

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 373  
**„Im Dahle -**  
**1. Bauabschnitt“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2018

**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)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949785  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1.	Einleitung .....	5
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	5
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
4.	Ziele der Raumordnung.....	7
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	8
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>9</b>
1.	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	9
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	9
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft..	9
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1.	Städtebauliches Konzept.....	11
2.	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
4.	Örtliche Bauvorschrift.....	14
5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	14
6.	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche .....	14
7.	Anpflanzungen .....	14
8.	Flächenübersicht.....	15
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>16</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	16
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	16
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange.....</b>	<b>16</b>
1.	Erschließung .....	16
a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	16
b)	Ver- und Entsorgung .....	16
c)	Oberflächenentwässerung .....	17
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	17
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	17

4.	Belange der Landwirtschaft.....	17
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	17
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>18</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>18</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	18
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	18
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	19
4.	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	19
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>19</b>
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
a)	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	20
b)	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	21
c)	Schutzgut „Boden und Fläche“ .....	26
d)	Schutzgut „Wasser“.....	27
e)	Schutzgut „Klima und Luft“ .....	28
f)	Schutzgut „Landschaft“ .....	29
g)	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	30
h)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	30
i)	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
2.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	31
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	31
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	31
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	32
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	32
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.	32
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	32
b)	Maßnahmen zum Ausgleich.....	35
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>38</b>
1.	Rechtliche Grundlagen.....	38
2.	Konfliktabschätzung .....	39
a)	Avifauna .....	39
b)	Fledermäuse .....	41
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	41

<b>D. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>41</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	41
2. Maßnahmen zur Überwachung .....	41
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	41
4. Referenzliste .....	42
<b>VII. Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>42</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>42</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>44</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	5
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 357 „Hestergarten – Osterfeld“, ohne Maßstab, genordet .....	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ....	8
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2016 .....	10
Abb. 5: Entwicklungskonzept „Im Dahle“ .....	11
Abb. 6: Bebauungsvorschlag .....	12
Abb. 7: Flächenübersicht Entwurf .....	15
Abb. 8: Bodentyp nach BK 50.....	26
Abb. 9: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 5 GW- Neubildung und Verschmutzungsempfindlichkeit (Landschaftsplan Neustadt 2007) .....	27
Abb. 10: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild (Landschaftsplan Neustadt 2007).....	29
Abb. 11: Lage der externen Ausgleichsfläche .....	37

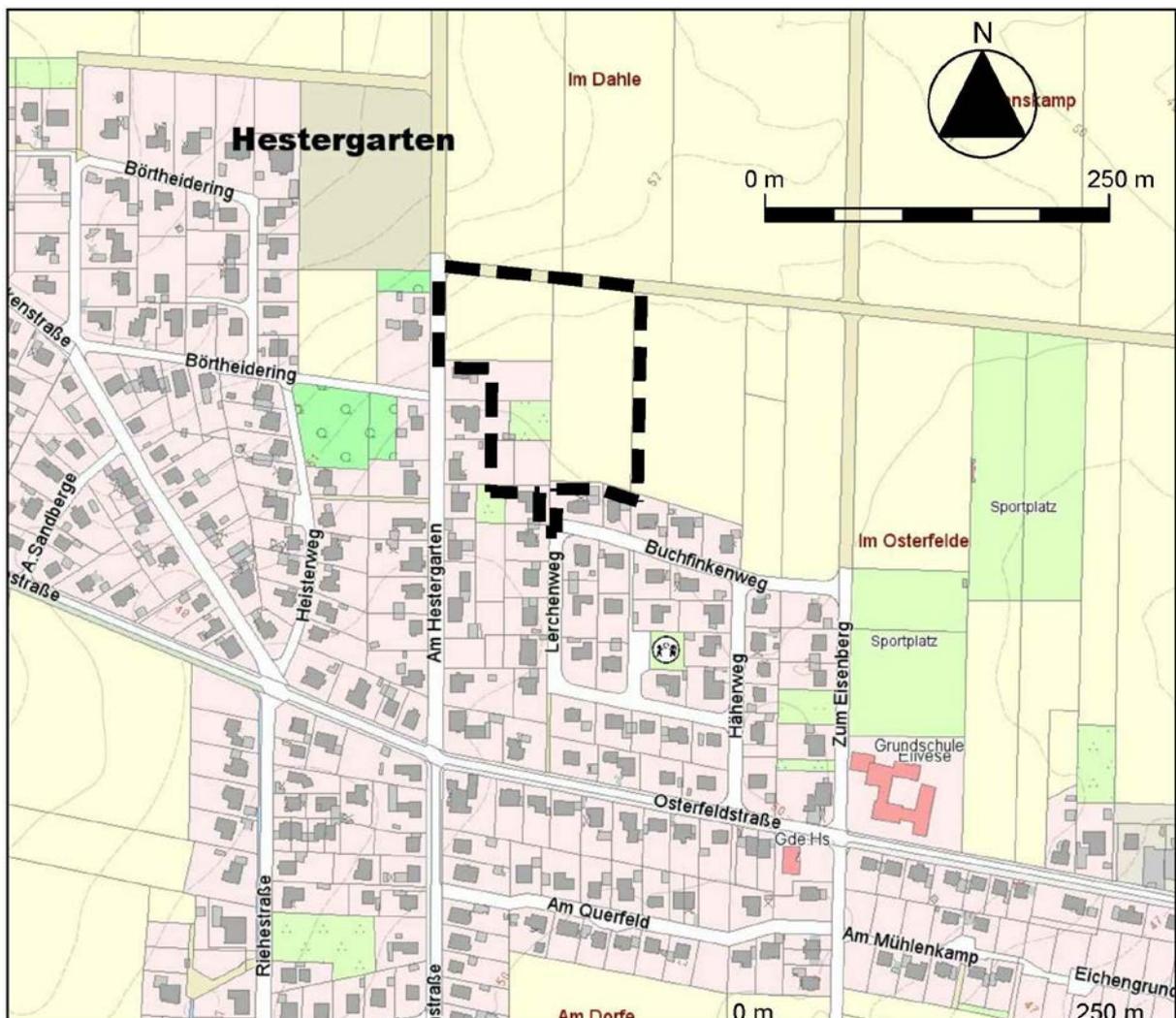
### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenübersicht .....	15
Tab. 2: Artenliste Brutvögel (Erläuterungen s.u., Quelle: Abia GbR) .....	23
Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans .....	23
Tab. 4: Ermittlung Flächenwert des Ausgangszustandes .....	35
Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes.....	36
Tab. 6: Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Kompensationsfläche .....	37

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Ortschaft Eilvese 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. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ erforderlich. Die weitere Siedlungsentwicklung zwischen der Straße „Am Hestergarten“ und der Straße „Zum Eisenberg“ wurde im Flächennutzungsplan der Stadt bereits vorbereitet. Dieser Bebauungsplan stellt einen ersten Bauabschnitt zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen dar. Damit wird eine für die Ortschaft Eilvese angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.



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

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

## 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 Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich 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 Westseite der Straße „Am Hestergarten“ einbezogen, die den 1. Bauabschnitt bilden sollen (Flurstücke 266/77 und 76/27). Damit wird zunächst nur ein Teil der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen umgesetzt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8). Da die Stadt neben der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Entwicklung von Wohngrundstücken im Bereich „Südlich Heidestraße“ anstrebt, wäre die Entwicklung eines größeren Baugebiets nicht mit der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland in Eilvese vereinbar.

