

Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover



Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift gehalten)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	22.11.2017	05.10.2018	
Plan:	15.11.2017	05.10.2018	



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. L. Lockhart/ Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dr.-Ing. S. Strohmeier
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen

INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	1
2 Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage und Abgrenzung	1
2.2 Bestand.....	2
3 Planungsvorgaben	3
3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm.....	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	6
3.2 Örtliche Planungen	7
3.2.1 Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.	7
3.2.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.2.3 Bebauungspläne	8
3.2.4 Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“	8
4 Städtebauliches Konzept	10
5 Städtebauliche Daten	12
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3 Bauweise, Baugrenzen	14
6.4 Einfahrten	14
6.5 Verkehrsflächen	14
6.5.1 Straßenverkehrsflächen	14
6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	14
6.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	15
6.6 Öffentliche Grünflächen.....	15
6.6.1 Grünfläche G 1 „Mähwiese“	15
6.6.2 Grünfläche G 2 „Regenrückhaltebecken“.....	16
6.6.3 Grünfläche G 3 „Grünverbindung und Kinderspielplatz“	16
6.6.4 Grünfläche G 4 „Grünverbindung“	16
6.6.5 Grünfläche G 5 „Gehölzstreifen“	16
6.6.6 Grünfläche G 6 „Strauchhecke“	16
6.7 Schalltechnische Vorgaben	17

6.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
6.8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
6.8.2	Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen	18
6.8.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7	Begründung der örtlichen Bauvorschrift	19
7.1	Gebäudegestaltung	19
7.1.1	Dächer	19
7.2	Einfriedungen	20
8	Ver- und Entsorgung.....	21
8.1	Versorgung	21
8.1.1	Löschwasserversorgung	21
8.1.2	Trinkwasserversorgung	21
8.1.3	Strom- und Gasversorgung.....	21
8.1.4	Telekommunikation.....	21
8.2	Entsorgung	21
8.2.1	Oberflächenentwässerung	21
8.2.2	Schmutzwasserentsorgung.....	22
8.2.3	Abfallentsorgung	22
9	Bodenordnende Maßnahmen	22
10	Hinweise	22
10.1	Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf	22
10.2	Gewässer 3. Ordnung.....	22
11	Klimaschutz.....	22
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
12.1	Auswirkungen auf die Umgebung	23
12.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange	24
12.3	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange	24
12.4	Auswirkungen auf Umweltbelange	24
TEIL 2:	UMWELTBERICHT	25
1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	25
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	25
2.1	Fachgesetze	25
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	25

2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff	25
2.2	Fachplanungen	25
2.2.1	Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (2013).....	25
2.2.2	Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (1995, überarbeitet 2007).....	26
2.2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.	26
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	27
3.1	Schutzgebiete	27
3.2	Schutzgüter.....	27
3.2.1	Schutzgut Mensch	27
3.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz.....	29
3.2.3	Schutzgut Fläche/Boden	34
3.2.4	Schutzgut Wasser	35
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft	36
3.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	36
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
3.2.8	Wechselwirkungen	37
3.2.9	Eingriffsbilanzierung	38
4	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	39
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	41
5.1	Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	41
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	41
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	42
7	Zusätzliche Angaben	43
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	43
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
9	Quellenverzeichnis	45

ANLAGEN	47
Anlage 1 Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr., Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung	47
Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ der Stadt Neustadt am Rübenberge 1. Forstschreibung	47
Anlage 3 Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ in der Stadt Neustadt am Rübenberge	47

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Es besteht die Absicht, den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ und das daran südlich angrenzende Gebiet entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes „Hüttengelände/Siemensstraße“ als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen zu entwickeln. Bei dem Hüttengelände handelt es sich um einen ca. 12 ha großen, ehemals industriell genutzten Bereich, der seit Jahrzehnten brachliegt. Der südlich angrenzende Bereich ist ca. 7 ha groß und wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ hat das Ziel, in einem ersten Abschnitt den südlichen Teil des Rahmenplanes zu erschließen. Damit soll dem anhaltenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Stadt Neustadt a. Rbge. in zentraler Lage nachgekommen werden. In einem zweiten Schritt soll der nördliche Bereich (ehem. Hüttengelände) saniert und ebenfalls erschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Kernstadt gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (hier: Rahmenplan) sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und des Artenschutzes.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Südwestlich und östlich grenzen Wohngebiete direkt an das Plangebiet an. Im Süden verläuft ein Wirtschaftsweg („Südlich der Hütte“), daran anschließend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Fußweg mit begleitendem Gehölzbestand begrenzt. Nördlich schließen sich außerhalb des Plangebietes Weideflächen mit teilweise lockerem Baumbestand an.

Die Begrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an vorhandenen Flurstücks- bzw. Nutzungsabgrenzungen. Der Geltungsbereich umfasst Teile mehrerer Flurstücke der Flur 23 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 7,3 ha ein. Das Plangebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich bzw. als Wiese genutzt. Am nördlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen wegebegleitend Gehölzreihen. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Graben, der ebenfalls von einer Gehölzreihe begleitet wird.

Bei Untersuchungen 2016 wurden weder archäologische Befunde noch Fundmaterial festgestellt (s. hierzu auch Teil 2 Kap. 3.2.7 „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ der Begründung).



Geltungsbereich (Luftbild: © Google Maps, 11.10.2017)



Östlicher Teil des *Plangebietes* (Blickrichtung Nordwesten)



Westlicher Teil des *Plangebietes* mit ehemaligen Graben und Gehölzen (Blick Richtung Nordosten)



Blick von Nordosten in das Plangebiet



*Grünstreifen mit Wegeverbindung im Norden des Plangebietes (Blick Richtung **Westen**)*



Östlicher Rand des Plangebietes mit angrenzender Bebauung (Blick Richtung Süden)



Südlicher Rand des Plangebietes mit Dietrich-Bonhoefer-Straße (Blick Richtung Westen)

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

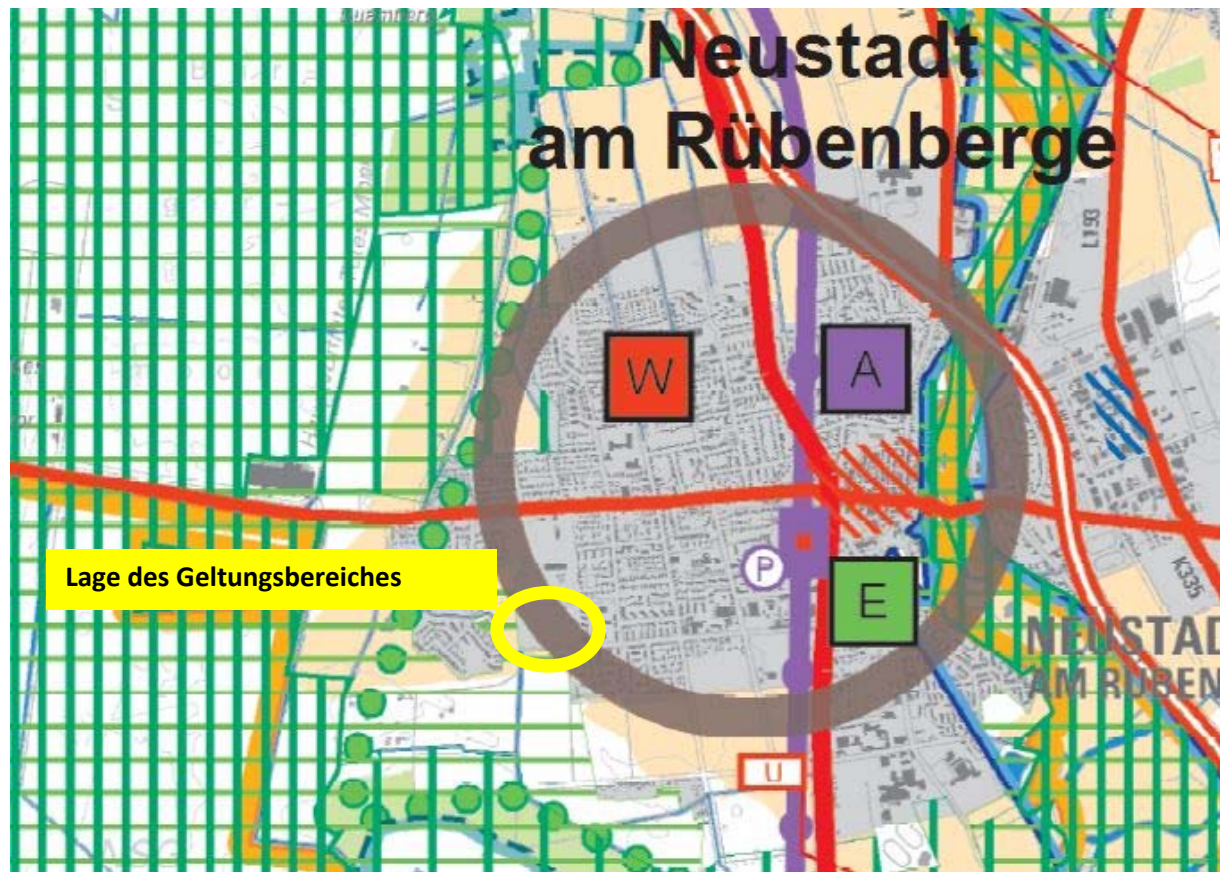
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. (s. Pkt. 2.2 LROP).

Zudem ist ein Ziel des LROP, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Ebenfalls soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Weiterhin soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Außerdem sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (s. Pkt. 2.1 04-06 LROP).

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem RROP 2016, Region Hannover

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für die Region Hannover soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren (s. Pkt. 2.1.1 RROP).

Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen (s. Pkt. 1.1 RROP). Dazu soll der Bauflächenbedarf vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden (s. Pkt. 2.1.2 RROP).

Zudem soll die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben (s. Pkt. 3.1.1 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der Kernstadtbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum festgelegt (s. Pkt. 2.2 04 RROP). Weiterhin ist die Stadt Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Hierdurch kommt der Stadt die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsfunktion zu, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgeht (s. Pkt. 2.1.4 RROP). Ebenfalls ist die Stadt Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Zudem sollen an diesen Standorten vorrangig Gewerbeflächen in einem ausreichenden Umfang für qualitativ unterschiedliche Standortanforderungen entwickelt werden. (s. Pkt. 2.1.6 RROP).

Weiterhin ist Neustadt a. Rbge. Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Bei diesen Standorten muss den Belangen der Entwicklung des Tourismus angemessen Rechnung getragen werden. Durch geeignete Planungen und Maßnahmen sollen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus gestärkt und verbessert werden (s. Pkt. 2.1.5 01 RROP).

Ein kleiner Teil des Plangebietes im Westen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die in diesen Bereichen vorhandenen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. 3.2.1 02 RROP).

Ebenfalls im westlichen Bereich des Plangebietes sowie südlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Erholung. Dabei handelt es sich um Gebiete, die sich insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders für die regionale Erholungsnutzung eignen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 1 km Entfernung eine Haupteisenbahnstrecke, zudem befindet sich dort ein Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV sowie ein Vorranggebiet Park-and-ride/Bike-and-ride. Nördlich des Plangebietes verläuft in ca. 400 m Entfernung mit der Kreisstraße K 347 ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Östlich befindet sich in über 1 km Entfernung die Bundesstraße B 442, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt ist.

In ca. 400 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft die Abgrenzung des Naturparks „Steinhu-der Meer“.

Der Bereich des Plangebietes ist nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt.

Weitere Festlegungen sind für das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung nicht getroffen.

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken mit entsprechender Infrastruktur geschaffen. Damit wird die der Stadt zugewiesene Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten unterstützt. Zudem sollen im Mittelzentrum schwerpunktmäßig Arbeitsstätten gesichert und entwickelt werden. Mit der Entwicklung weiterer Wohngebiete wird dieses Ziel ebenfalls unterstützt, da arbeitsplatznahe Wohnstätten bereitgestellt werden können.

Die Entwicklungsaufgabe Erholung sowie das Vorranggebiet Erholung werden von der Planung nur unerheblich berührt. Touristisch wertvolle Bereiche sind von der Planung nicht betroffen. Durch den Ausbau der (Rad-)Wegeverbindung im Norden des Plangebietes wird die Verbindung von den östlichen Wohngebieten zu den westlich angrenzenden Freizeitbereichen (z. B. Bolzplatz) sowie zum Naturpark Steinhuder Meer verbessert. Hiermit und mit der Anlage eines Kinderspielplatzes wird die Erholungsfunktion unterstützt.

