerten Bäume auf der Südseite der Straße mit einer Erhaltungsbindung

festgesetzt und die Anbindung der Grundstücke an die Straße wird geregelt. Eine Ergänzung mit standortgerechten Straßenbäumen wird ebenfalls vorgeschrieben.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll dort versickert werden.

## **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.

### **Fachgesetze**

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

### **Fachpläne**

Für das Stadtgebiet besteht der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007), aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 364 „Heidestraße“ berücksichtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (2000) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

## **3. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützten Teile von Natur und Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schneereiner Geest - Eisenberg“ (LSG H 2) schließt unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

## **B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung**

### **1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt a. Rbge., vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung).

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfen zum „Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES) in der Baulast des Bundes oder des Landes NRW“ (Herausgeber: Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Stand Oktober 2012) bzw. des „Planungsleitfadens Eingriffsregelung“ (ebd.).

### **a) Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“**

#### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

#### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selber ist durch Ackernutzung sowie die Heidestraße mit ihrem Baumbestand geprägt. Westlich und südlich grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selber sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), insbesondere zur Erntezeit. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr auf der Heidestraße fallen aufgrund der Nutzung als reine Anliegerstraße gering aus.

#### Auswirkungsprognose

Durch die geplante Nutzung ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmbelastung zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Schutzmaßnahmen ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

## **b) Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“**

### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

### Bestand und Bewertung

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte im Sommer 2017 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>1</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Der Planungsraum ist durch die folgenden Biotoptypen gekennzeichnet: Der größte Teil des Plangebiets wird als Ackerfläche genutzt. Die Heidestraße ist neben der versiegelten Fläche auf ihrer Südseite mit einem Grassaum und mit Einzelbäumen gesäumt.

Die intensiv genutzte Ackerfläche sowie die Straßenparzelle haben nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der intensiven Nutzung und der Nähe zum Siedlungsbereich wurde auf eine avifaunistische Kartierung verzichtet. Aufgrund der Ortsrandlage ist davon auszugehen, dass das Gebiet von kulturfolgenden Vogelarten und Arten des Siedlungsraums genutzt wird.

Bodenbrüter des Offenlandes, wie z.B. die Feldlerche, halten artspezifisch Abstand zu Vertikalstrukturen, mind. 50 m zu Einzelstrukturen und mind. 120 m zu geschlossenen Strukturen. Ein Vorkommen von Bodenbrütern des Offenlandes ist aufgrund der Tiefe des Plangebiets von 35 m daher auszuschließen.

### Auswirkungsprognose

Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand werden durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ und „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ rd. 5.520 m<sup>2</sup> Acker in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

---

<sup>1</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

Der Baumbestand am Südrand der Straße bleibt teilweise erhalten und wird im Übrigen durch geeignete Straßenbäume ersetzt.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Lebensraum für europäisch geschützte Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung und der Habitatausstattung nur weitverbreitete Vogelarten des Siedlungsbereichs und des Halboffenlandes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens stehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und ausreichend vorhandenem Ausweichlebensraum stellt der mit der Planung verbundene Habitatverlust keine erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel dar.

**Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gem. § 44 BNatSchG sind daher bei der Durchführung der Planung **nicht** zu erwarten.

### **c) Schutzgut „Boden und Fläche“**

#### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/Extremstandorte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) verwendet.

#### Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BüK 50) liegt der Boden im Plangebiet an Grenze zwischen den Bodentypen „Podsol-Braunerde“ und „Plaggenesch, unterlagert von Braunerde“. Er ist überwiegend dem Bodentyp Podsol-Braunerde zuzuordnen. Im Falle einer weiteren Entwicklung der Bebauung nach Süden, wie sie im Flächennutzungsplan vorgesehen ist, muss dann der kulturhistorisch bedeutsame Boden dann näher betrachtet werden.

Bei der Bodenart handelt es sich um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 24/26. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit.

## Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden in Wohnbauflächen (WA) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Nebenanlagen weitestgehend verloren.

Bei den festgesetzten GRZ von 0,3 können max. 45 % der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 2.354 m<sup>2</sup>.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung stark verändert und in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass lediglich eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Biotoptypen-Ausgleichs.

## **d) Schutzgut „Wasser“**

### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags- Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) verwendet.

### Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 42,5 bis 45 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet relativ gleichmäßig sind (49 – 51 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 4 – 8,5 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden. Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

## Auswirkungsprognose

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 sind ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die Versickerung weiterhin zu gewährleisten. Die Versickerungsfunktion des Bodens bleibt damit erhalten.