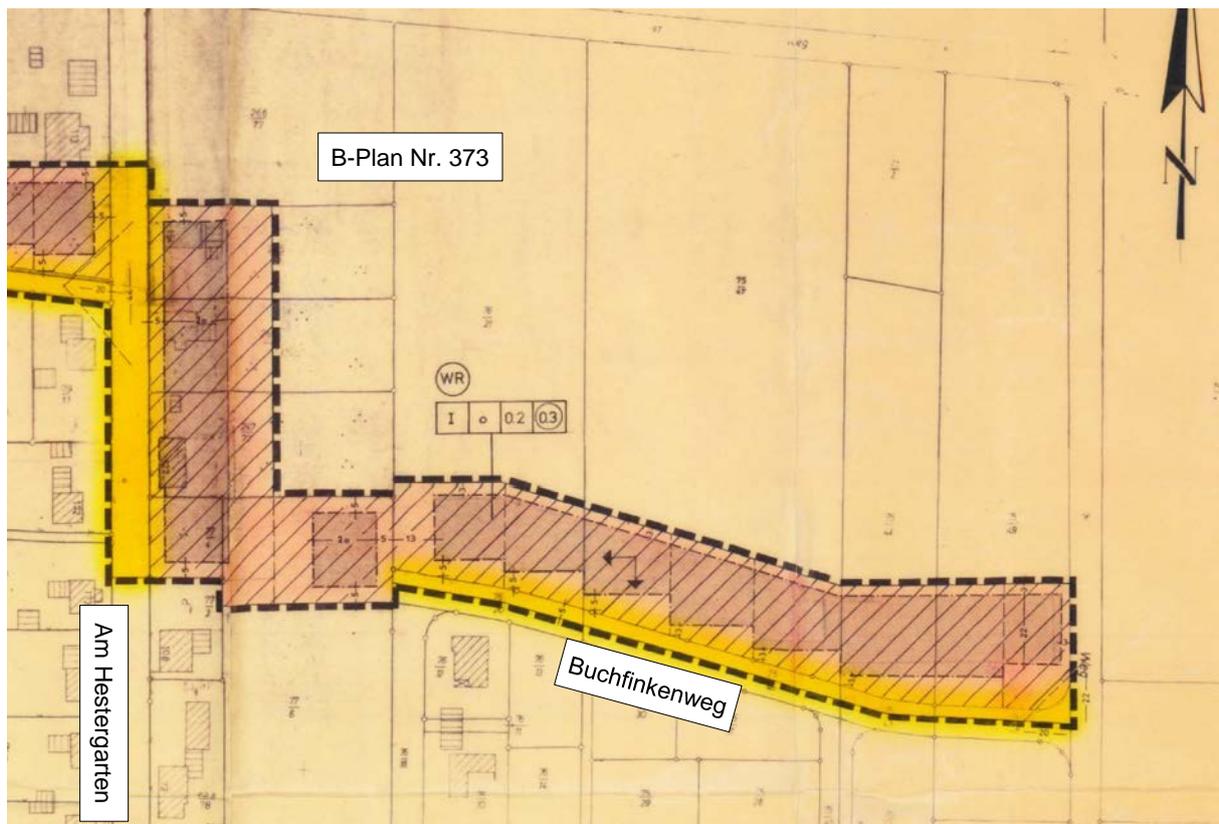


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 357 „Hestergarten – Osterfeld“, ohne Maßstab, genordet

Weiterhin werden die östlichen Teile der Grundstücke „Am Hestergarten 12, 14, 14A und 16“ einbezogen, die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357 „Hestergarten – Osterfeld“ liegen (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Damit soll eine Hinterliegerbebauung auf diesen Grundstücken ermöglicht werden.

Aufgrund der Höhenverhältnisse wird ein Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Buchfinkenweg erforderlich. Um dies sicherstellen zu können, wird ein 2,5 m breiter Streifen am Ostrand des Grundstücks „Buchfinkenweg 18“, der bislang im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357 liegt, mit einem Leitungsrecht überplant.

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

- Im Süden und Westen grenzt die vorhandene Wohnbebauung, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 357 und innerhalb der Ortslage von Eilvese liegt, an das Plangebiet. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

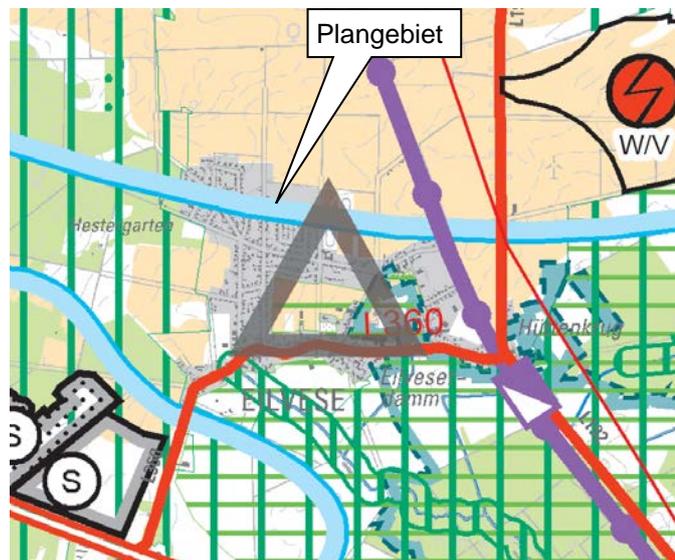
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

#### 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle, 1. Bauabschnitt“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP 2016), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (grau hinterlegt) dargestellt (vgl. den nebenstehenden Planausschnitt).



Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“ gemäß RROP 2016. Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung des RROP orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten. In den Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets des Wasserwerks Hagen. Die Grenze des Wasserschutzgebiets verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets des Wasserwerks Hagen. Die Grenze des Wasserschutzgebiets verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind Konflikte mit dem Trinkwasserschutz nicht zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung ist daher mit der Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

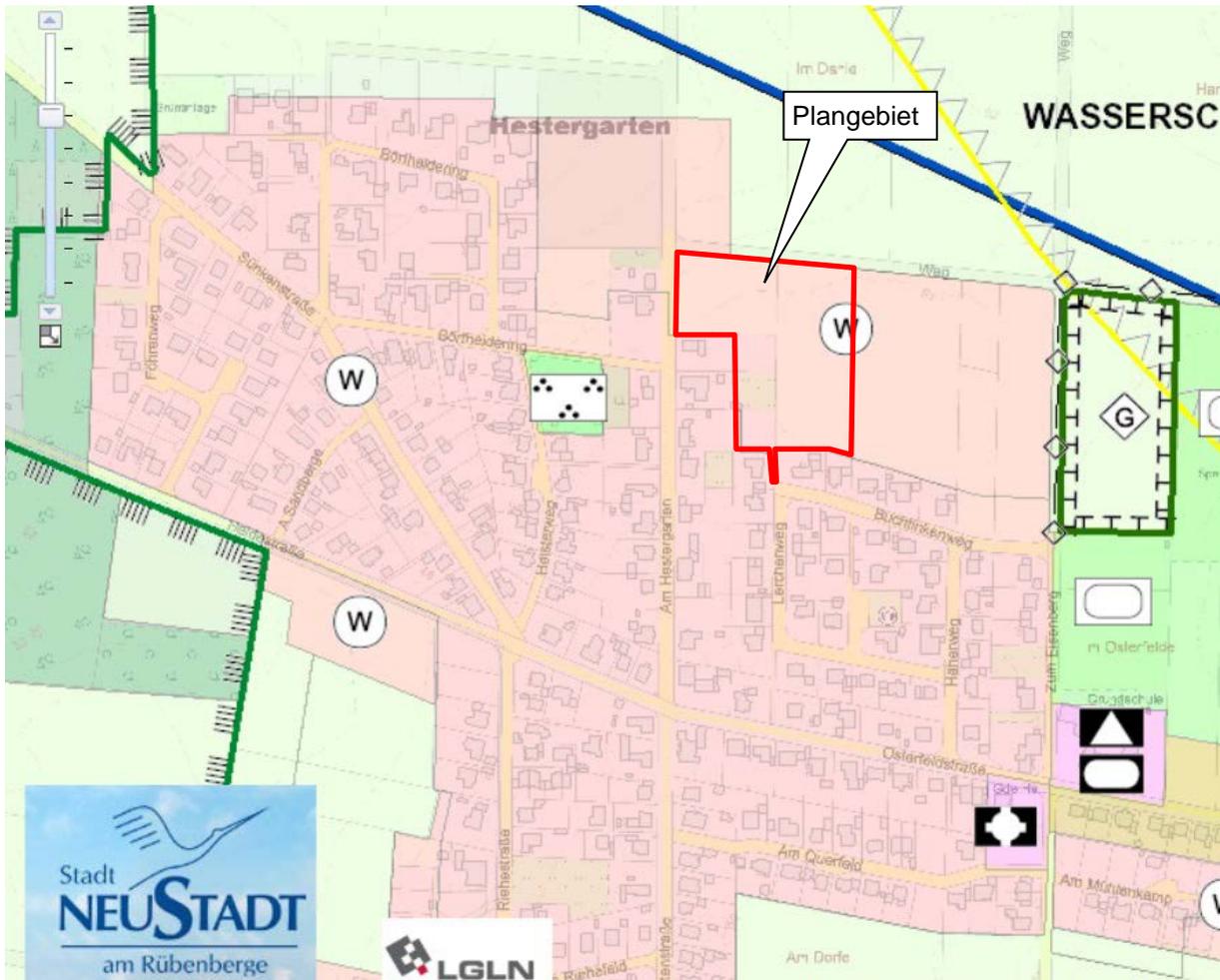


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). 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. 20 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 Nordrand der Ortslage von Eilvese, östlich der Straße „Am Hestergarten“ und nördlich der Bebauung am Buchfinkenweg. Es hat eine **Größe von ca. 1,67 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 südlicher und südöstlicher Richtung. Die höchste Stelle in der Nordwestecke liegt auf einer Höhe von rd. 52 m üNN, die tiefste Stelle am Südrand auf rd. 50 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® Kartenserver) um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 17). Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp „Braunerde mit Plaggenauflage“.