Für das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, diese sind jedoch nur in einem unerheblichen Teil als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. **Aufgrund der nur geringen Fläche, die durch die Planung in Anspruch genommen wird, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.**

Der Bereich des Vorbehaltsgebietes Erholung bleibt weiterhin als Grünfläche bestehen. **Da der betroffene Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, ist eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Erholung nicht gegeben.** Außerdem ergeben sich aufgrund der Eingrünung des Plangebietes keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung in der südlich angrenzenden Landschaft.

Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird dem Ziel des RROP entsprochen, diesen auf den Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. Für Neustadt a. Rbge. ist ein Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV dargestellt.

Ebenfalls wird eine Zerschneidung der Landschaft vermieden, da der Planbereich bereits jetzt an zwei Seiten und zukünftig an drei Seiten an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Zudem können die direkt angrenzenden, bereits vorhandenen Erschließungsstraßen zur Anbindung genutzt werden.

Mit der Bundes- und Kreisstraße sowie der Eisenbahnstrecke mit ÖPNV-Verknüpfung und Park-and-ride/Bike-and-ride stehen den Bewohnern des neuen Wohngebietes mehrere, ausreichend leistungsfähige Verkehrsträger zur Verfügung. Gleichzeitig sind die Verkehrslinien in ausreichender Entfernung, so dass mögliche Emissionen der Strecken keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Aufgrund der großen Entfernung und der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten ergeben sich keine Auswirkungen auf den Naturpark „Steinhuder Meer“.

Im RROP 2016 ist das Plangebiet nachrichtlich als vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich dargestellt. Damit wird dem dort ebenfalls genannten Ziel, den Bauflächenbedarf vorrangig in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken, entsprochen.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge. hat 1995 einen Landschaftsplan aufgestellt, der 2007 fortgeschrieben wurde. Dieser wurde im Rahmen der Bebauungsaufstellung berücksichtigt. Eine konkrete Auseinandersetzung mit den Anforderungen und Zielen des Landschaftsplanes erfolgt in Kap. 2.2.2 „Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.“ des Umweltberichtes.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt.

In den Randbereichen sind Grünflächen ausgewiesen, die sich teilweise außerhalb des Plangebietes fortsetzen.

Im Plangebiet ist zudem eine Straße in Nord-Süd-Richtung dargestellt, die im Norden an die Straße Landwehr und im Süden an einen Wirtschaftsweg anbindet.

Die umliegenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich als Grünfläche festgelegte Flächen, die überwiegend als Maßnahmenflächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete sowie von Grün- und Verkehrsflächen entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Mit den Festsetzungen wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2.3 Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Im Osten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 19.09.1974 rechtskräftigen und bisher einmal geänderten Bebauungsplanes Nr. 122 „Siemensstraße“ (allgemeines Wohngebiet) an. Weiterhin grenzt im Südosten der Geltungsbereich des seit dem 28.09.1978 rechtskräftigen und bisher einmal geänderten Bebauungsplanes Nr. 124 „Südlich der Siemensstraße“ (allgemeines Wohngebiet) an. Direkt westlich grenzt außerdem der seit dem 13.05.1994 rechtskräftige und bisher dreimal geänderte Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“ (allgemeine und reine Wohngebiete) an. Zudem grenzt im Nordwesten der seit dem 13.12.2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 160 „Bolzplatz Parkwiesen“ (Grünfläche (Spiel- und Bolzplatz) und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)) an.

3.2.4 Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“

Für den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ und den daran südlich angrenzenden Teil wurde 2017 der Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ erarbeitet (infraplan GmbH im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. GEG). Der städtebauliche Rahmenplan wurde am 07.12.2017 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom Rat der Stadt beschlossen.

Der Bereich soll als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen entwickelt werden

Der Planung gingen mehrere Konzeptalternativen voraus. Die Inhalte wurden intensiv in mehreren Terminen mit der Stadtverwaltung und mit der Region Hannover (insbesondere der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde) in einem „Annäherungsverfahren“ entwickelt und abgestimmt. Die vielfältigen Belange, die insbesondere den Boden- und Natur-/Artenschutz betreffen, wurden dabei untereinander abgewogen. Mit der vorliegenden Planung wurde hierüber ein Konsens mit den Behörden erzielt, der in den nachfolgenden Planungen weiter konkretisiert wird.

Aufgrund seiner Lage und Konzeption ist der Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Durch die Entwicklung eines brachgefallenen Geländes wird die Inanspruchnahme von noch unbebauten Bereichen in der freien Landschaft vermieden. Damit kann auch den Folgen des Klimawandels entgegengewirkt werden, da größere, unzerschnittene Landschaftsbereiche erhalten werden können.

Insgesamt sind im Gebiet ca. 30 Mehrfamilienhäuser (MFH) und 90 Einfamilienhäuser (EFH) vorgesehen. Damit soll dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen nachgekommen werden.

Die Haupteerschließung ist durch eine ‚mäandernde‘ Allee geplant, die etwa mittig durch das Gebiet verläuft und durch ihre abknickenden Teilbereiche zur Geschwindigkeitsreduktion beiträgt. Das Straßenraumprofil ist mit 16,50 m geeignet, sowohl Busverkehr als auch Längsparken mit Bäumen und beidseitige Gehwege aufzunehmen.

Entlang der Allee bilden die dort im Wesentlichen konzentrierten Mehrfamilienhäuser eine Art ‚Rückgrat‘ und verdeutlichen die hierarchische Abstufung der Wohnnutzung. Die Mehrfamilienhäuser sollen 2- bis 3-geschossig ausgebildet werden, die Einfamilienhäuser max. 2-geschossig. Damit fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein.



Städtebaulicher Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ (Stand 10.10.2017)

An die Hauptachse sind Wohnanliegerstraßen von 6,0 m Breite im Schlaufensystem angelagert. Diese erschließen im Wesentlichen die Einfamilienhausbereiche. Hier kann flexibel eine Mischung zwischen freistehenden und verdichteten Gebäudestrukturen (z. B. Doppel-/Reihenhäusern) erfolgen. Der südlich an den Planbereich grenzende Wirtschaftsweg (zzt. Realverband) soll mittelfristig als Straßenverbindung u. a. für den Busverkehr ausgebaut werden. Der städtebauliche Entwurf sieht von einer direkten Erschließung der angrenzenden Grundstücke ab.

Die beiden bestehenden Grün- und Wegestrukturen in Ost-West-Richtung werden erhalten und weiterentwickelt.

Hiermit wird dem Biotop-/Artenschutz (insbesondere Erhalt der Fluglinien von Fledermäusen) nachgekommen. Ebenso werden soweit möglich besonders erhaltenswerte Bäume und andere, besonders schützenswerte Vegetation erhalten. Im Westen, Osten und Süden wird der Geltungsbereich zudem durch private Pflanzstreifen eingegrünt.

Die kontaminierten Flächen im Bereich des ehem. Hüttengeländes werden saniert. Die Planung berücksichtigt diesen Aspekt. Der Boden im südlichen Bereich (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“) ist nicht kontaminiert und hiervon nicht betroffen.

4 Städtebauliches Konzept

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 ein konkretisierter Parzellierungsplan erstellt.

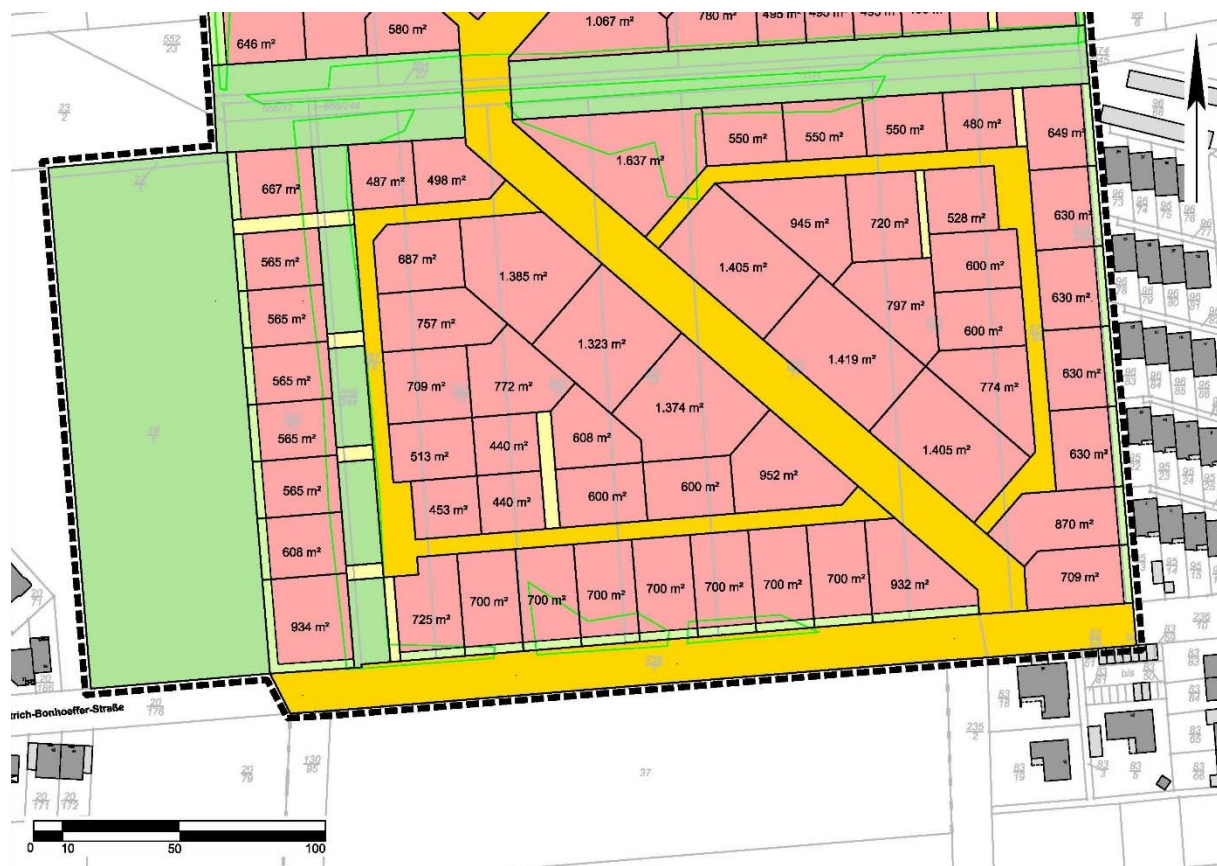
Entsprechend des Rahmenplanes ist vorgesehen, Grundstücke für Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit einer Größe von etwa 440 bis 1.640 m² zu erschließen.

Die Gebietserschließung erfolgt von der „Siemensstraße“ im Südosten über eine Haupteerschließung, die zukünftig im Norden an die K 347 anbinden soll. Untergeordnet sind zwei ringförmige Erschließungen sowie Stichwege vorgesehen. Im Nordosten und Südwesten sind 2 Fuß-/Radwege geplant, die eine direkte Verbindung aus dem Quartier zur nördlichen Grünfläche bzw. zur südlich verlaufenden „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ darstellen. Der südlich verlaufende Wirtschaftsweg soll mittelfristig als Straßenverbindung u. a. für den Busverkehr ausgebaut werden, ohne aber die angrenzenden Grundstücke zu erschließen.

Der vorhandene Grünzug im Norden des Plangebietes wird erhalten. Er dient neben dem Artenschutz als Wegeverbindung. Zudem wird ein Kinderspielplatz integriert. Hiermit entsteht eine Verbindung z. B. zum westlich liegenden Bolzplatz. Auch der Grünzug am ehemaligen Graben (Nord-Süd-Richtung) wird erhalten. In der westlichen Grünfläche sind ein Regenrückhaltebecken und eine ökologische Ausgleichsfläche geplant.

Im Westen, Süden und Osten sind zudem Pflanzflächen vorgesehen, die das Plangebiet nach außen hin eingrünen.

Insgesamt entsteht ein flexibel nutzbares und durchmischtes Wohngebiet mit einer guten Anbindung an die umgebenden Bereiche, das nach Norden hin erweitert werden kann.