## **e) Schutzgut „Klima und Luft“**

### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer

Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken. Als Datengrundlage wurde insbesondere der Landschaftsrahmenplan (Region Hannover, 2015) herangezogen.

### Bestand und Bewertung

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Stadtteils Eilvese sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

### Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise, geringe GRZ) und der Lage ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

## f) Schutzgut „Landschaft“

### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG). Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und eigener Geländebegehung.

### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge., 1995, überarbeitet 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet. Es ist Teil der Landschaftseinheit *Geest*. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2006) als unattraktiv bewertet (hellgelb), begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur. Der Baumbestand im Plangebiet ist positiv für das Landschaftsbild zu bewerten.

### Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine geringe Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung, das WA weist jedoch auch einen Grünflächenanteil im Bereich der privaten Hausgärten auf.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bewirkt eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes. Die randlichen Gebäude sind durch die geringere Höhenentwicklung zudem stärker begrenzt.
- Die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für vorhandene Bäume und von Neuanpflanzungen trägt zu einer guten Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes bei, mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude sowie der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsbindung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Am Südrand des Plangebiets kann auf Festsetzungen für die Schaffung eines neuen Ortsrandes verzichtet werden, da hier der Flächennutzungsplan der Stadt eine weitere Bebauung vorsieht.

### **g) Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

#### **Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 1 BNatSchG).
- Im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

#### **Bestand und Bewertung**

Zu Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor.

### **h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

### **i) Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung (WA) sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

## **2. 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,

- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen 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.

#### **a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 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. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) beachtet.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Stadt. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dieser Planung um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

#### **b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

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

#### **c) 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.

#### **d) Erfordernisse des Klimaschutzes**

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 die bauliche Nutzung einer bisher als Acker genutzten Fläche. Diese Nutzungsänderung verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

### **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung einer Fläche mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung und die geringe Grundflächenzahl (GRZ).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Das Niederschlagswasser wird, sofern sich die Belastung im zulässigen Rahmen befindet, über die belebte Bodenoberfläche versickert.

Das Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet soll auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden, dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### Erhalt von Bäumen

Die Festsetzung der Erhaltungsbindung des vorhandenen Baumbestands und die Nachpflanzung von standortgerechten Straßenbäumen dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Verminderung von Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild.

### Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung der Bäume im Straßenseitenraum, für die keine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

## **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

---

<sup>2</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesssel>

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker, intensiv	5.521	2	1	2	11.042
	1.1	versiegelte Fläche (Heidestraße)	1.477	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	459	4	1	4	1.837
Gesamtfläche			7.457				
Gesamtflächenwert A:							<b>12.879</b>

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

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. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Allgemeines Wohngebiet (5.232 m <sup>2</sup> ), davon								
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	45,0	2.354	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	55,0	2.878	2	1	2	5.755
Verkehrsflächen, davon								
	1.1	Straße (Heidestraße)		1.555	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand		381	4	1	4	1.522
Acker								
	1.4	Feldweg unversiegelt mit Vegetationsentwicklung		289	3	1	3	867
Gesamtfläche				7.457				
Gesamtflächenwert B:								<b>8.145</b>

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 4.730 Wertpunkten** verbleibt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll **außerhalb des Plangebiets** gedeckt werden. Derzeit werden mehrere Optionen für eine Ausgleichsfläche untersucht. Im weiteren Aufstellungsverfahren wird in der Begründung der erforderliche Ausgleich durch eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen und die konkrete Flächenzuordnung ergänzt. Außerdem wird die Ausgleichsmaßnahme durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

#### 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Erschließungsanlage sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

## C. Zusätzliche Angaben

### 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008) und der Arbeitshilfen zum „Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES) in der Baulast des Bundes oder des Landes NRW“ bzw. des „Planungsleitfadens Eingriffsregelung“ (Herausgeber: Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Stand Oktober 2012).

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

### 2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die ein besonderes Überwachungsverfahren erfordern.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 364 „Heidestraße“ wird eine rd. 0,55 ha große Ackerfläche für die Schaffung von Wohngrundstücken festgesetzt, die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rd. 0,75 ha. Durch den Bebauungsplan wird das vorhandene Biotop Acker überbaut. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Stadt Neustadt a. Rbge. überwacht.

#### **4. Referenzliste**

Die Quellen, die für die Beschreibung und Bewertungen herangezogen wurden, sind bereits im Text angegeben.

#### **VII. Abwägung: 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.

Die Flächen im Plangebiet sind bisher noch Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

#### **VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt 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.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Außerdem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

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

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher 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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 7 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser.

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 Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

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

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 mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.