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.

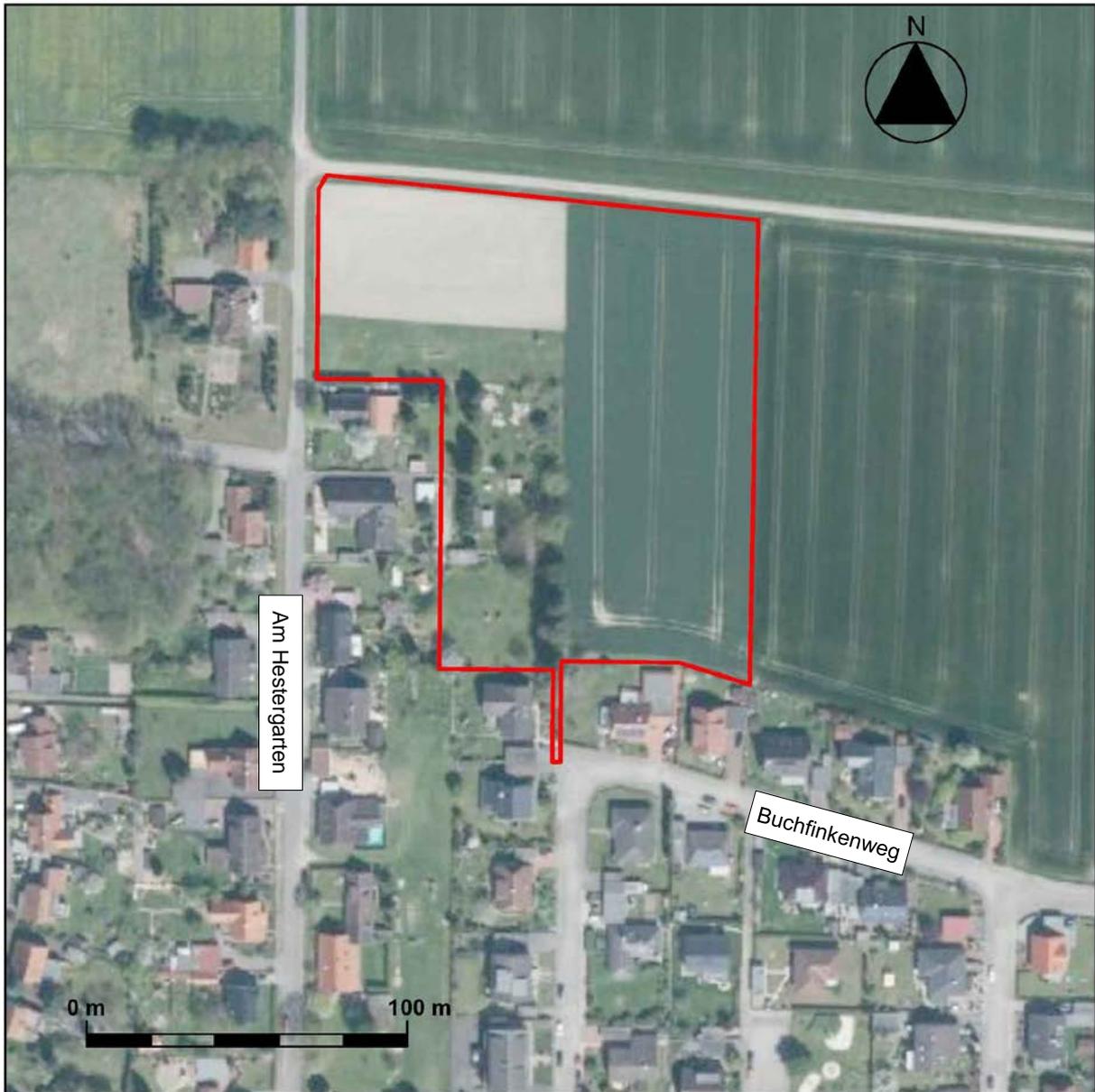
Aufgrund der Erfahrungen in der Umgebung des Plangebiets geht die Stadt davon aus, dass auch der Boden im Plangebiet eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist.

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. Die Freiflächen auf den Grundstücken „Am Hestergarten 12 bis 16“ werden als Hausgarten genutzt. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 10.



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

Abb. 4: 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.

#### 1. Städtebauliches Konzept

Die Flächen im Plangebiet stellen den 1. Bauabschnitt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am Nordrand von Eilvese dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst für den gesamten Bereich das Entwicklungskonzept „Im Dahle“ ausgearbeitet, das Grundlage für die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen und für die weitere Konkretisierung der Planung in diesem Bebauungsplan ist.

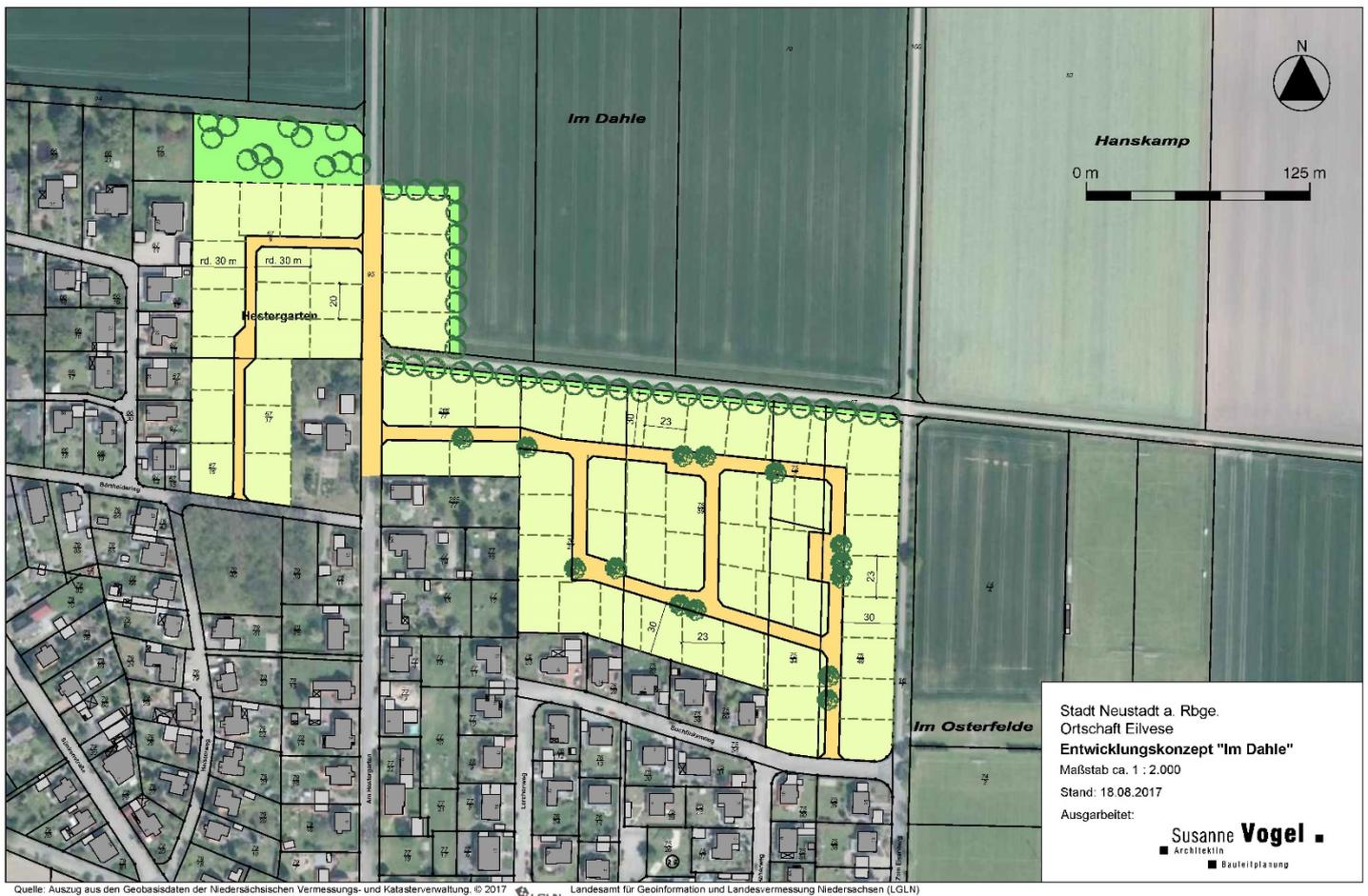


Abb. 5: Entwicklungskonzept „Im Dahle“

Als Wohnform sollen in erster Linie die für Eilvese typischen Einfamilienhäuser entstehen. In dem Bereich zwischen der Straße „Am Hestergarten“, dem Feldwirtschaftsweg im Norden und der Verlängerung der Straße „Zum Eisenberg“ sind Grundstücke für ca. 47 Einfamilienhäuser vorgesehen.