Mögliche Parzellierung des neuen Planbereiches (Ausschnitt, unmaßstäblich)

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Grünland/Acker	64.111
• Grünstreifen mit Fuß-/Wanderweg	4.697
• Teilabschnitt der „Siemensstraße“ (ausgebaut)	767
• Wirtschaftsweg „Südlich der Hütte“	3.581
Summe:	73.156
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland: allgemeines Wohngebiet (WA-1), davon	14.436
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	8.661
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	5.775
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	(230)
• Nettobauland: allgemeines Wohngebiet (WA-2), davon	27.575
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	16.545
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	11.030
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern	(1.423)
• Straßenverkehrsfläche	12.592
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, davon	1.107
○ öffentlicher Fuß- und Radweg	(172)
○ öffentliche Parkfläche	(252)
○ private Wohnwege	(683)
• Grünflächen, davon	17.446
○ G 1 „Mähwiese“	7.003
○ G 2 „Regenrückhaltebecken“	3.993
○ G 3 „Grünverbindung + Kinderspielplatz“	1.653
○ G 4 „Grünverbindung“	2.841
○ G 5 „Gehölzstreifen“	1.679
○ G 6 „Strauchhecke“	277
Summe:	73.156

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Neustadt a. Rbge. nachzukommen, werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Im Plangebiet soll Wohnraum für verschiedene Bedarfe geschaffen werden (Wohnungen für verschiedene Altersgruppen und Lebensformen, für Singles, Paare und Familien). Um zudem auch einer

Versorgungsfunktion gerecht werden zu können, werden im gesamten Plangebiet neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen erlaubt.

Die gemäß § 4 BauNVO möglichen ausnahmsweisen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Bereichen von Neustadt a. Rbge. ansiedeln.

Zusätzlich werden entlang der Planstraße A auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Diese Nutzungen sollen sich entlang der mittig durch das Gebiet verlaufenden „Planstraße A“ ansiedeln, um den zentralen Charakter dieses Bereichs zu betonen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) getroffen.

Innerhalb des gesamten Baugebietes wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Damit fügt sich das Plangebiet in das Umfeld ein und gewährleistet einen ausreichend hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke zu 60 % versiegelt werden. Um eine weitere gemäß § 19 (4) Satz 4 BauNVO zulässige, übermäßige Überschreitung des Überbauungsgrades zu verhindern, wird die Anwendung dieser Ausnahme untersagt.

Entsprechend der zwingend oder maximal zulässigen Zahl der Geschosse liegt die GFZ bei 0,8 (2 Geschosse) bzw. bei 1,2 (3 Geschosse).

In Hinblick auf die Höhe der Gebäude erfolgt eine Staffelung von innen (höher) nach außen (niedriger).

Im zentralen Bereich werden entlang der „Planstraße A“ zum Bau von Mehrfamilienhäusern höhere Gebäude ermöglicht. Im Südwesten der Straße werden dazu 2- bis 3 Vollgeschosse festgesetzt, die max. Traufhöhen von 10,0 m und Firsthöhen von 14,5 m aufweisen dürfen. Im Nordosten der Straße werden 2 Vollgeschosse als zwingend festgeschrieben (max. Traufhöhe 9,5 m und Firsthöhe von 11,0 m). Hiermit soll einerseits eine höhenmäßige Anpassung an die 2- bis 3-geschossigen Gebäude an der gegenüber liegenden Seite erfolgen. Andererseits wird damit die Verschattung auf die nördlich angrenzenden Gebäude vermindert und somit z. B. die Energiegewinnung durch Solar/Photovoltaikanlagen auf Dächern optimiert.

Für die restlichen Bereiche im Plangebiet werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Hier sind Einfamilienhäuser in Form von freistehenden oder verdichteten Typen (z. B. Reihen- oder Doppelhäuser) vorgesehen.

Angrenzend an die zwingend 2- bis 3-geschossigen Bereiche entlang der Haupteinfahrtsstraße werden dabei Bereiche mit einer max. Traufhöhe von 7,0 und Firsthöhe von 11,0 m ermöglicht, um eine Staffelung nach außen hin zu erhalten. Die äußeren Bereiche werden im Übergang zur bestehenden Bebauung, zur Landschaft oder zum Grünzug/Kinderspielplatz mit max. Höhen der Traufe von 6,0 m und des Firstes von 10,0 m zugelassen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie für Neustadt a. Rbge. vorherrschend ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich, wie dies auch in den umliegenden Wohngebieten üblich ist. Doppel- und Reihenhäuser sind dabei zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

6.4 Einfahrten

In den allgemeinen Wohngebieten sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück, ab 3 Wohneinheiten je Grundstück auf max. zwei Zufahrten zu beschränken. Die Breite einer Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten. Damit sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen überdimensionierte Zufahrtbereiche verhindert werden. Zudem wird damit die Verkehrssicherheit erhöht, da durch eine verringerte Anzahl von Ein-/Ausfahrten die verkehrliche Übersicht verbessert wird.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden „Siemensstraße“ von Südosten aus. Die Haupteinschließung wird über die „Planstraße A“ realisiert. Die Straßenverkehrsfläche ist bis an den Nordrand des Plangebietes geführt. In einem 2. Schritt wird bei Erschließung des nördlich angrenzenden ehem. „Hüttengeländes“ die Straße im Norden an die K 347 angebunden.

Mit einer Breite von 16,5 m werden eine 6,50 m breite, auch für Busverkehr ausgelegt Fahrspur, beidseitiges Längsparken unter Bäumen sowie beidseitige Gehwege von je 2,50 m Breite ermöglicht. Zur weiteren inneren Erschließung des Wohngebietes sind zwei kleinere Straßen vorgesehen, die mit 6 m Breite für den Anwohnerverkehr und Rettungs- sowie Ver-/Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind.

Der südlich verlaufende Wirtschaftsweg soll mittelfristig als Straßenverbindung der östlichen und westlichen Siedlungsbereiche und für den Busverkehr ausgebaut werden. Er wird daher mit in den Geltungsbereich aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Im Nordosten und im Südwesten sind zwei Fuß-/Radwege vorgesehen, die in die nördlich angrenzende Grünfläche bzw. zum Wirtschaftsweg im Süden führen und damit eine kurze Anbindung ermöglichen.

Öffentliche Parkfläche

Im Nordosten und im Südwesten des Plangebietes werden zwei öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Zusammen mit den Stellplätzen an der „Planstraße A“ können damit die erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Raum nachgewiesen werden.

Private Wohnwege

Kleine Stichstraßen im Gebiet, die nur wenige Grundstücke erschließen, werden als private Wohnwege festgesetzt.

Im Nordosten wird ein privater Wohnweg ausgewiesen, der voraussichtlich nur 1 Grundstück erschließen wird. Deshalb ist eine Breite von 3 m ausreichend.

Der Wohnweg im mittleren Bereich erschließt dagegen 3 Grundstücke. Die Breite wird auf 5 m festgelegt, um zu den Grundstücken einfahren zu können (Kurvenradius).

Mit dem privaten Wohnweg im Nordwesten werden das geplante Regenrückhaltebecken und die angrenzenden Wohngrundstücke erschlossen. In Abstimmung mit dem Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. beträgt die Breite der Wegeparzelle 5 m, so dass auch spätere Arbeiten am Regenrückhaltebecken mit „schwerem Gerät“ möglich sind.

Für die Erschließung der restlichen, westlich der Grünfläche G 5 gelegenen Wohngrundstücke wird je 2 Grundstücke ein Wohnweg für eine gemeinsame Zuwegung mit einer Breite von zusammen max. 5 m vorgesehen (je Grundstück max. 2,50 m). Damit soll einerseits die Erschließung gesichert werden, andererseits soll der Grünstreifen so wenig wie möglich unterbrochen werden.

6.5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Grundstücke, die nördlich direkt an die „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ angrenzen, sollen lediglich über die „Planstraße A“ bzw. der untergeordneten Ringstraße erschlossen werden.

Ein-/Ausfahren einzelner Grundstücke vom südlich angrenzenden Wirtschaftsweg „Südlich der Hütte“, der als Straßenverbindung auch für den Busverkehr ausgebaut werden soll, soll verhindert werden, um den Verkehrsfluss dort nicht unnötig zu stören. Außerdem soll der eingrünende Gehölzstreifen an der Straße nicht unnötig unterbrochen werden.

Daher wird für die direkt angrenzenden Grundstücke im Bereich zur Straßenverbindung „Südlich der Hütte“ ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den Wohngrundstücken festgesetzt.

6.6 Öffentliche Grünflächen

6.6.1 Grünfläche G 1 „Mähwiese“

Die Grünfläche G 1 ist als Mähwiese aus dem artenarmen Intensivgrünland zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln. Hierzu hat innerhalb der dreijährigen Herstellungspflege jährlich eine 2-schürige Pflegemahd mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Nach Ablauf der Dreijahresfrist ist das Grünland mind. einmal, höchstens zweimal jährlich zu mähen. Zudem erfolgen weitere Festsetzungen zu den Pflegemaßnahmen, um höherwertige Biotope, die für den naturschutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden können, auf der Grünfläche zu sichern. Außerdem wird mit der Freihaltung dieses Bereiches dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entsprochen, der für den westlichen Teil des Plangebietes keine Siedlungsentwicklung vorsieht, um den prägenden Landschaftsraum zu erhalten.

6.6.2 Grünfläche G 2 „Regenrückhaltebecken“

In der Grünfläche G 2 ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses soll sowohl zur Entwässerung des Plangebietes, als auch für einen Teilbereich des später nördlich angrenzenden Siedlungsbereiches „Hüttengelände“ erstellt werden. Aufgrund der nur geringen Tiefe des Regenrückhaltebeckens bei Einstau ist eine Gesamtgröße (Wasserfläche und Räumstreifen) von etwa 60 x 60 m erforderlich. Durch eine naturnahe Ausgestaltung (u. a. Pflanzung von Baumgruppen) kann zudem ein neues Biotop geschaffen werden.

6.6.3 Grünfläche G 3 „Grünverbindung und Kinderspielplatz“

Mit der Grünfläche G 2 soll zum einen der westliche Teilabschnitt der eingegrünter Wegeverbindung im Norden des Plangebietes gesichert werden.

Zur Unterstützung ökologischer Belange sind zudem mindestens 8 standortheimische Laubbäume zu pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten, die als Leitstruktur für Fledermäuse dienen sollen. In Bezug auf die Fledermäuse wird auch die Art der Beleuchtung definiert.

Zum anderen soll innerhalb der Grünfläche ein Kinderspielplatz angelegt werden. Es ist geplant, den Spielplatz in die Grünfläche zu integrieren. Der Spielplatz kann in einem 2. Bauabschnitt erweitert werden, wenn das nördlich angrenzende Gebiet erschlossen wird.

Zudem soll die bestehende Fuß-/Radwegeverbindung gesichert bzw. weiter ausgebaut werden. Zu diesem Zweck ist eine Wegeverbindung zugelassen.

6.6.4 Grünfläche G 4 „Grünverbindung“

Mit der Grünfläche G 3 soll der östliche Teilabschnitt der eingegrünter Wegeverbindung im Norden des Plangebietes gesichert werden. Dazu wird die bereits bestehende Baum-Strauchhecke zum Erhalt festgesetzt und entsprechende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen festgelegt. Die Grünverbindung dient einerseits der Naherholung, andererseits erhält sie eine Grünstruktur, die u. a. als Leitlinie für Fledermäuse wichtig ist.

6.6.5 Grünfläche G 5 „Gehölzstreifen“

Mit der Fläche soll eine bereits bestehende Baum-Strauchhecke im westlichen Bereich des Plangebietes gesichert werden. Neben dem ökologischen Beitrag unterstützt dies die Durchgrünung des Plangebietes. Um die hinter der Hecke befindlichen Grundstücke anbinden zu können, wird die Hecke durch Wohnwege unterbrochen, die auf ein Minimum reduziert sind (ein Weg je 2 Grundstücke).

6.6.6 Grünfläche G 6 „Strauchhecke“

Die Grünfläche G 6 soll durch Entfernung der vorhandenen Pioniergehölze (im Wesentlichen Pappeln) in ihrer Struktur an die Grünfläche G 5 angeglichen werden. Zu diesem Zweck werden die vorhandenen Pioniergehölze durch standortheimische Sträucher ersetzt.