Für die äußere Erschließung ist eine Anbindung im Westen an die Straße „Am Hestergarten“ vorgesehen und eine zweite von Süden vom Buchfinkenweg aus. Jeweils eine Bautiefe vom Nord- und Ostrand der Wohnbauflächen wird die Haupterschließungsstraße entlang geführt. An diese Straße werden zwei Ringstraßen eingehängt, die die Wohnbaufläche in der Tiefe erschließen. Um die abschnittsweise Realisierung zu ermöglichen, sind Platzaufweitungen vorgesehen, durch die Wendemöglichkeiten für den Verkehr geschaffen werden.



Abb. 6: Bauungsvorschlag

Für die Ausarbeitung des Bauungsplans wurde das Entwicklungskonzept konkretisiert und ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets

Begründung zum Entwurf des Bauungsplans Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“

entwickelt. Das Ergebnis ist der vorstehende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Insgesamt können im 1. Bauabschnitt rd. 20 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 560 m und 840 m<sup>2</sup> entstehen.

## 2. 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.

## 3. 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 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Dafür werden zwei Bereiche unterschieden: Für die Baugrundstücke am Nordrand sowie die Baugrundstücke im westlichen Teil des Plangebietes im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 357 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft und zu den westlich angrenzenden Wohngrundstücken im Bebauungsplan Nr. 357, der ebenfalls nur ein Vollgeschoss als Höchstmaß festsetzt. Für die übrigen Grundstücke im „zentralen Bereich“ des Bebauungsplans werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Im zentralen Bereich des Plangebiets mit den maximal zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe auf max. 5,9 m begrenzt. Zum westlichen und nördlichen Rand des Baugebiets, wo nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird eine niedrigere Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt.

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 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- zum Pflanzstreifen am Nordrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird.

#### **4. 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. 9).

#### **5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße „Am Hestergarten“. Für die innere Erschließung werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von 8 m, die eine Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum ermöglicht.

Am Südende der Straße ist eine Platzaufweitung vorgesehen, die bis zur Herstellung des 2. Bauabschnitts das Wenden für PKW und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht.

#### **6. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Das Gelände im Plangebiet hat, wie bereits oben ausgeführt, Gefälle in südlicher und südöstlicher Richtung. Ein Anschluss des Plangebiets im Freigefälle an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Hestergarten“ ist daher nur eingeschränkt möglich. Zur Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung wird daher vom Südrand des Plangebiets eine 2,5 m breite, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, über die Flurstücke 77/12 und 77/11 für die Herstellung des Schmutzwasserkanals und den Anschluss an den Kanal im Buchfinkenweg festgesetzt.

In dem Bereich, wo durch das Leitungsrecht der Bebauungsplan Nr. 357 überplant wird, werden die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 357 übernommen.

#### **7. Anpflanzungen**

Am Nordrand des Plangebiets wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen. Art und Umfang der Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Der Straßenabschnitt am Nordrand des Plangebiets ist mit rd. 140 m relativ lang. Zur Gliederung wird neben der Verschwenkung und Aufweitung im Straßenverlauf die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums vorgeschrieben.

## 8. Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 1. BA"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>14.462</b>	<b>86,7%</b>
davon: Pflanzstreifen	683		
<b>Reines Wohngebiet</b>		<b>72</b>	<b>0,4%</b>
<b>private Straßenverkehrsfläche</b>		<b>176</b>	<b>1,1%</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>1.978</b>	<b>11,9%</b>
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>		<b>16.688</b>	<b>100,0%</b>

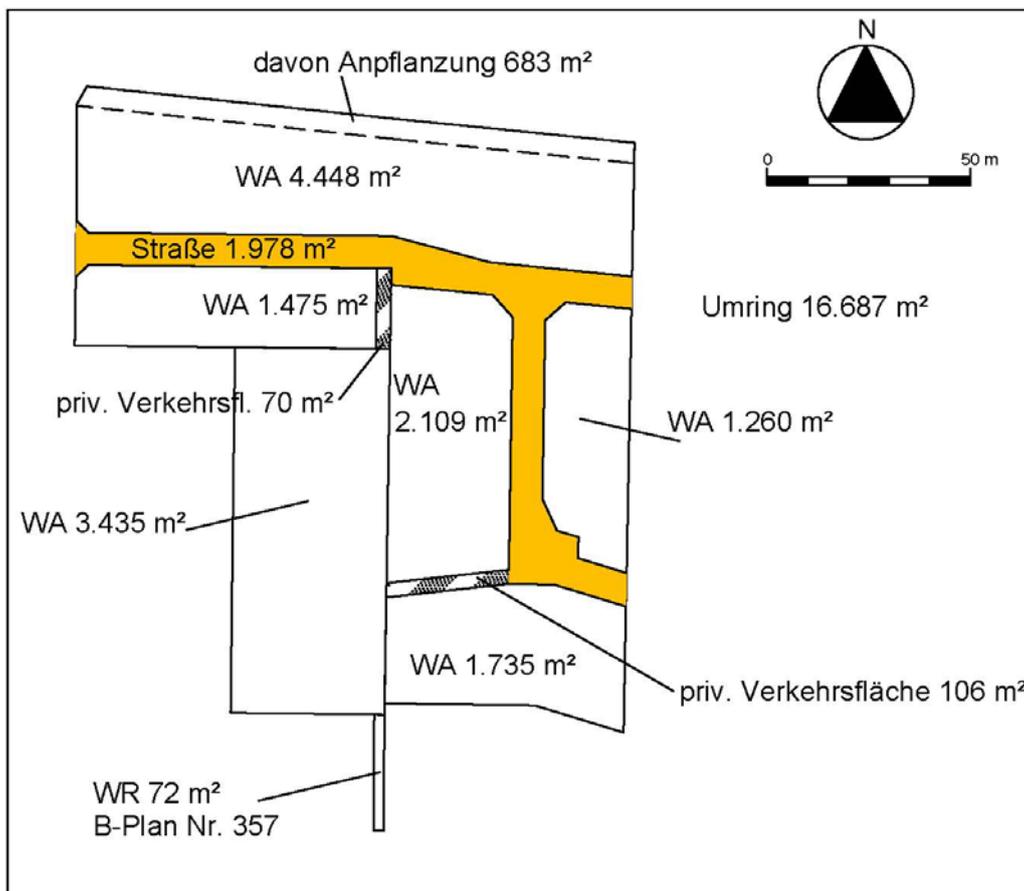


Abb. 7: Flächenübersicht Entwurf

## **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. 9). 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.1. und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

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

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

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Dieser Bedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

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. Dazu wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 9).

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch im Plangebiet möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf den Grundstücken zu treffen. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Aufgrund der festgesetzten Straßenbreiten ist auch eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straße im Straßenseitenraum möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht.