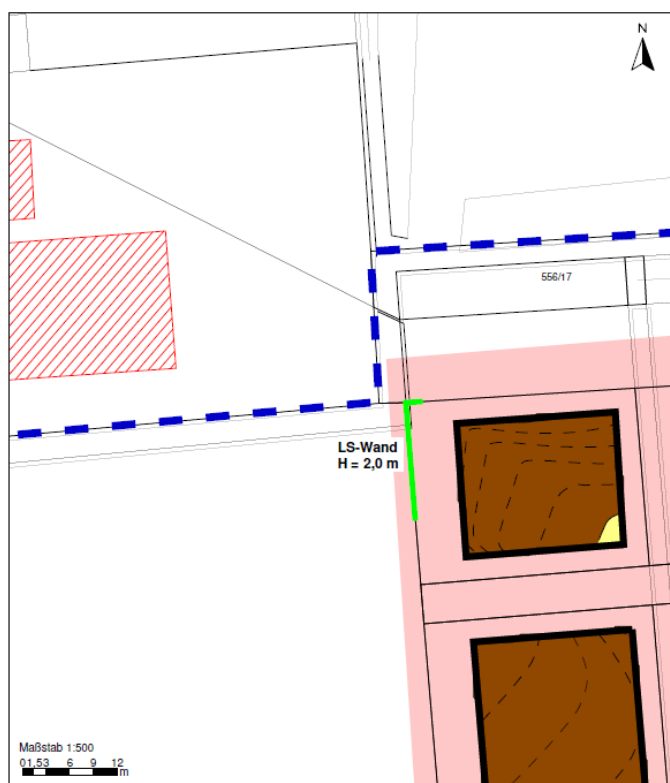
6.7 Schalltechnische Vorgaben

Die Schalltechnische Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (s. Anlage 2) hat ergeben, dass aufgrund der Überschreitung des Immissionsrichtwerts der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete am Tage durch die Nutzung des nahe gelegenen Bolzplatzes und Beachvolleyballfeldes im WA-2* Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. An Nord- und West-Fassaden von Gebäuden müssen zu öffnende Fenster oder ins Freie führende Türen von Aufenthaltsräumen ab dem 1. Obergeschoss ausgeschlossen werden. Sollten Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, muss das Öffnen dieser Fenster durch technische Vorkehrungen wie z. B. Festverglasung verhindert werden.

Außerdem ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 15 m an der westlichen Grenze des Grundstückes in Richtung Bolzplatz zu errichten.

Die erforderliche Länge beträgt 15 m, von denen 13 m auf der Westseite des Grundstückes und 2 m auf der Nordseite des Grundstückes zu errichten sind (die Lage der Lärmschutzwand ist in der Abb. unten dargestellt). Die Lärmschutzwand hat ein Flächengewicht von mind. 15 kg/m² sowie eine fugendichte Fügung einzelner Bauteile untereinander sowie einen Anschluss an das Erdreich aufzuweisen.

Bei einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m handelt es sich um ein Ingenieurbauwerk, welches nach DIN 1076 alle 3 Jahre zu prüfen ist. Somit muss die Lärmschutzwand von beiden Seiten begutachtet werden können (Platzbedarf ca. 2 m auf jeder Seite der Wand).



Lage der Lärmschutzwand

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünfläche G 1 soll zur Schaffung von höherwertigen Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten aufgewertet werden. Sie soll zudem als siedlungsnaher Grünbereich mit positiven Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild dienen. Um diese Entwicklung zu sichern, wird die Grünfläche als Maßnahmenfläche festgesetzt.

6.8.2 Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen

Im Planbereich sind mehrere Laubbäume vorhanden, die gemäß der Stadt Neustadt a. Rbge und/oder der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten sind. Um diese langfristig zu sichern, werden sie zum Erhalt festgesetzt.

Sollten die Bäume abgängig sein, sind sie als standortheimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Damit wird eine langfristige Sicherung der Altbäume ermöglicht, ohne die Grundstückseigentümer zu sehr einzuschränken.

6.8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Es ist festgesetzt, dass je Grundstück ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Bestehende Bäume werden dabei angerechnet, um den Erhalt zu unterstützen. Damit soll insgesamt eine Gebietsdurchgrünung gesichert werden.

An den äußeren Grenzen des Wohngebietes im Westen, Süden und Osten wird eine den Wohngrundstücken zugeordnete 3 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Darauf ist eine Strauchhecke anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzflächen dienen der Eingrünung des Gebietes. Zudem soll damit im westlichen Bereich eine Abstandsfläche zu den öffentlichen Grünflächen geschaffen werden. **Am nordwestlichen Grundstück entfällt der Pflanzstreifen, damit die Schallschutzwand entsprechend gewartet werden kann (s. auch Kap. 6.7 „Schalltechnische Vorgaben“).**

Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Die „Planstraße A“ soll zu einer Allee entwickelt werden, die als gestalterisches Element durch das gesamte Plangebiet verlaufen soll. Dazu ist beidseitig der Straße mindestens je 15-20 lfm 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Damit wird zum einen der Allee-Charakter sichergestellt werden, zudem ermöglicht der Baumabstand zwei hintereinanderliegende Parkplätze bzw. einen Parkplatz und eine Ausfahrt zwischen zwei Bäumen.

Baumpfleßmaßnahmen

Um eine fachgerechte Gehölzpflege zu sichern, sind alle Bäume, die zu erhalten oder zu pflanzen und dann zu erhalten sind, dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpfleß der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbindung entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpfleß sicherzustellen.

Pflanzliste

Um sicherzustellen, dass standortheimische Gehölze gepflanzt werden, werden für Pflanzmaßnahmen eine Auswahl an Gehölzen vorgeschrieben. Die Pflanzliste ist der Liste „Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ der Region Hannover, Stand 2008 entnommen.

7 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“.

Da sich das Gebiet nicht an besonders orts-/stadtbildprägender oder beeinträchtigender Stelle befindet, werden nur Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen getroffen. So bleiben den Grundstückseigentümern große Freiräume zur Verwirklichung ihrer Wünsche. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie die Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) kann ein abwechslungsreiches, „buntes“ Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen.

7.1 Gebäudegestaltung

7.1.1 Dächer

Dachneigung, -farbe und -material

Die Dächer prägen das Orts-/Stadtbild maßgeblich mit, da sie insbesondere von der südlich angrenzenden Landschaft und der westlichen Freifläche aus deutlich wahrgenommen werden. Aber auch innerhalb des Gebietes sind Dächer ein wesentliches Gestaltelement. Da ansonsten keine Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen werden, sollen als verbindende Basis im Gebiet geneigte Dächer in abgestimmter Farb- und Materialgebung entstehen.

Dachneigung

Bei Gebäuden mit mehr als 30 m² Dachfläche und nur 1 Vollgeschoss wird die Dachneigung für die Hauptdachfläche auf 30° bis 48° festgelegt. Bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen sind niedrigere Dachneigungen zwischen 22° und 48° zulässig. Mit der höheren Dachneigung bei 1-geschossigen Gebäuden soll erreicht werden, dass sich diese optisch in eine benachbarte 2- oder 3-geschossige Gebäudestruktur einfügen und nicht erheblich unterdimensioniert wirken. Dagegen können bei 2- oder 3-geschossigen Gebäuden auch sog. Stadtvillen mit flacherer Dachneigung (z. B. zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Zeltdach) entstehen, die dann weniger hoch wirken.

Begrünte Dächer sind unabhängig von der Anzahl der Geschosse zulässig, wenn sie mind. 20° Neigung aufweisen. Hiermit soll die Verwendung begrünter Dächer unterstützt werden, deren Anlage bei größerer Neigung kostenintensiver wird.

Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet. Damit wird bei untergeordneten Dachbereichen eine größere Flexibilität ermöglicht.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden bis zu 30 m² Grundfläche haben eine Dachneigung von 16° bis 48° aufzuweisen. Begrünte Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen auch als Flachdach ausgebildet werden. Damit werden die gestaltprägenden Vorgaben für größere Gebäude aufgenommen und für die kleineren, weniger prägenden Gebäude eine größere Flexibilität eingeräumt.

Dachneigung und -material

Bei Gebäuden mit mehr als 30 m² Grundfläche sind rote bis braune oder graue bis schwarze Dachziegel oder -steine zu verwenden. Zudem sind begrünte Dächer zulässig. Hiermit wird eine Farbpalette ermöglicht, die den Eigentümern einerseits ausreichend Spielraum lässt, andererseits aber „extreme“ bzw. besonders auffällige Farben verhindert und so einen einheitlichen Gebietscharakter und ein harmonisches Gesamtbild fördert.

Von den Vorschriften sind Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen ausgenommen, um für diese untergeordneten Gebäudeteile z. B. typische Glaselemente zuzulassen.

Da die Entwicklung in Bezug auf erneuerbare Energien immer weiter voranschreitet und die Verwendung erneuerbarer Energien unterstützt werden soll, werden Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen auf Dächern zugelassen.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Um einen offenen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Einfriedungen an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche auf Zäune und Hecken begrenzt, wobei diese Zäune eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m haben dürfen (ausgenommen sind Pfeiler). Massive Sockel dürfen dabei nur 0,35 m hoch sein, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen. Pfeiler stellen Einzelelemente dar und sind daher auch hiervon ausgenommen. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

Weitere Begrenzungen z. B. in Bezug auf Materialien, werden zu Einfriedungen nicht getroffen, um den Eigentümern möglichst viel gestalterischen Spielraum zu lassen.

Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter oder Tanks sind mit sichtundurchlässigen Einfriedungen oder Hecken von mindestens 1,40 m Höhe zu versehen, da diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung darstellen und im Wesentlichen verdeckt werden sollen.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

8.1 Versorgung

8.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern. **Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet beträgt demnach mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden.**

8.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Stadtwerke Neustadt.

8.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt.

8.1.4 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Fernmeldenetz kann über diverse Anbieter an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

8.2 Entsorgung

8.2.1 Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vollständig möglich.

Es ist daher geplant, das anfallende Regenwasser über ein neu zu verlegendes Rohrsystem in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln. Der Notüberlauf ist in den westlich verlaufenden Graben (Gewässer 3. Ordnung) vorgesehen. Bei dem Bau von Entwässerungseinrichtungen ist nach der DWA das Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen. **Zur Oberflächenentwässerung wurde ein Gutachten von der KLT-Consult GmbH erstellt (Gutachten „Entwässerung und Straßen, Bedarfsplanung“ vom 12.07.2017, ergänzt nach aktuellen Planungen am 20.02.2018). Das Gutachten belegt, dass eine Entwässerung mit der vorgesehenen Planung möglich ist.**

Gem. dem Gutachten kann das Oberflächenwasser in die vorhandenen städtischen RW-Kanäle eingeleitet werden. Die Abflussmengen werden durch Speicherung in einem ausreichend dimensionierten RRB zwischengespeichert, um die Abflüsse aus dem Plangebiet jeweils auf die natürlichen und auch derzeit schon vorhandenen natürlichen Gebietsabflüsse zu drosseln und damit die hydraulische Überlastung der vorhandenen Leitungen zu vermeiden.

8.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. (ABN).

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (AHA).

9 Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Fläche innerhalb des Plangebietes gehört einem Eigentümer bzw. wird von diesem erworben. Daher werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

10 Hinweise

10.1 Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

10.2 Gewässer 3. Ordnung

Im Süden des Plangebietes (im Süden des Flurstücks 236/7) verläuft ein Graben der Stadt Neustadt. Dieser liegt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher ist hier keine zusätzliche Festsetzung eines Fahrrechtes erforderlich.

Weitere Gräben befinden sich im Norden, im mittleren Westen und im Osten des Geltungsbereiches.

Diese Gewässer sind vor Ort nicht erkennbar und haben keine entwässernde Funktion. [Eine Aufhebung der Gewässereigenschaft wurde beantragt.](#)

11 Klimaschutz

Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung werden in der städtebaulichen Rahmenplanung Hüttengelände/Siemensstraße sowie im Bebauungsplan Nr. 170 insbesondere durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Wiedernutzung einer Industriebrache (Schonung baulich nicht genutzter Außenbereichsflächen),
- Nutzung von Außenbereichsflächen im Innenbereich (Flächeneinsparung und kurze Wege für Infrastrukturanschlüsse),
- Planung großzügig dimensionierter Grünachsen (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, Sicherung von Kaltluftbahnen, Stabilisierung der biologischen Dynamik für fragmentierte Lebensräume von Flora und Fauna),
- Alleebepflanzung der Hauptwohnstraße (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, schattenspendend),

- Sicherung vorhandener erhaltenswerter Bäume durch Festsetzung im Bebauungsplan (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, schattenspendend),
- Konzeption eines Regenrückhaltebeckens (Retention und Verdunstung),
- dauerhafte Sicherung und Aufwertung einer wohnortnahen Grünfläche als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, Sicherung autochthoner Artenvielfalt, Sicherung von Kaltluftbahnen),
- Erhaltung und dauerhafte Sicherung eines Birkenwäldchens (Stärkung Lufthygiene und bioklimatischer Funktionsfähigkeit, CO²-Speicherung, Sicherung autochthoner Artenvielfalt),
- Planung hoher Dichtewerte im Baugebiet selbst (Flächeneinsparung, Begünstigung der Bodenneubildung),
- Ergänzung des städtisch und regional bedeutsamen Radwegenetzes und Planung eines kleinteiligen Radwegenetzes im Rahmenplangebiet (Verringerung von motorisiertem Individualverkehr).

Folgende weitere Maßnahmen sind vorgesehen;:

- Standorte für Pkw-Elektro-Ladestationen sollen auf dem Supermarktparkplatz und im Bereich des Service-Wohnens angeordnet werden (Bereich außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 170).
- Die Deckschicht der Haupteerschließungsstraße soll zur Vermeidung von Wärmebildung nicht als Schwarzdecke, sondern z. B. durch Beimischungen in einem helleren Farbton ausgeführt werden.

Es sind vielfältige Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Rahmenplangebiet vorgesehen. Auf weitere Vorgaben für Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Energieeinsparung und Vorrangigkeit ausgewählter Energiesysteme durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen soll verzichtet werden, um das Bauen im Plangebiet nicht zusätzlich zu verteuern. Die gesetzlichen Regelungen werden hier als ausreichend erachtet. Durch Energieeinsparverordnung und die EU-Gebäuderichtlinie sind weitreichende Vorgaben zum Bau von Gebäuden vorhanden.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Entwicklung eines Wohngebietes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil von Neustadt a. Rbge.. Es ist überwiegend von Wohnbebauung eingefasst, lediglich im Süden grenzt teilweise eine landwirtschaftliche Fläche an. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird die Nutzung in der Umgebung des Plangebietes aufgenommen.

Auf der die das Plangebiet erschließenden „Siemensstraße“ ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Sammelstraße, den Verkehr des Plangebietes mit etwa 110 Wohneinheiten problemlos aufnehmen kann.

Sobald der nördlich angrenzende Bereich des ehemaligen Hüttengeländes erschlossen ist, wird die Anbindung zudem im Wesentlichen von Norden von der K 347 aus erfolgen, so dass die Siemensstraße im Süden wieder entlastet wird.

Durch den geplanten Ausbau des südlichen Wirtschaftsweges und die Verbindung der Siemensstraße im Osten mit der Dietrich-Bonhoeffer-Straße im Westen wird eine Anbindung der Siedlungsbereiche erzielt, die auch eine Verteilung der Verkehre zum Vorteil hat. Umgekehrt werden keine Mehrverkehre

durch Wohngebiete fließen, da diese zielgerichtet von der nördlichen K 347 nach Süden in die einzelnen Wohngebiete geführt werden.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover (s. Anlage 3) wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet abgeschätzt und mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz überlagert. Der westliche Abschnitt der Siemensstraße wird zunächst fast den gesamten Quell- und Zielverkehr des Bebauungsplangebietes mit einer Größenordnung von rd. 500 Kfz/Werks-Tag aufnehmen müssen. Nur ein kleiner Teil des Verkehrs wird über den neuen Straßenabschnitt südlich des Bebauungsplangebietes in/aus Richtung Dietrich-Bonhoeffer-Straße fließen.

Im weiteren Verlauf wird die Straße Im Heidland vom zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie vom Verkehr in/aus Richtung Dietrich-Bonhoeffer-Straße stärker belastet werden, da sie die erste Straßenverbindung in/aus Richtung Hüttendamm darstellt. Ein kleinerer Anteil des Verkehrs wird über die Siemensstraße in/aus Richtung Osten fließen.

Die Stellungnahme zeigt auch, dass die Straße Im Heidland und die Siemensstraße im Verkehrsnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. die Funktion von Sammelstraßen haben. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen für die Straße Im Heidland und die Siemensstraße weisen auch mit dem Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes und der neuen Straßenverbindung nach Westen eine Größenordnung auf, die für Sammelstraßen als verträglich einzustufen ist. Auch andere Sammelstraßen im Stadtgebiet weisen vergleichbare und z. T. auch höhere Belastungen auf. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Straßenverbindung über das Hüttengelände die Verkehrsbelastungen – zumindest in der Straße Im Heidland – wieder absinken werden.

12.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude kommen. Zudem können sich z. B. kleinere, nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Gastgewerbes ansiedeln.

12.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation in Neustadt a. Rbge.. Die direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es stehen dort und in der Umgebung von Neustadt a. Rbge. ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung.

12.4 Auswirkungen auf Umweltbelange

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung und externem Ausgleich von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff vollständig ausgeglichen werden (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in [Teil 1 Kap. 1](#) beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die notwendige Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen und die Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt wird.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff. beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in [Kap. 3.2.9](#) dargestellt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind [Kap. 5.2](#) zu entnehmen.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (2013)

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover trifft folgende planungsrelevante Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 1 Arten und Biotope: Das Plangebiet ist als Biotoptyp mit geringer Bedeutung dargestellt. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 2 Landschaftsbild: Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Bereiche sind als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung dargestellt. Insgesamt wird jedoch nur ein kleiner, am Rand dieses Raumes gelegener Teil überplant. Die zukünftige Bebauung fügt sich in das Umfeld ein. Zudem wird das Plangebiet eingegrünt sowie im Westen ein naturnaher Bereich erhalten bzw. entwickelt. Somit können die Auswirkungen, auch auf angrenzende Bereiche, auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

- Karte 5a Zielkonzepte: Das Plangebiet ist in die Kategorie Ia/II eingestuft. Die Einstufung ergibt sich aus der Festlegung als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Da sich aus der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben, wird den Zielen nicht widersprochen.
- Karte 5b Biotopverbund: Das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Bereiche sind weiträumig als Gebiet mit Bedeutung für den Biotopverbund (Kernfläche mit nationaler Bedeutung hinsichtlich Feuchtlebensräume) eingestuft. Die Hauptbedeutung des Verbundgebietes ergibt sich aus den westlich der Stadt Neustadt a. Rbge. vorhandenen Moor- und Moorregenerationsflächen. Zusätzlich sind auch Grünlandgebiete feuchter Standorte wertgebend. Dies trifft auf die westlich im Plangebiet gelegene Grünfläche zu. Da dieser Bereich erhalten und aufgewertet wird, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Verbundgebiet.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes.

2.2.2 Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (1995, überarbeitet 2007)

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. trifft folgende, planungsrelevanten Aussagen zum Plangebiet:

- Karte 7 Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotential: Die Extensivierungseignung ist sehr gering, da das Biotopentwicklungspotential als gering eingestuft wird. Durch die Planung wird somit kein hochwertiges Biotop überbaut.
- Karte 8 Flächen- und Biotopentwicklung: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist. Als bisheriger Zielerreichungsgrad wird der Bereich in Stufe III (Ziel nur ansatzweise erreicht) eingestuft. Durch die Planung werden somit keine hochwertigen Bereiche überbaut.
- Karte 9 Maßnahmen- und Festsetzungskarte: Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. In diesem Bereich soll keine Siedlungsentwicklung erfolgen (Erhalt des prägenden Landschaftsraumes). Der östliche Teil des Plangebietes liegt in einem Bereich, der als Vorranggebiet für Land- und Forstwirtschaft dargestellt ist.
Mit dem Erhalt und der Aufwertung der im Westen gelegenen Grünfläche wird den Vorgaben des Landschaftsplanes entsprochen. Mit der Planung erfolgt weiterhin eine Eingrünung des Plangebietes. Bei den landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich nur um einen kleinen Randbereich. Da sich aus der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landwirtschaft ergeben, wird den Zielen nicht widersprochen.

2.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche sowie Grün- und Straßenverkehrsfläche aus. Die Planung entspricht somit dem Flächennutzungsplan.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich westlich in ca. 600 m (Naturpark Steinhuder Meer), 750 m (NSG Totes Moor) sowie 950 m (FFH-Gebiet Steinhuder Meer (mit Randbereichen) und SPA Steinhuder Meer) bzw. östlich in 1,5 km Entfernung (FFH-Gebiet Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker). Zudem bestehen nördlich, westlich und südlich in ca. 950 m Entfernung mehrere regional und landesweit für Brutvögel wertvolle Bereiche.

Die Gebiete werden aufgrund der Entfernung von der Planung nicht berührt.

Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich des „Hüttengeländes“ ein geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (4) NAGBNatSchG. Innerhalb dieses Bereiches sind mehrere besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten vorhanden. Der Bereich ist von der Planung des Bebauungsplanes 170 „Westlich Heidland“ nicht direkt betroffen. Bei einer späteren Erschließung des nördlich angrenzenden Gebietes des ehemaligen Hüttengeländes sind die Belange dieses geschützten Landschaftsbestandteiles zu berücksichtigen (dies ist in der städtebaulichen Rahmenplanung bereits vorbereitet worden und in der nachfolgenden Bauleitplanung zu konkretisieren).

3.2 Schutzgüter

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen über standardisierte Kriterien beschrieben. Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Es handelt sich hierbei um ein modifiziertes Bewertungsverfahren für die Lebensraumfunktion. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden/Wasser, Klima/Luft) als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen werden im Einzelfall über Aufschläge berücksichtigt.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Plangebiet liegt am Rand eines Freiraumes innerhalb des Siedlungszusammenhanges im südwestlichen Teil von Neustadt a. Rbge.. Südwestlich und östlich grenzt Bebauung an, die aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern (auch Geschosswohnungsbau/„Hochhäuser“) mit zugehörigen Ziergärten besteht. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an. Nördlich grenzt der Bereich des ehemaligen Hüttengeländes als industrielle Altbranche an.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Wiese). Zudem verläuft am nördlichen Rand des Plangebietes ein von Fußgängern und Radfahrern genutzter Weg, der die „Dietrich-Bonhoeffer-Straße“ im Westen und die Straße „Im Heidland“ im Osten sowie

die dazugehörigen Wohnbereiche anbindet. Der Weg ist zudem von überörtlicher Bedeutung, da damit eine Radwegeverbindung von der Kernstadt bzw. dem Bahnhof und dem regionalen Naherholungsgebiet des Steinhuder Meeres ermöglicht wird (regionaler Radwanderweg „Die Nordhannoversche Moorroute“). Der im Süden gelegene Wirtschaftsweg wird ebenfalls als Verbindungsweg von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Außerdem sind die beiden Wege aufgrund der Eingrünung bzw. des direkten Zugangs in die freie Landschaft grundsätzlich als Naherholungsbereich einzustufen. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Größere Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in der ortsangrenzenden Agrarlandschaft sowie im westlich gelegenen Neustädter Moor und dem Naturpark Steinhuder Meer.

Bewertung

Die Planung ermöglicht überwiegend eine Wohnbebauung, welche aus Richtung Norden (zukünftig) und Süden erschlossen wird. Die Nutzung passt sich in Art und Maß der umliegenden Bebauung an. Zudem werden Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke getroffen, die eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bewirken.

Durch das neue Wohngebiet kommt es zu einer Erhöhung des Fahrzeugverkehrs. Die angrenzenden Straßen sind verkehrlich bereits vorbelastet. Die neu geplanten Wohneinheiten können von der der Siemensstraße problemlos erschlossen werden. Da es sich hierbei um eine Sammelstraße handelt, ist der Mehrverkehr durch das neue Wohngebiet im 1. Abschnitt (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“) nicht als erheblich störend zu beurteilen und von den Anwohnern zu tolerieren. Bei der zeitnah geplanten Umsetzung der nördlich vorgesehenen Wohngebiete (ehemaliges Hüttengelände) wird die HAUPTerschließung von Norden von der K 347 aus erfolgen. Dies wird zu einer Verringerung des zusätzlichen Verkehrs im südöstlichen Bereich führen.

Von der Planung sind teilweise für die Naherholung nutzbare Bereiche betroffen. Der bestehende Weg am Nordrand des Plangebietes soll jedoch mit einer Grünfläche gesichert werden und steht daher weiterhin für Spaziergänge sowie als Verbindung zu westlich angrenzenden Freizeitbereichen (u. a. Bolzplatz) sowie zum Steinhuder Meer zur Verfügung. Zudem ist ein Ausbau des Weges zur Anbindung der zukünftigen nördlich angrenzenden Wohnbereiche und des Hüttendamms/K 347 geplant. Außerdem ist die Anlage eines Spielplatzes im Nordwesten des Plangebietes vorgesehen. Auch der im Süden gelegene Wirtschaftsweg kann weiterhin als Wegeverbindung genutzt werden. Dies führt insgesamt zu einer geringfügigen Verbesserung der Naherholungsfunktion.

Insgesamt ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Naherholung durch die Planung.