## **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 rd. **20 Baugrundstücke** für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

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

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem gibt es den Spielplatz am Lerchenweg (im Entfernung rd. 500 m) und die Spielflächen auf dem Schulgelände (Entfernung rd. 600 m). Die Entfernung wird sich deutlich verringern, wenn die übrigen Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts umgesetzt werden und die Anbindung an den Buchfinkenweg hergestellt ist.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,32 ha Acker und Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 28/30. Er besitzt also eine sehr geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit 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. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteile Eilvese, am zwischen der Straße „Am Hestergarten“ und der Straße „Zum Eisenberg“. Das Plangebiet ist rd. 1,67 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich 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 im zentralen Bereich zwei Vollgeschosse zugelassen. Am Nordrand, zur freien Landschaft, und am Westrand zur vorhandenen Wohnbebauung, wird die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Straße „Am Hesterberg“ und durch die im Bebauungsplan festgesetzten, neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Außerdem wird am Nordrand des Plangebiets zur Eingrünung der geplanten Bebauung ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

#### 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 373 vorbereiteten Nutzungen, lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

**Baubedingte Wirkungen** treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese Wirkungen sind bei der geplanten Wohnbebauung als gering einzustufen.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung einhergehen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geplanten Einzel- und Doppelhausbebauung sind keine erheblich negativen Wirkungen zu erwarten.

### **3. 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). Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes findet § 44 BNatSchG Anwendung.

#### **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. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ 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.

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schneereiner Geest - Eisenberg“ (LSG H 2) beginnt erst westlich der Ortslage von Eilvese in ca. 500 m bzw. nördlich des Plangebiets in ca. 1.000m Entfernung.

## **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.
- Das neu im UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist) aufgeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk hierauf allerdings stärker fokussiert.

Die Ermittlung des Umweltzustands 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 Neustadt a. Rbge., vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Ende Mai 2018). Von März bis Juni 2018 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel im Plangebiet mittels Revierkartierung als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

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 „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008), sofern keine besonderen Schutzwürdigkeiten der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

### **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 im Norden und Osten geprägt, im Westen bestehen die Gärten der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Am Hestergarten“. Direkt nördlich der Bebauung bzw. der Gärten schließt sich eine Grünlandfläche an, die als Feuerwehrrübungsplatz genutzt wird.

Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen 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. Es gibt keine relevanten Lärmbelastungen durch den Erschließungsverkehr des bestehenden Wohngebiets. Die Freiflächen nördlich des Siedlungsrandes von Eilvese haben eine allgemeine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion (Hundesauführen).

## Auswirkungsprognose

Die Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr auf den neuen Straßen im Plangebiet fallen aufgrund der Nutzung als reine Anliegerstraße gering aus. 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 Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfung im Gelände Ende Mai 2018 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. In den Hausgärten im westlichen Teil des Plangebiets stehen vereinzelt Bäume (überwiegend Fichten, wenige Laubbäume: Esche, Birken BHD 30cm bzw. 40-45 cm, Buche BHD ca. 80cm und 2 Obstbäume mittleren Alters) und Ziersträucher. Die Grünlandfläche nördlich der bestehenden Bebauung (Feuerwehrrübungsplatz) ist als artenarme Intensivwiese bzw. Rasenfläche anzusprechen (Dominanz von Gräsern wie *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras), *Festuca pratensis* (Wiesen-Schwingel) und *Alopecurus pratense* (Wiesen-Fuchsschwanz) und Anzeigern von Trittbelastung wie *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich) und weiteren Kräutern wie *Achillea millefolium* (Schafgarbe), *Taraxacum officinale* (Löwnzahn) und *Crepis capillaris* (Grüner

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

Pippau). Der anschließende Acker war aktuell als Gründungsfläche (vor allem Phacelia) angesät, östlich der Gärten Maisacker.

Im Geltungsbereich sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wieder herzustellen sind.

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (2013) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten oder naturschutzfachliche Ziele dargestellt.

**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Norden und Osten des Plangebiets grenzen Ackerflächen an. Südlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohngebiete an, welche durch Einzelhausbebauung und Ziergärten gekennzeichnet werden.

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die eher geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotoptypen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

### Bestand und Bewertung Teilschutzgut Tiere

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung von März bis Juni 2018 durchgeführt. Die Lebensraumfunktion für Fledermäuse erfolgt über Potenzialeinschätzung. Auf eine Erfassung von Reptilien als potenzielle Artengruppe auf den hier anstehenden trockenen Sandböden wurde aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen verzichtet. Vermeintliche Offenbodenstellen gemäß Luftbildern stellten sich als Sandspielflächen in den Gärten heraus.

#### Avifauna

Die erfassten Vogelarten bei der Brutvogelkartierung durch ABIA 2018 (s.a. Anlage) sind in der folgenden Tabelle festgehalten.

Insgesamt wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Einbezogen sind vier Arten der Roten Liste, die in der Umgebung des Plangebietes brüten. Die acht Brutvogelarten, die allgemein verbreitet und nicht gefährdet sind, nutzen nur die Gartenflächen als Brutplatz. Sieben der Brutvogelarten brüten frei in Gehölzen, die Kohlmeise als Höhlenbrüter vermutlich in einem Nistkasten.

Die Acker- und Grünflächen im beplanten Gebiet werden nicht als Bruthabitat genutzt. Durch dicht besiedelte Strukturen und Störpotential durch Spaziergänger, freilaufende Hunde (und im Fall der Grünlandfläche Feuerwehrrübungen) sind diese Flächen für Vögel der offenen Feldflur ungeeignet. Die Feldlerche brüdet allerdings nördlich des Plangebietes im Bereich der offenen Feldflur. Der nächste festgestellte Reviermittelpunkt liegt ca. 50 m nördlich (vgl. Karte 1: Biotoptypen Bestand auf Seite 25).

Für den Bereich der Gartenflächen ergibt sich eine allgemeine Bedeutung als Bruthabitat ungefährdeter Arten. Die Acker- und Grünlandflächen werden nicht als Bruthabitat genutzt, besitzen aber eine gewisse Bedeutung als Nahrungshabitat sowie für die in der offenen Feldflur brütende Feldlerche als Pufferzone zum Siedlungsrand.

Tab. 2: Artenliste Brutvögel (Erläuterungen s.u., Quelle: Abia GbR)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§		1
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	BZ	3	3	3	§		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	*	*	*	§		2
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	BV	3	3	3	§		(1)
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BV	*	V	V	§		(1)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	*	*	*	§		1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	BV	V	V	V	§		(1)
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV	*	*	*	§		2
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	*	*	*	§		1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	*	*	*	§		1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	*	*	*	§		1
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	BV	*	*	*	§		1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	3	3	3	§		(1)
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BZ	*	V	V	§		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BZ	*	*	*	§		

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & NIPKOW (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach GRÜNEBERG et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. Status: BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung, G = Gast. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. ∑ Reviere: Anzahl Reviere (ohne BZ). Angabe in Klammern: Brutplatz außerhalb des beplanten Gebietes.

### Fledermäuse

Der Baumbestand in den Gärten wird dominiert durch eher jüngere, bis unten beastete Fichten, wenige Laubbäume. Der Baumbestand weist aufgrund des überwiegend geringen Alters und vorherrschender Nadelgehölze nur ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf, ausgenommen eine Buche (BHD ca. 80cm, zwei Birken, BHD 30cm bzw. 40-45 cm und zwei Obstbäume mittleren Alters). Die Funktion als Nahrungshabitat ist gegeben.

### Auswirkungsprognose Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 373 ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

Festsetzung	Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Allgemeines Wohngebiet	1.1/ 4.3	Versiegelte Fläche Neuzeitlicher Ziergarten	0	6.508
		GRZ 0,3 + 50 % = 45% Versiegelung Es wird eine Versiegelung von 45 % angenommen. Rest (55%) neuzeitlicher Ziergarten	2	7.271
	7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	5	683

Festsetzung	Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Reines Wohngebiet</b>	1.1/ 4.3	Versiegelte Fläche, Neuzeitlicher Ziergarten	0	22
		GRZ 0,2 + 50 % = 30% Versiegelung Es wird eine Versiegelung von 30 % angenommen. Rest (70%) neuzeitlicher Ziergarten	2	50
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	1.1, 7.2	Versiegelte Fläche = 80 %	0 2	1.723
		Es wird im Bereich der Verkehrsfläche eine Versiegelung von 80 % angenommen, Rest als Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand		431
<b>Gesamtfläche</b>				<b>16.688</b>

Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand werden durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und öffentliche Straßenverkehrsfläche überwiegend geringwertige Biotope in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen (u.a. relativ geringe GRZ) ist zukünftig lockere Bebauung mit Hausgärten zu erwarten, so dass gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten sind. Im Bereich der überplanten Hausgärten kann es zum Verlust von Gehölzstrukturen kommen, betroffen sind vor allem Fichten, Ziergehölze und wenige Laub- und Obstbäume. Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des B-Planes zu einer erheblichen Beeinträchtigung, die im Rahmen des Ausgleichs zu kompensieren ist.

**Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:** Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

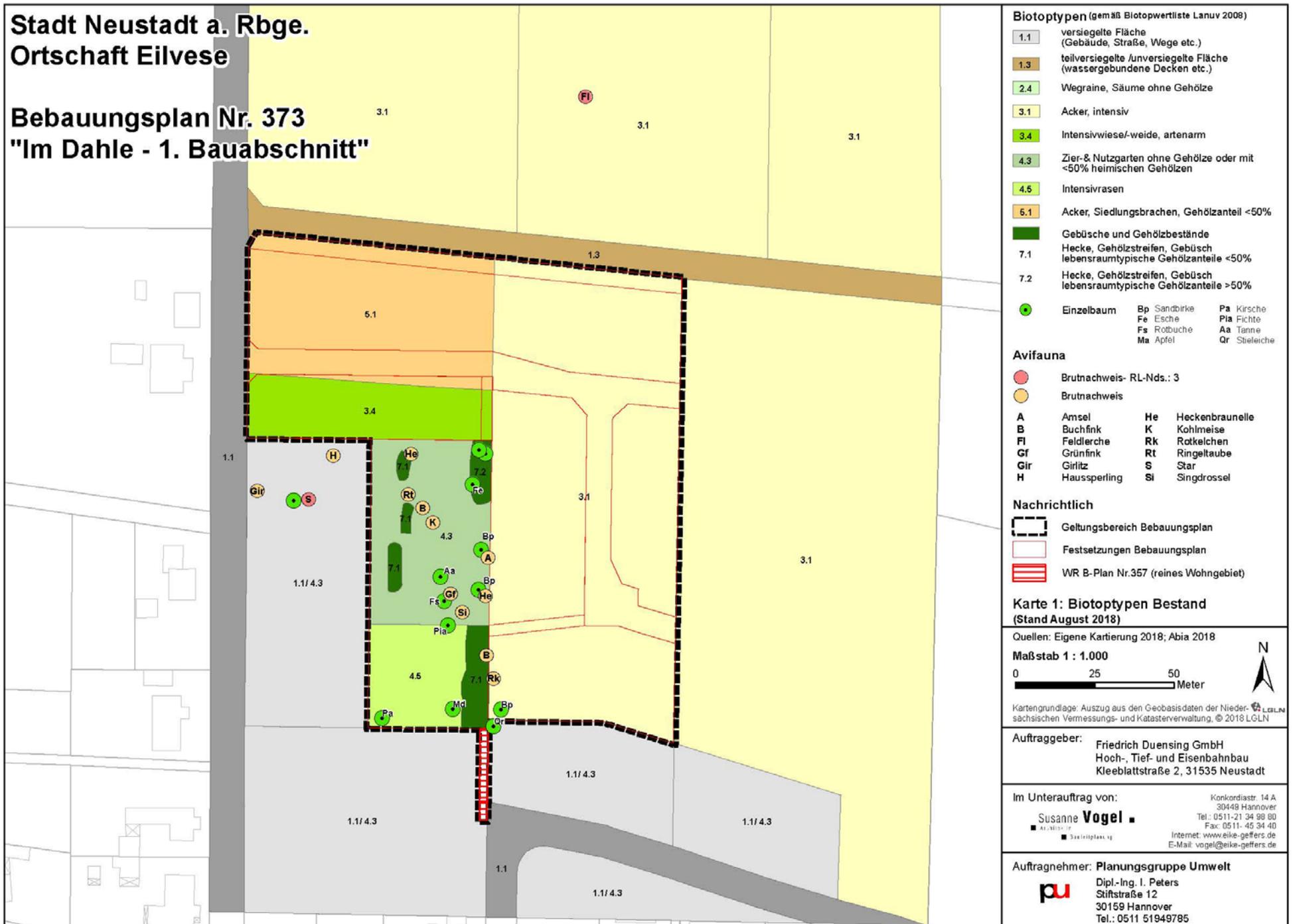
#### Auswirkungsprognose Teilschutzgut Tiere

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Auf der überplanten Ackerfläche konnten keine Offenlandbrüter erfasst werden. Durch die geringfügige Ausdehnung von Siedlungsstrukturen kommt es zu einer geringfügigen Einschränkung des Lebensraumpotenzials der Feldlerche, da diese Art bei der Wahl ihres Bruthabitats vertikale Strukturen wie Siedlungsflächen und dichte Gehölze meidet (min. 60-120m). Ein Verlust von Bruthöhlen oder ggf. auch von Quartierpotenzial von Fledermäusen kann bei der Fällung/Rodung der Bäume nicht ganz ausgeschlossen werden.

Durch die Entwicklung der Pflanzfläche am Nordrand des Plangebiets kann es hier zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand kommen.

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Ortschaft Eilvese

Bebauungsplan Nr. 373  
"Im Dahle - 1. Bauabschnitt"



**Biotoptypen** (gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)

1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
1.3	teilversiegelte / unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze
3.1	Acker, intensiv
3.4	Intensivwiese/-weide, artenarm
4.3	Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
4.5	Intensivrasen
5.1	Acker, Siedlungsbrachen, Gehölzanteil <50%
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile >50%

**Einzelbaum**

Bp	Sandbirke	Pa	Kirsche
Fe	Esche	Pla	Fichte
Fs	Rotbuche	Aa	Tanne
Ma	Apfel	Qr	Stieleiche

**Avifauna**

● (rot)	Brutnachweis- RL-Nds.: 3		
● (gelb)	Brutnachweis		
A	Amsel	He	Heckenbraunelle
B	Buchfink	K	Kohlmeise
Fl	Feldlerche	Rk	Rotkehlchen
Gf	Grünfink	Rt	Ringeltaube
Gir	Giriltz	S	Star
H	Hausperling	Si	Singdrossel

**Nachrichtlich**

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Festsetzungen Bebauungsplan
- WR B-Plan Nr.357 (reines Wohngebiet)

**Karte 1: Biotoptypen Bestand (Stand August 2018)**

Quellen: Eigene Kartierung 2018; Abia 2018

Maßstab 1 : 1.000

0 25 50 Meter

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

**Auftraggeber:** Friedrich Duensing GmbH  
Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau  
Kleeblattstraße 2, 31535 Neustadt

**Im Unterauftrag von:** **Susanne Vogel**  
Korkordastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 90  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.eike-geffers.de  
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

**Auftragnehmer: Planungsgruppe Umwelt**  
Dipl.-Ing. I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 51949785

### 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:

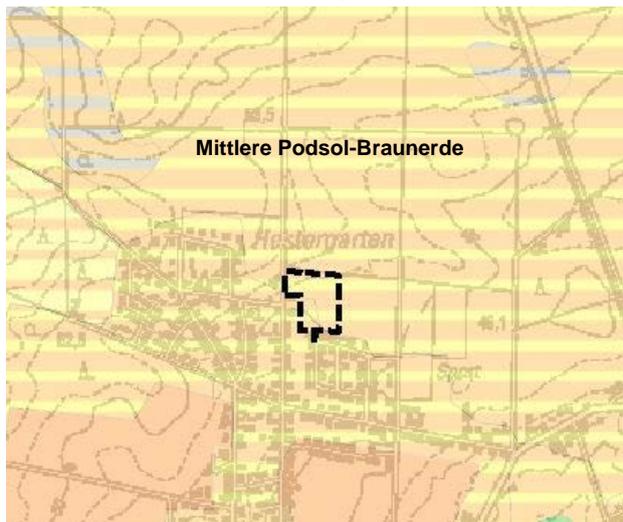
- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, 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



**Abb. 8: Bodentyp nach BK 50**

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ zuzuordnen.

Bei der Bodenart handelt es sich um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 30/32. Er besitzt also eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### 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, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren.

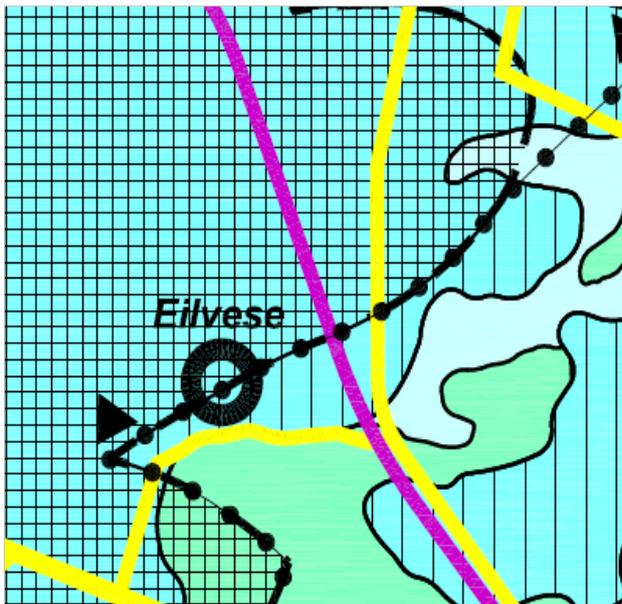
Bei den festgesetzten GRZ von 0,3 können max. 45 % der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 6.545 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken. Hinzu kommen rd. 1.670 m<sup>2</sup> im Bereich der Straßen.