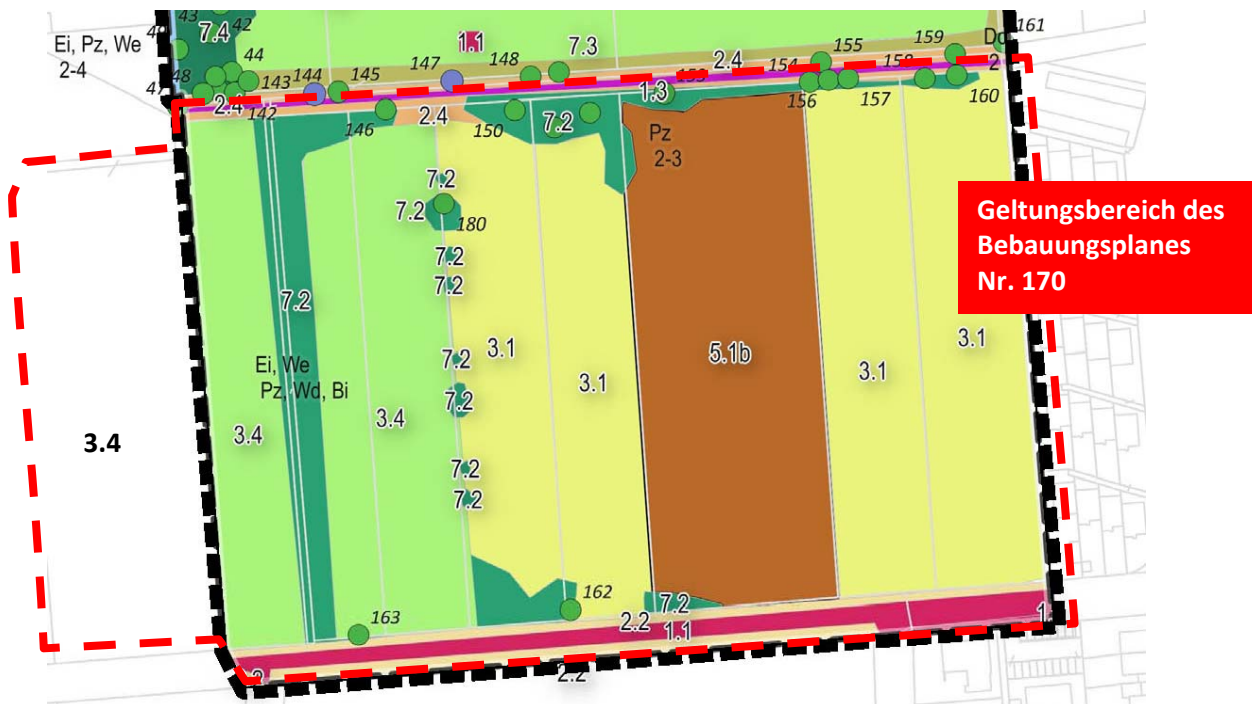
Bei der Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Plangebiet würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und hätte auch zukünftig nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, wobei das Plangebiet an Bedeutung für das Schutzgut Mensch zunehmen würde, da eine zusätzliche Erholungsnutzung in den Waldflächen möglich würde.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Pflanzen/Tiere

Basisszenario Pflanzen/Biototypen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde 2016 durch die Landschaftsarchitektin Karin Bohrer kartiert und bewertet (Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr. - Biotypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung, 30.12.2016, s. Anlage). Die im westlichen Teil des Plangebietes gelegene Grünfläche wurde durch die infraplan GmbH bewertet.



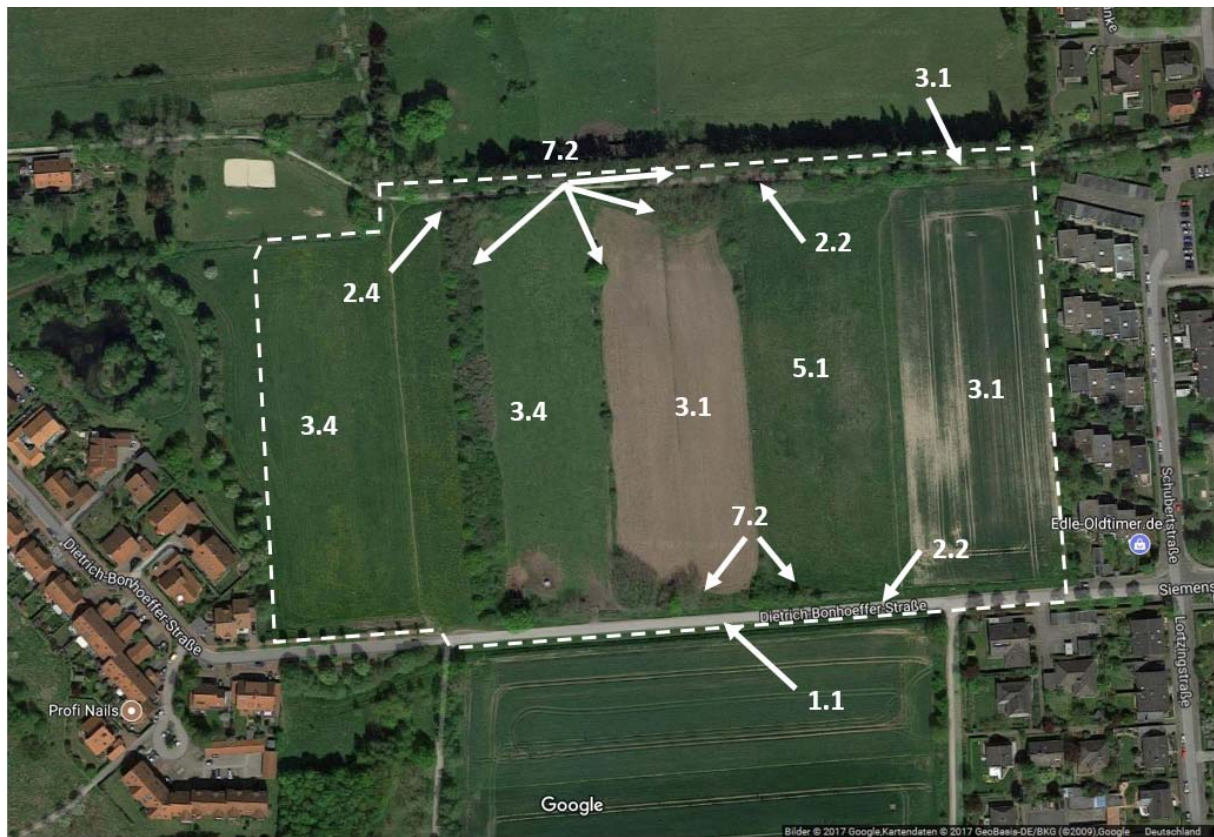
Räumliche Abgrenzung und numerische Bezeichnung der Biotypen im Plangebiet
(Karte ergänzt aus: BOHRER, K.: Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr.
- Biotypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung, 30.12.2016)

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche (3.1) sowie Wiesenflächen (3.4) dar. Bei den Wiesenflächen handelt es sich bei der östlichen Fläche um eine durch Weidetiere stark genutzte artenarme Intensivweide (v.a. mit *Taraxacum spp.*, *Plantago lanceolata*, *Ranunculus acris*, *Trifolium pratense* und *Alopecurus pratensis*). Die westlichen Wiesenbereiche stellen sich als stark gedüngte, artenarme Wiesenflächen dar (v.a. mit *Taraxacum spp.*, *Plantago lanceolata*, *Holcus lanatus*, *Alopecurus pratensis* und *Ranunculus repens*). Im östlichen Teil des Plangebietes besteht eine mehrjährige Ackerbrache (5.1), die eine höhere Wertigkeit besitzt. Nördlich und südlich im Plangebiet befinden sich insbesondere entlang der Wege Gehölzbestände (7.2), die teilweise in die landwirtschaftlichen Flächen erweitert sind. Zudem werden die Flächen durch eine in Nord-Süd-Richtung entlang eines ehemaligen Grabens verlaufende Strauch-Baumhecke gegliedert. Der westliche Bereich ist nahezu gehölzfrei, lediglich am südlichen Rand befinden sich mehrere, als Straßenbegleitgrün einzustufende Einzelbäume (2.2).

Der im Norden verlaufende Fußweg und der südliche Bereich des Wirtschaftsweges sind als versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen (1.1 bzw. 1.3), die Wegesäume im Norden als Wegraine (2.4) einzustufen.

Nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Plangebietes bestehen allgemein durch die landwirtschaftliche Nutzung.



Biotoptypen innerhalb des Plangebietes (Luftbild: © Google Maps, 23.08.2017)

A. Ausgangszustand								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche	100 %	2.248 m ²	2.248 m ²	0	-	0	0
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen	100 %	786 m ²	786 m ²	1	1	1	786
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	100 %	2.100 m ²	2.100 m ²	2	1	2	4.200
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	100 %	1.743 m ²	1.743 m ²	4	1	4	6.972
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	100 %	24.131 m ²	24.131 m ²	2	1	2	48.262
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	100 %	24.079 m ²	24.079 m ²	3	1	3	72.237
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil <50%	100 %	11.821 m ²	11.821 m ²	4	1	4	47.284
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥50%	100 %	6.248 m ²	6.248 m ²	5	1	5	31.240
Gesamtfläche				73.156 m²				
Gesamtflächenwert A:								210.981

Darstellung und Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Basisszenario Tiere

Im Rahmen der Gutachtenerstellung erfolgte auch eine Kartierung und Bewertung der Fauna des Plangebietes (BOHRER, K.: Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr. - Biototypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung, 30.12.2016, s. Anlage), die nachfolgend zusammengefasst wird:

Der Brutvogelbestand wurde vom 26.03. bis 24.06.2016 in insgesamt 6 Kartierdurchgängen, davon 1 Begang nachts und zur Dämmerungszeit zur Erfassung nachtaktiver Arten (insbes. Eulen), kartiert. Es wurden insgesamt 35 Brutvogelarten im gesamten Untersuchungsgebiet festgestellt. Innerhalb des Plangebietes bemerkenswerte Brutvogelarten sind Bluthänfling, Feldsperling, Goldammer und Nachtigall im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzgruppen. Brutvorkommen von Greif- und Großvögeln befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch wurden in den nördlich angrenzenden Bereichen Turmfalke und Schleiereule sowie Waldohreule (letztere lediglich als Brutzeitfeststellung) festgestellt.

Der Bluthänfling ist als gefährdete Art eingestuft (Rote Liste 3). Weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste, d.h. sie sind zwar noch nicht gefährdet, aber die Bestände sind rückläufig. Zu ihnen zählen Goldammer, Feldsperling, und Nachtigall. Zudem sind alle heimischen Vogelarten im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG.

Hinsichtlich Amphibien und Reptilien wurden vom 26.03. bis 10.09.2016 entsprechende Kartierungen durchgeführt. Zur Erfassung der Amphibien wurden während der Frühjahrswanderung nachts die Wege mit einer Taschenlampe nach wandernden Amphibien abgesucht. Potentielle Laichhabitate wurden ebenfalls nachts mit Taschenlampen auf balzende oder laichende Amphibien hin untersucht. Die Erfassung von Reptilien erfolgte über Sichtbeobachtung unter Berücksichtigung der artspezifischen Aktivitätsphasen im Tageslauf, der jährlichen Aktivitätsschwerpunkte und bevorzugten Aufenthaltsgebiete.

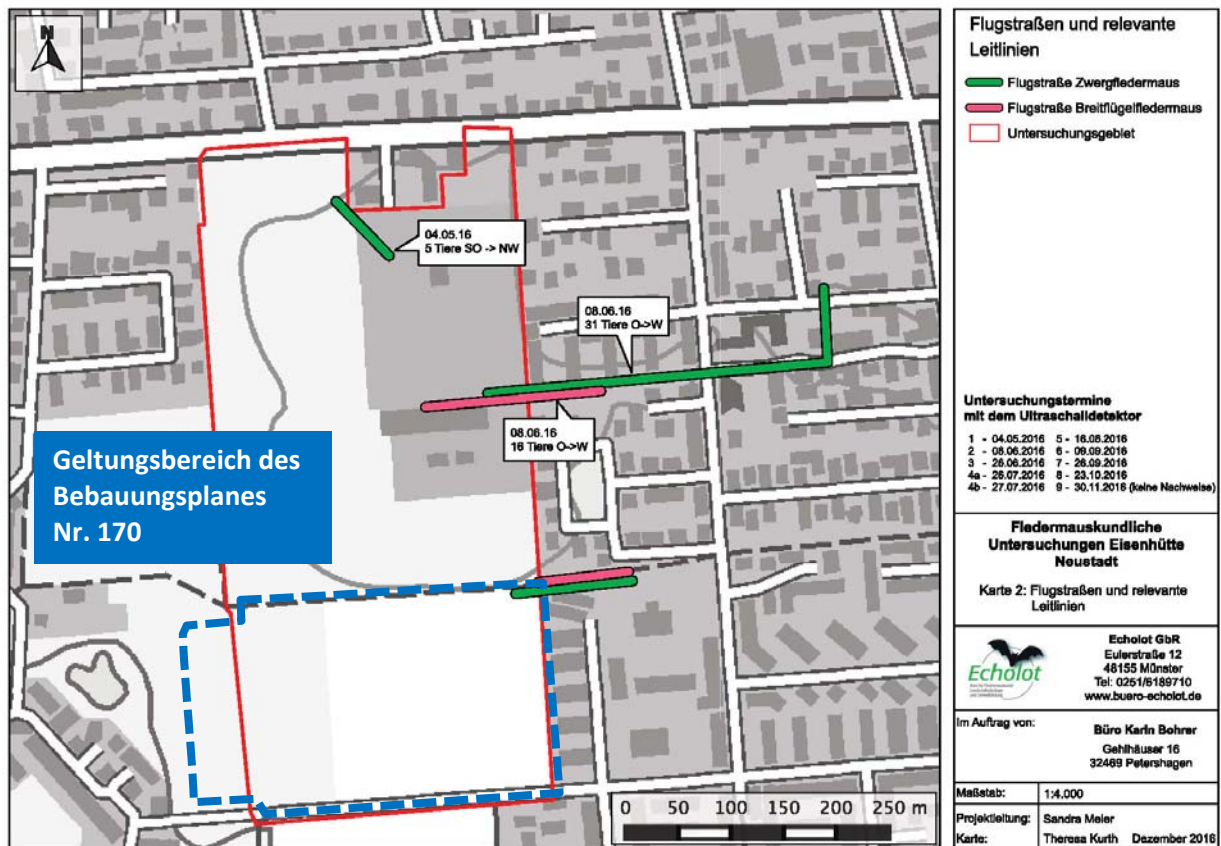
Bei den Kartierungen konnten keine Amphibien oder Reptilien nachgewiesen werden. Als Landlebensraum ist das Untersuchungsgebiet zwar grundsätzlich für Amphibien geeignet. Zudem bestehen westlich des Plangebietes ein Teich und ein Graben, die von Bäumen gesäumt sind sowie ein südlich gelegenes Wäldchen. Diese Bereiche stellen als möglicher Ganzjahreslebensraum einen Hauptfunktionalbereich für mögliche Amphibienvorkommen dar. Es bestehen daher nur untergeordnete Funktionalbeziehungen in das Plangebiet hinein. Die Heckenstrukturen innerhalb des Plangebietes sind lediglich als Sekundärlebensräume einzustufen. Somit ist ein Einwandern von Amphibien in das Plangebiet unwahrscheinlich. Dies wird durch die ausgebliebenen Amphibienfunde im Rahmen der Biototypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung untermauert. Mögliche Sekundärlebensbereiche (Heckenstrukturen) werden zudem erhalten. Damit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Amphibien, da zudem die Hauptfunktionalbereiche von der Planung nicht berührt werden.

Zur Erfassung potentieller Fledermausquartiere wurde eine Höhlenbaumkartierung durchgeführt. Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte in insgesamt 9, teilweise ganznächtlichen Begehungen von Anfang Mai bis Ende November mithilfe eines Bat-Detektors. Hierdurch war es möglich, alle wesentlichen Funktionen des Gebiets für verschiedene Fledermausarten abzubilden, z. B. Quartier-Funktionen, Nutzung als Nahrungsraum, Flugstraßen-Funktion, etc.

Die Höhlenbaumkartierung erbrachte für das Plangebiet keine geeigneten Höhlenbäume o. ä., die als Übergangsquartier oder als Wochenstubenquartier geeignet sind.

Mithilfe der Detektorbegehungen konnten fünf Arten bis auf Artniveau nachgewiesen werden (Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Bartfledermaus). Darüber hinaus konnten einzelne Rufe der Gattung Myotis festgestellt, aber nicht bis auf Artniveau bestimmt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ ist insbesondere die Gehölzstruktur entlang des Fußweges im Norden als Flugstraße für die Fledermäuse wichtig.



Flugstraßen und relevante Leitlinien von Fledermäusen (Echolot GbR, Münster, 12/2016)

Schutzgebiete bzw. für die Fauna bzw. für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope gemäß Landeskartierung Nds. befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Das Plangebiet ist als Teilhabitat für weit verbreitete Halboffen- und Offenlandvögel sowie als Jagdrevier für Fledermäuse zu beurteilen.

Das Plangebiet hat mit Ausnahme der Grünlandbrache und der Heckenstreifen eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Bewertung

Mit der Planaufstellung wird eine Überbauung des Nettobaulandes von 60 % ($GRZ 0,4 + 50 \% = 0,6$) durch Gebäude, Nebenanlagen und Zuwegungen ermöglicht.

Die bestehenden Strauch-Baumhecken im zentralen Bereich sowie entlang des nördlichen Weges sollen unverändert bestehen bleiben. Dies gilt auch für besonders erhaltenswerte Bäume. **Diese werden zum Erhalt festgesetzt bzw. sind zu ersetzen.** Für sie entstehen somit keine erheblichen Auswirkungen.

Positive Auswirkungen auf das Plangebiet hat die geplante ökologische Aufwertung der westlichen Intensivgrünlandfläche, was zu einer Aufwertung des Bereiches führt.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der Überplanung für die kleineren Bereiche mit Strauch-Baumhecken, die weiter in das Plangebiet hineinragen sowie für den Bereich der Ackerbrache.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere entsteht durch den teilweisen Verlust höherwertiger Biotope insgesamt ein erheblicher Eingriff, der auszugleichen ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die bereits bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung könnte in gleicher Intensität fortgesetzt werden. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine für diesen Naturraum typische Waldsukzession (Eichenmischwald) ergeben, die zu einer Aufwertung des Gebietes führen würde.



Ackerflächen im östlichen Teil des Plangebietes (Blick Richtung Nordwesten)



Intensivgrünland im Westen des Plangebietes (Blick Richtung Norden)



Intensivgrünland mit angrenzender Strauch-Baumhecke (Blick Richtung Nordosten)



Zentraler Bereich des Plangebietes mit Grünland und Strauch-Baumhecke (Blick Richtung Westen)



Einzelne Gehölze innerhalb des Grünlandes (Blick Richtung Süden)



Teilabschnitt des Fußweges mit Wegesaum und Strauch-Baumhecke (Blick Richtung Osten)



Östlicher Abschnitt der Dietrich-Bonhoeffer-Straße mit Wegesaum und Strauch-Baumhecken-Abschnitt (Blick Richtung Westen)



Einzelne Straßenbegleitbäume entlang der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, ebenfalls ohne Höhlungen (Blick Richtung Nordosten)

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Formationen an autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder sogar streng geschützten Pflanzenarten in der Bodenvegetation vorgefunden.

In Bezug auf Brutvögel treten Störungsverbotstatbestände nicht ein, da keine sehr störepfindlichen Arten betroffen sind und die vorkommenden Vogelarten mit Ausnahme des Bluthänflings kleinräumig ausweichen können. Durch den festgesetzten Erhalt von Strauch-Baumhecken, Entwicklung weiterer Strauchhecken sowie Optimierung von Grünflächen können Störungsverbotstatbestände vermieden werden. Der Verlust von Nahrungshabitaten unterliegt nicht den artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG, sofern sie nicht zu einer Aufgabe des Revieres führen können.

Somit sind die artenschutzrechtlichen Belange nicht von der Umsetzung der Planung betroffen, da Baum- und Heckenstrukturen erhalten werden. Dies sichert auch den Lebensraum von Insekten, Fledermäusen und von Heckenbrütern. Zudem stehen Ausweichlebensräume in den südlich angrenzenden Bereichen zur Verfügung.

Schutzgebiete bzw. für die Fauna bzw. für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope befinden sich innerhalb des Plangebietes oder in der unmittelbar angrenzenden Feldlage nicht.

Bei der Umsetzung einzelner Bauprojekte bzw. der Rodung von Gehölzen sind artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Eine Fällung von Gehölzen ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Unter Beachtung dieser zeitlichen Vorgabe ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.

3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden

Basisszenario

Das Plangebiet liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der weichseleiszeitlichen Flussablagerungen. Daraus entwickelten sich Gley-Braunerden, die ein mittleres Ackerpotenzial aufweisen.

Naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 04.10.2017).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kann von einer Vorbelastung des Bodens ausgegangen werden.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich hoch kontaminierte Böden des ehemaligen Hüttengeländes, einer Industriebrache. Für den Bereich wird ein genehmigungsfähiger Sanierungsplan erstellt. Es ist vorgesehen, das Gebiet zu sanieren und ebenfalls einer Wohngebietsnutzung zuzuführen. Die Kontamination hat auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ keine Auswirkungen.

Bewertung

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Fläche/Boden, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der Ackernutzung blieben bestehen. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden aufweist.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine hohe variable Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel einzustufen (NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG, abgerufen am 04.10.2017).

Die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes erreicht 101 - 150 mm/a und liegt damit im geringen Bereich.

Insgesamt kann aufgrund der intensiven Nutzung von einer Vorbelastung des Grundwassers und von einer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein trockenfallender kleiner Graben/Mulde in Nord-Süd-Richtung.

Bewertung

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Dies soll vermieden werden, indem das anfallende Oberflächenwasser vor Ort über ein Regenrückhaltebecken versickert wird.

Daher entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben bestehen. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes aufweist.

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund seines unversiegelten Zustandes als potenzieller Kaltluftproduzent einzuordnen. In Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Ackerflächen kommt ihm eine Klimaausgleichsfunktion für die angrenzenden besiedelten Bereiche zu.

Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bewertung

Durch die zukünftig zulässige Überbauung werden weitere Erwärmungsflächen in das Plangebiet eingebracht. Diese werden maximal 60 % der Baugebiete betragen. Zudem werden Verkehrsflächen neu angelegt. Die restliche Fläche wird entsprechend der Wohnbebauung gärtnerisch gestaltet. Außerdem werden größere Bereiche als Grünflächen festgesetzt, die als Frisch-/Kaltluftproduzenten einzuordnen sind.

Da zudem der Luftaustausch insbesondere mit den Freiflächen westlich und südlich des Plangebietes auch nach der Bebauung erhalten bleiben wird, werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung entstehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die unversiegelten Flächen (potentielle Kaltluftentstehungsflächen) würden weiterhin mit der gleichen Intensität den klimatischen Ausgleich mit der umliegenden Bebauung fördern. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession ergeben, die zu einer verstärkten Frischluftproduktion führen würde.

3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv agrarisch genutzter Bereich dar. Das Gebiet wird in den östlichen und westlichen Randbereichen von der angrenzenden Wohnbebauung geprägt. Dabei wirken mehrere mehrgeschossige Wohngebäude (Hochhäuser) im östlich angrenzenden Bereich in das Plangebiet hinein.

Der Geltungsbereich selbst bietet durch die verschiedenen Strauch-Baumhecken ein gegliedertes und eingrünendes Landschaftsbild.

Weitreichende Sichtbeziehungen sind aus südlicher Richtung sowie von Nordwesten vorhanden. Aus den anderen Richtungen werden längere Sichtachsen durch Wohnbebauung oder Vegetation verstellt.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird die Bedeutung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes als sehr hoch beurteilt.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Bewertung

Durch die Planung wird die Bebauung einer Freifläche vorbereitet. Dabei werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt sowie die GRZ auf 0,4 und die Höhe der Gebäude auf 2-3 Vollgeschosse mit einer nach außen hin abnehmenden maximalen Firsthöhe begrenzt, die von Innen nach Außen von max. 14,5 m auf max. 10 m abnimmt. Zudem werden in den äußeren Randbereichen der Wohngebiete Pflanzstreifen definiert, die für eine Eingrünung des Gebietes sorgen. Somit werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und die Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen.

Pflanzfestsetzungen für die einzelnen Grundstücke sowie mehrere Grünflächen und zum Erhalt festgesetzte Bäume bewirken eine hochwertige Durchgrünung und optische Strukturierung des Plangebietes. Die Abgrenzung des Plangebietes insbesondere zum südlichen Acker wird durch eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern realisiert. Sie dient sowohl der Ortsrandeingrünung und auch als Pufferzone zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem Wohngebiet. Mit der Entwicklung der Grünfläche im Westen und dem naturnahen Regenrückhaltebecken entstehen auch optisch hochwertige Bereiche.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung mit seiner hohen Bedeutung erhalten bleiben. Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Landschafts- und Ortsbild kommen.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Sept. und Okt. 2016 erfolgten durch die ArchaeoFirm Poremba & Kunze GbR archäologische Untersuchungen im Plangebiet.

Dabei wurden vier von Ost nach West verlaufende, 6 m breite Sondagegräben im Abstand von 30 m - 35 m angelegt. Die archäologische Untersuchung erfolgte, weil im Umfeld des Baugrundstückes archäologische Fundstellen in vergleichbarer topographischer Lage und auf ähnlichen Böden bekannt sind.

Es wurden weder archäologische Befunde noch Fundmaterial beobachtet.

3.2.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Fläche/Boden gegeben, da die mögliche zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von ehemals landwirtschaftlicher Fläche und Strauch-Baumhecken sowie zu Auswirkungen für die Bodenfunktionen führt.

Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

3.2.9 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG zu beachten. Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand des Plangebietes den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Basis werden dann die erforderlichen geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

Bei der Ermittlung des Gesamtflächenwertes B wurde der Korrekturfaktor überwiegend bei 1 belassen, da die Biotope einer normalen Ausprägung entsprechen. Lediglich bei den Grünflächen G 2 und G 4 („Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 70\%$ “) wird ein Korrekturfaktor von 1,2 angesetzt, da es sich um mehrfache Reihen handelt, die die Wertigkeit erhöhen.

B. Zustand gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotopty- penwertliste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflä- chenwert (Sp 3c x Sp 6)
Allgemeine Wohngebiete WA-1 und WA-2 (41.950 m²)								
1.1	Versiegelte Fläche	100 %	25.170	25.170	0	-	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen	100 %	13.938	13.938	2	1	2	27.876
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	100 %	1.653	1.653	5	1	5	8.265
7.4	Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (56 Stück auf je 20 m ²)	100 %	1.120	1.120	5	1	5	5.600
Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (13.574 m²)								
1.1	Versiegelte Fläche	100 %	13.760	13.760	0	0	0
Grünfläche G 1 (7.003 m²)								
3.5	Artenreiche Mähwiese	100 %	7.003	7.003	6	1	6	42.018
Grünfläche G 2 (3.993 m²)								
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz , Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 70\%$	100 %	393	393	5	1,2	6	2.358
9.2	Begrüntes Regenrückhaltebecken - als Stillgewässer in Grünanlage (Teich, bedingt naturfern)	100 %	3.600	3.600	4	1	4	14.400
Grünfläche G 3 (1.653 m²)								
4.5	Intensivrasen	100 %	1.453	1.453	2	1	2	2.906
7.4	Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (10 Stück auf je 20m ²)	100 %	200	200	5	1	5	1.000

Grünfläche G 4 (2.841 m ²)								
1.1	Versiegelte Fläche	100 %	786	786	0-	0	0
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 70 %	100 %	2.055	2.055	5	1,2	6	12.330
Grünfläche G 5 (1.956 m ²)								
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 70 %	100 %	1.956	1.956	5	1	5	9.780
Gesamtfläche				73.156 m²				
							Gesamtflächenwert B:	126.533
							Gesamtflächenwert A:	210.981
C. Gesamtbilanz		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						-84.448

Flächenwerte der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich des Plangebietes erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere sowie Fläche/Boden durch die Versiegelung von Offenbodenflächen, welche auszugleichen sind. Insgesamt ergibt sich ein naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf von **84.448** Werteinheiten.

4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- **des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Auf der das Plangebiet erschließenden „Siemensstraße“ ist grundsätzlich mit einer

Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Diese und die angrenzenden Straßen sind jedoch verkehrlich bereits vorbelastet. Die „Siemensstraße“ kann als Sammelstraße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Zudem wird bei Erschließung des nördlich angrenzenden Gebietes (ehem. Hüttengelände) die Hauptzufahrt des Geltungsbereiches von der nördlichen K 347 aus erfolgen. Mit Ausbau des Wirtschaftsweges im Süden wird sich der Verkehr weiter verteilen. Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung (allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- **der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (allgemeines Wohngebiet) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B. Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege).

- **der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- **der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind aufgrund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und aufgrund der Lage (keine Überschwemmungsgebiete bzw. andere Risiko verursachenden Gebiete oder Höhenlagen in der näheren Umgebung vorhanden) als untergeordnet zu bezeichnen.

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen. Aufgrund der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit entsprechendem Nutzungskatalog ist hiervon jedoch nicht auszugehen.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG während der Bau- und der Betriebsphase zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Durch die Entwicklung eines Wohngebietes und die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 werden erhebliche Beeinträchtigungen **des Naturhaushaltes** minimiert.
- Mit der Festsetzung mehrerer Grünflächen werden bestehende Grünstrukturen erhalten und entwickelt, womit insbesondere Lebensräume der vorhandenen Tierarten bestehen bleiben bzw. optimiert werden. Besonders erhaltenswerte Bäume bleiben ebenfalls bestehen bzw. werden innerhalb des jeweiligen Grundstücks ersetzt.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geführt, so dass es der Grundwasserneubildung/dem Grundwasserkreislauf zu Gute kommt.
- Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 14,5 m entlang der Haupterschließungsstraße im Gebietsinneren und 10 m an den äußeren Gebietsgrenzen werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.
- Mit der Festsetzung von Pflanzflächen an den Rändern des Plangebietes wird eine Gebietseingrünung zur südlichen Landschaft bzw. zum westlichen Freiraum und den bestehenden Wohngebieten hin geschaffen.
- Eine Fällung von Gehölzen ist gem. § 44 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit in den Monaten Oktober bis Februar zulässig.
- Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung zu verwenden.

Diese Maßnahmen wirken vermindern auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Die Ersatz- und/oder externe Ausgleichsmaßnahme für 84.448 Werteinheiten ist mit 21.112 m² wirksamer Ausgleichsfläche südlich des Evenser Moores geplant, d. h. in der Gemarkung Wulfelade (Flur 3) auf dem vollständigen Flurstück Nr. 147/4 mit 18.664 m² und auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 148/2 auf einer anteiligen Fläche von 2.648 m².

Es ist dort die dauerhafte Umwandlung von Maisacker (Biotoptyp mit Grundwert 2) in eine artenreiche Mähwiese (Biotoptyp mit dem Grundwert 6) geplant.

Für die Grünlandansaat wird eine autochthone Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung "Feuchtwiese" (Herkunft: niedersächsisches Tiefland) verwendet.

Ein Feldgehölz von 200 m², in dieser Fläche gelegen, wird erhalten und nicht zum Ausgleich angerechnet. Danach ergibt sich eine abgegrenzte Gesamtfläche von 21.312 m².

Grundsätzliche Bewirtschaftungsvorgaben für diesen Grünlandtyp zeigt die Tab. 2 auf Seite 10 der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.

Darunter fallen:

- In den ersten 5 Jahren 2-3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 1-2-schürige Mahd
- Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Verzicht auf Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln,
- Verzicht auf jegliche Düngung in den ersten 5 Jahren,
- ab dem 6. Jahr Erhaltungsdüngung mit Festmist möglich (Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung und Gülle),
- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaaten,
- zeitliche Bewirtschaftungseinschränkungen, Mahd im Flachland erst ab dem 15.06. eines Jahres,
- Pflege der 10-Meter-Brachestreifen durch jährlich 1-malige Mahd und Abtransport des Mähgutes jeweils im Oktober.

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Ziel der Planung ist es, dem Bedarf nach neuer Wohnbaufläche nachzukommen. Die Lage des Baugebietes ergibt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“.

Mit der Schaffung eines Wohngebietes und den Festsetzungen von Grünflächen werden die Ziele des Rahmenplanes konkretisiert und planungsrechtlich umgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes ist von Norden und Süden grundsätzlich bereits vorhanden. Weiterhin hat das zukünftige Wohngebiet eine gute Lage innerhalb der Stadt Neustadt a. Rbge.. Zudem steht die Entwicklung des Plangebietes in direktem Zusammenhang mit der Sanierung und Nachnutzung des nördlich gelegenen Bereiches des ehemaligen Hüttengeländes.

Innerhalb des Gebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, verkehrstechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (September 2008) bzw. der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) ergibt sich aus § 4c BauGB und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können:

- Überbauungsgrad

Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Gebäudehöhen ist die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. zuständig.

- Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen

Die Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungen innerhalb des Baugebietes hat spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Ferner hat die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen stattzufinden. Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen ist die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. zuständig.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Neustadt a. Rbge. zu erweitern. Damit soll dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen nachgekommen werden. Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er im Westen und Osten von bestehenden Wohngebieten umgeben ist. Zudem soll der nördlich gelegene Bereich des ehemaligen Hüttengeländes in einem zweiten Abschnitt ebenfalls erschlossen werden.

Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt, womit der umgebenden Bebauung entsprochen wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Baugrundstücke bis zu 60 % versiegelt werden. Als Höhenmaß ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich entlang der „Planstraße A“ wird eine GFZ von 1,2 sowie eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht. Durch eine gestaffelte Höhenbegrenzung zwischen maximal 10,0 m Firsthöhe im äußeren Bereich und 14,5 m im inneren Bereich wird dem Entstehen von überdimensionalen Baukörpern entgegengewirkt. Insgesamt fügt sich das am Stadtrand liegende

Plangebiet in das Umfeld ein und gewährleistet einen für Neustadt am Rügen typischen, relativ hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken.

Zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünstrukturen werden Grünflächen im Norden entlang eines bestehenden Weges, im Westen und in Nord-Süd-Richtung entlang eines ehemaligen Grabens festgesetzt. Um eine ortstypische Eingrünung des Gebietes zu erzielen, werden zudem zum einen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der West-, Süd- und Ostgrenze festgesetzt. Zum anderen wird die Pflanzung von mind. 1 Baum pro Grundstück vorgegeben. Die Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt trägt ebenfalls zu einer Durchgrünung bei.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und in diesen Funktionen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung hat. Lediglich der im Norden vorhandene Weg besitzt eine grundlegende Naherholungsfunktion. Durch die Planung wird dieser Bereich gesichert und die Naherholungsfunktion verbessert, indem der Weg ausgebaut wird. Zudem wird durch die Festsetzungen zu Art und Maß der neuen Bebauung eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an den umliegenden Bestand gewährleistet. Hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen kommt es grundsätzlich zu einer Zunahme, diese werden jedoch aufgrund von zwei Erschließungsmöglichkeiten nur ein unerhebliches Maß annehmen.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Fläche/Boden durch die Versiegelung mit Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen. Artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung nicht betroffen, da erheblichen Beeinträchtigungen dieser Belange durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt wird. Durch die entsprechende Festsetzung sowie Erhalt und Entwicklung von Grünflächen können zum einen Leitstrukturen für Fledermäuse im Norden (und Westen) erhalten werden. Zum anderen können damit die Lebensräume insbesondere des Bluthänflings als Brutvogel gesichert werden. Für weitere Arten besteht die Möglichkeit des Ausweichens in südlich angrenzende Bereiche.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da eine Eingrünung sowie eine Niederschlagsversickerung über ein Regenrückhaltebecken (ggf. mit verzögerter Ableitung) erfolgt.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein **Bedarf von 84.448 Werteinheiten**, die außerhalb des Hauptgeltungsbereiches ausgeglichen werden müssen.

Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich südlich des Evenser Moores (Gemarkung Wulfelade, Flur 3). Bei einer Aufwertung um 4 Werteinheiten (Umwandlung z. B. von Ackerfläche mit der Werteinheit 2 in eine artenreiche Mähwiese mit der Werteinheit 6), **ergibt dies** einen Flächenbedarf für die Ausgleichsfläche von **genau 21.112 m².** **Es erfolgt nach dauerhafter Beendigung der Ackernutzung die Ansaat mit einer autochthonen Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung "Feuchtwiese" (Herkunft: niedersächsisches Tiefland).**

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden naturschutzfachlichen **Kompensationserfordernisse** vollständig ausgeglichen.

9 Quellenverzeichnis

ARCHAEOFIRM POREMBA & KUNZE GbR: Archäologische Untersuchung, Dokumentation (Hannover, 13.10.2016)

BOHRER, K.: Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr. - Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung, 30.12.2016

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, September 2008

REGION HANNOVER (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan für Region Hannover, 2013

REGION HANNOVER (Hrsg.): Regionales Raumordnungsprogramm für Region Hannover, 2016

STADT NEUSTADT A. RBGE: (Hrsg.): Landschaftsplan, April 1995 (überarbeitet und digitalisiert: Juli 2007)

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ____ . ____ . ____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat den Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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

.....
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1

Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr., Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung

(Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, 30.12.2016)

Anlage 2

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ der Stadt Neustadt am Rübenberge 1. Forstschreibung

(GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 30.08.2018)

Anlage 3

Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ in der Stadt Neustadt am Rübenberge

(Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, September 2018)