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 der Biotopkompensation.

#### 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.



**Abb. 9: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 5 GW- Neubildung und Verschmutzungsempfindlichkeit (Landschaftsplan Neustadt 2007)**

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 (50 – 52 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von rd. 7 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.

Der Beiplan Nr. 5 „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ stellt für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm/a dar. Der Bereich ist aufgrund der hoch durchlässigen Sandböden „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen (vgl. Abb. 9).

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht unmittelbar durch das Plangebiet betroffen.

**Auswirkungsprognose**

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (wie geplant) werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

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.

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind durch die geplante Wohnbaunutzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

**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**

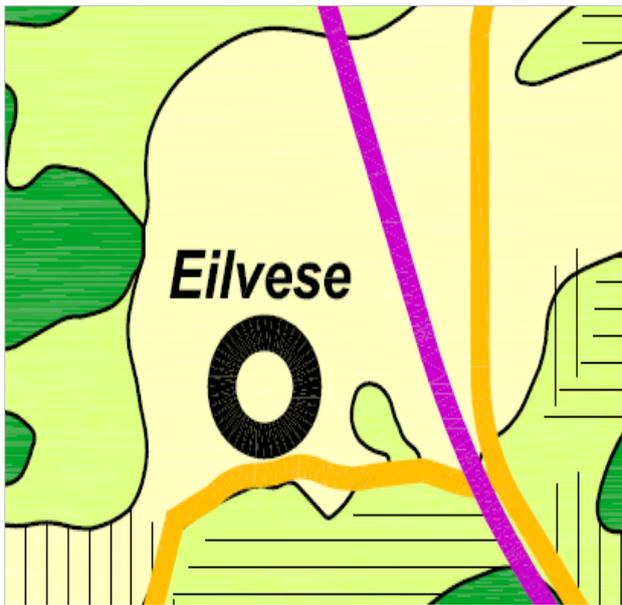
Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise, geringe GRZ) und der Lage ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

## 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



**Abb. 10: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild (Landschaftsplan Neustadt 2007)**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge., 1995, überarbeitet 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der Hannoverschen Mororgeest ist. 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.

### Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine 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 Neuanpflanzungen am Ortsrand 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 Ostrand 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

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor.

Allerdings hat die untere Denkmalbehörde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebiets archäologische Fundstellen in Form von Oberflächenfunden und Grabhügeln bekannt sind. Im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet ist daher mit der Aufdeckung von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt

Ferner sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Plangebiet und im Wirkbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

### Auswirkungsprognose

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

„Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).“

Aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts sollte im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme mittels Suchschnitten überprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden werden.

## **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 vorwiegend 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. Aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird daher in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

#### **Anpflanzung von Bäumen**

Die Festsetzung des Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebiets dient der Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Verminderung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild (vgl. Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 34).

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ zur landschaftlichen Einbindung des neuen nördlichen Siedlungsrandes ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen:

#### **Obstgehölze**

*Wildobst:* Holzbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

*Äpfel:* Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

*Birne:* Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

*Kirschen:* Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

### **Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen, 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 von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Fledermäuse ist vor Fällung der Bäume eine Kontrolle von Höhlen und Spalten (insbesondere der o.g. Laubbäume) auf Fledermausbesatz durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.

# Stadt Neustadt a. Rbge. Ortschaft Eilvese

## Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 1. Bauabschnitt"

### Gilt für das gesamte Baufeld:

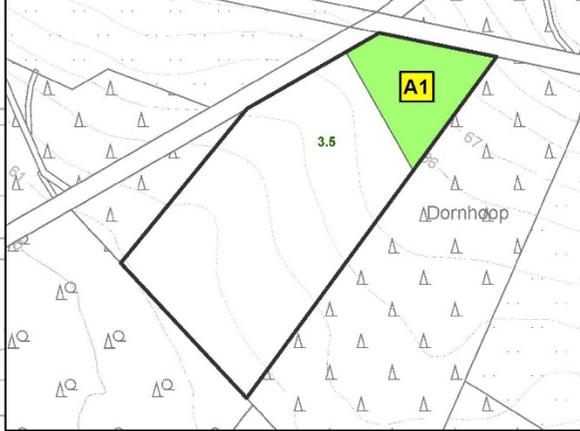
Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. - 30.09.

Bei Baubeginn/Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten durch einen fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Fledermäuse ist vor Fällung der Bäume (insbesondere der älteren Laubbäume) eine Kontrolle von Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz durch eine Fachkraft durchzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenoberfläche auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

### Poolfläche Flurstück 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese



### Maßnahmen

- A1** Maßnahmennummer
- A Ausgleich
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- Entwicklung einer artenreichen Mähwiese
- Fläche zum Anpflanzen eines Einzelbaums
- **Biotoptypen** (gem. Biotopwertliste Lanuv 2008)
- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
- 1.3 teilversiegelte /unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 3.1 Acker, intensiv
- 3.4 Intensivwiese/-weide, artenarm
- 3.5 Artenreiche Mähwiese
- 4.3 Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen
- 5.1 Acker, Siedlungsbrachen, Gehölzanteil <50%
- 7.1 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
- 7.2 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile >50%
- Einzelbaum

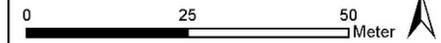
### Nachrichtlich

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Festsetzungen Bebauungsplan
- ▨ WR B-Plan Nr.357 (reines Wohngebiet)



### Karte 2: Maßnahmenplanung (Stand September 2018)

Maßstab 1 : 750



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

Auftraggeber: Friedrich Duensing GmbH  
Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau  
Kleeblattstraße 2, 31535 Neustadt

Im Unterauftrag von:  
**Susanne Vogel** Architektin  
Bauwerksplanung  
Kronkordstr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 90  
Fax: 0511- 45 34 40  
Internet: www.eike-geffers.de  
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Auftragnehmer: **Planungsgruppe Umwelt**  
**pu**  
Dipl.-Ing. I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 51949785

## 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 Biototypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biototypenschlüssels NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert des Ausgangszustandes

<b>A. Ausgangszustand des Plangebietes</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- wert A (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 3 x Sp 6)
3.1	Acker, intensiv	8.477	2	1	2	16.955
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.385	3		3	4.156
4.3	Zier- und Nutzgarten, < 50 % heimische Gehölze	1.948	2	1	2	3.896
4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten	977	2		2	1.953
5.1	Acker, Siedlungsbrachen, Gehölzanteil <50%	3.321	3		3	9.964
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil <50%	380	3		3	1.139
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil ≥50%	127	5		5	635
B-Plan Nr. 357: Reines Wohngebiet (72 m <sup>2</sup> ), davon						
1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	22	0	1	0	0
4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	50	2	1	2	100
		16.688	<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>38.798</b>

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

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

Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

<b>B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des B-Plans</b>							
1	2	3a	3b	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen- anteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächenwert (Sp 3b x Sp 6)
Allgemeines Wohngebiet (14.462 m <sup>2</sup> ), davon							
1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	45,0	6.508	0	1	0	0
4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	55,0	7.271	2	1	2	14.542
7.2	Gehölzstreifen (lebensraumtypische Gehölzanteile > 50 %)		683	5	1	5	3.415
Reines Wohngebiet (72 m <sup>2</sup> ), davon							
1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	30,0	22	0	1	0	0
4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	70,0	50	2	1	2	101
Verkehrsflächen (2.084 m <sup>2</sup> ), davon							
1.1	Straße (versiegelt 80 %)		1.723	0	1	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand		431	2	1	2	862
Gesamtfläche			16.688				
<b>Gesamtflächenwert B</b>							<b>18.920</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>							<b>19.878</b>

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 19.880 Wertpunkten** verbleibt.

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Eilvese erfüllt. Das Flurstück 45/1 in Flur 5 ist insgesamt 26.210 m<sup>2</sup> groß und wird aktuell als Acker und zu einem kleinen Teil als Wald genutzt. Die Ackerfläche wird insgesamt als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt (s. Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 34). Eine Teilfläche von 3.976 m<sup>2</sup> Größe wird dem B-Plan Nr. 373 zugeordnet.

Die externe Kompensationsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen (Maßnahme A1):

- Die Kompensationsfläche ist mit RegioSaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2-3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 01.09. An den Rändern des Flurstücks sind 3 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig - nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist aber nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.

- Die Mahd des gesamten Flurstücks soll von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Invasive Neophyten und - bei gehäuftem Auftreten - das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

Gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) wird eine Aufwertung von 4 + 1 Wertpunkten angenommen unter der Voraussetzung der oben beschriebenen Maßnahmen (+ 1 bei Verwendung von RegioSaatgut). Die Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

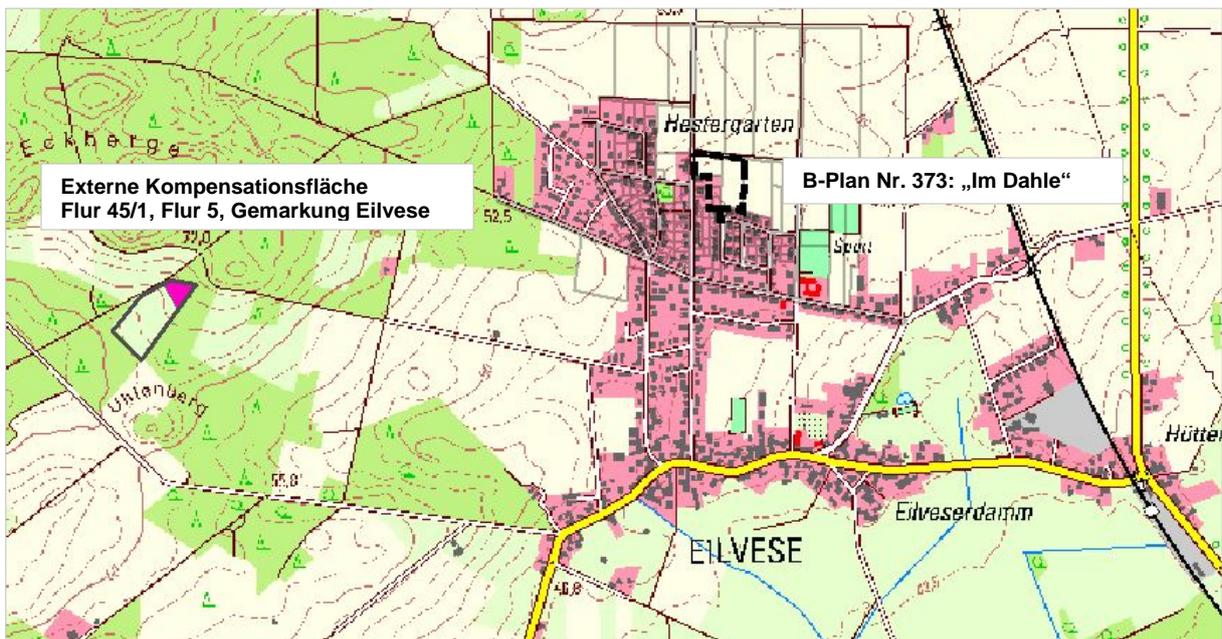


Abb. 11: Lage der Poolfläche und externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 373

Tab. 6: Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Kompensationsfläche

Aufwertung der Kompensationsfläche						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A/P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
<b>Ausgangszustand Teilfläche B-Plan Nr. 373</b>						
3.1	Acker, intensiv	3.976	2	1	2	7.952
<b>Kompensationsziel</b>						
3.5	Artenreiche, magere Mähwiese	3.976	7	1	7	27.832
					<b>Aufwertungspotenzial</b>	<b>19.880</b>

#### **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. Artenschutzrechtliche Betroffenheit**

#### **1. Rechtliche Grundlagen**

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

## **2. Konfliktabschätzung**

### **a) Avifauna**

Im Rahmen der in 2018 durchgeführten Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet wurden acht als ubiquitär und ungefährdet eingestufte Brutvogelarten nachgewiesen. Die häufigen, ubiquitären Vogelarten sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzu beziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitat-Anforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Zusätzlich wurden vier Brutvogelarten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste in der Umgebung des Bebauungsgebietes identifiziert. Dazu gehören der Bluthänfling, Star, Haussperling und die Feldlerche. Der ebenfalls landes- und bundesweit gefährdete Star brütet im Umfeld des beplanten Gebietes (s. Karte 1: Biotoptypen Bestand auf Seite 25); der genaue Brutplatz ließ sich nicht lokalisieren. Die Höhlenbrüterart nutzt recht flexibel neben Baumhöhlen auch Nistkästen oder Gebäude als Brutplatz. Auch der auf den Vorwarnlisten verzeichnete Haussperling ist ein Gebäudebrüter, der im Umfeld des beplanten Gebietes brütet.

Die beplanten Acker- und Grünlandflächen werden nicht als Bruthabitat genutzt. Für Vögel der offenen Feldflur wie z.B. die Feldlerche ist das Gebiet infolge der direkt angrenzenden Siedlungsbereiche nicht offen genug, außerdem gibt es Störungen durch Spaziergänger, freilaufende Hunde, Feuerwehrrübungen), die die Eignung als Bruthabitat begrenzen. Die Feldlerche brütet nördlich des beplanten Gebietes im Bereich der offenen Feldflur. Der nächste festgestellte Reviermittelpunkt liegt ca. 50 m nördlich des Gebietes (s. Karte 1).

### Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Die durch den Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung in den Gärten bewirkt einen Verlust der Lebensräume/ Verminderung der Lebensraumeignung für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten, da die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in neuen Gärten in geringerem Umfang vorhanden sein werden.

Prüfgegenstand sind die in der Tabelle im Abschnitt B 1b) Schutzgut „Tiere, Pflanzen und Vielfalt“ genannten Arten.

### Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Durch eine Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung bzw. Baufeldfreiräumung, kann die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Fällung bzw. Rodung von Bäumen bzw. Gebüsch ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die Baufeldfreiräumung im Bereich der Acker und Grünlandfläche wird für den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli empfohlen.

### Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für die ungefährdeten, ubiquitären Arten ausgeschlossen werden. Einerseits ist derartigen Störungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen, andererseits ist wie bereits erläutert für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben u. a. durch die Festsetzungen der privaten Grünfläche sowie durch die Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen. Bei der Offenlandart Feldlerche dagegen kann eine Beeinträchtigung des Lebensraumpotenzials nicht ausgeschlossen werden, da das Plangebiet eine Pufferzone zum Siedlungsrand darstellt.

### Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Durch Überbauung bzw. Rodung von Gebüsch und Gehölzen ist die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG denkbar. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes). Für ungefährdete Arten der Siedlungsråder und Gehölzbiotope kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in angrenzende Biotopstrukturen (Gehölze, Hausgärten) ausweichen können. Es wirken in diesem Fall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate, wie z.B. ein angrenzender Brachstreifen neu entwickelt werden.

Zudem wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) die unmittelbare Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Insofern kann für diese Arten im Regelfall vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden.

## **b) Fledermäuse**

Der Baumbestand weist aufgrund des überwiegend geringen Alters und vorherrschender Nadelgehölze nur ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse auf, ausgenommen eine Buche (BHD ca. 80cm, zwei Birken, BHD 30cm bzw. 40-45 cm und zwei Obstbäume mittleren Alters). Der Gehölzbestand in den Gärten sowie das Grünland und die Ackerbrache im Norden des Plangebiets sind von allgemeiner Bedeutung als Nahrungshabitat.

Verbotstatbestände durch Tötung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung und ggf. vorlaufenden Kontrolle von Höhlen ausgeschlossen werden.

## **3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölz-rück-schnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Fledermäuse ist vor Fällung der Bäume eine Kontrolle von Höhlen und Spalten (insbesondere der o.g. Laubbäume) auf Fledermausbesatz durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.

## **D. 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 Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). 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. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ werden eine rd. 1,32 ha große Acker- und Grünlandfläche sowie rd. 0,35 ha Hausgärten für die Schaffung von

Wohngrundstücken festgesetzt, die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rd. 1,68 ha. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Biotope Acker, Grünland und Hausgärten 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 Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker, Grünland und Hausgarten. 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 20 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.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle, 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2018

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle, 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle, 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister