

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 372  
**„Gewerbegebiet  
Wölkenberg“**  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2018

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
1. Einleitung .....	5
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
4. Ziele der Raumordnung.....	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	7
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>8</b>
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	9
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	9
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	11
a) Gewerbegebiet.....	11
b) Emissionskontingente .....	11
c) Einzelhandel .....	12
d) Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten .....	12
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3. Erschließung .....	12
4. Private Grünfläche, Gehölz- und Saumstreifen .....	13
5. Flächenübersicht.....	13
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>14</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	14
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	14
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>14</b>
1. Erschließung .....	14
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	14
b) Ver- und Entsorgung .....	14
c) Oberflächenentwässerung .....	15
2. Wirtschaftliche Belange, Arbeitsplätze .....	15
3. Belange der Landwirtschaft.....	15

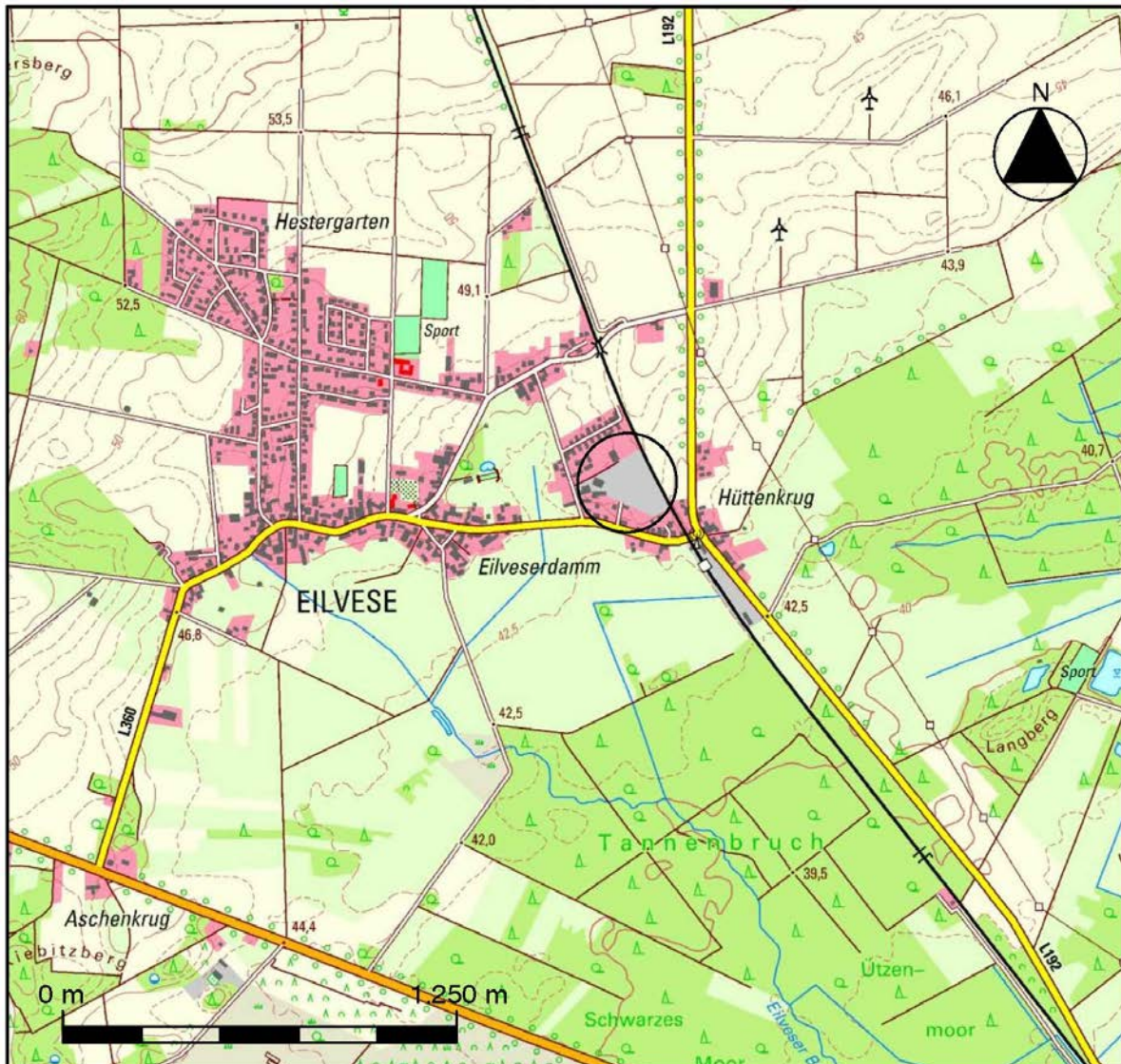
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b> .....	<b>16</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>16</b>
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	16
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	16
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	17
4. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	18
<b>B. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
a) Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	19
b) Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	20
c) Schutzgut „Boden und Fläche“ .....	27
d) Schutzgut „Wasser“.....	28
e) Schutzgut „Klima und Luft“ .....	29
f) Schutzgut „Landschaft“ .....	30
g) Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.....	31
h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	31
i) Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
2. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	32
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	32
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	32
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	32
d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	32
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	33
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	33
b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	34
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
<b>C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit</b> .....	<b>40</b>
1. Rechtliche Grundlagen.....	40
2. Konfliktabschätzung .....	41
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	43
4. Fazit .....	44
<b>D. Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>44</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	44
2. Maßnahmen zur Überwachung .....	44

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	45
4. Referenzliste .....	45
<b>VII. Abwägung: private Belange .....</b>	<b>46</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassung .....</b>	<b>46</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>47</b>

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 372 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des **Betriebsgeländes der Firma Friedrich Duensing GmbH (im Folgenden kurz „Fa. Duensing“)**, in Eilvese geschaffen. Eilvese liegt nördlich der Bundesstraße B 6 und zum überwiegenden Teil westlich der Bahnstrecke Hannover – Bremen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Von der zentralen Kernstadt ist Eilvese über die B 6 und weiter über die Landesstraße 360 oder von Osten über die Landesstraße 192 zu erreichen.



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

### Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

Die Fa. Duensing hat auf der Ostseite der Kleeblattstraße ihren Firmensitz. Es handelt sich um ein Bauunternehmen, das im Bereich Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau tätig ist.

Die Firma hat einen konkreten Flächenbedarf für weitere Lager- und Abstellflächen. Auf dem jetzigen Betriebsgelände bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Erweiterung soll auf Freiflächen nördlich und südöstlich des Betriebsgeländes erfolgen, die bereits im Eigentum der Fa. Duensing sind. Auf ihnen soll mit diesem Bebauungsplan die Nutzung als Betriebsgelände ermöglicht werden.

Die Planung erfolgt nicht vorhabenbezogen für die Fa. Duensing, weil die konkreten Vorhaben, die in Zukunft im Plangebiet verwirklicht werden, noch nicht feststehen. Bei ihren Betriebserweiterungen muss die Firma die Anforderungen erfüllen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Für die Stadt kommt es darauf an, einen leistungsfähigen Gewerbebetrieb mit möglichst vielen Arbeitsplätzen zu sichern und zu entwickeln.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

**Allgemeines Ziel** des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ ist die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes und die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

**Allgemeiner Zweck** des Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Plangebiets zu schaffen.

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wird das bestehende Betriebsgelände zwischen der Kleeblattstraße im Westen und der Bahnlinie im Osten einbezogen (Flurstücke 56/14, 56/16, 56/10, 56/26 (teilw.), 313/55, 54/6, 54/4 und 186/56 (teilw.)).
- Außerdem wird die Grünlandfläche am Nordrand des Betriebsgeländes (Flurstücke 41/23, 353/41 (teilw.)) einbezogen. Sie soll als zusätzliches Betriebsgelände und als Puffer zu der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung genutzt werden.
- In das Plangebiet wird außerdem der bepflanzte Wall und ein Teil der Ackerfläche am Südoststrand des Plangebiets einbezogen (56/26 (teilw.) und 186/56). Auch diese Flächen sollen als zusätzliches Betriebsgelände genutzt werden.

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

- Im Norden und Westen grenzt die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese an das Plangebiet. Die Grundstücke liegen überwiegend innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Für die Grundstücke auf der Nordseite der Straße „Am Wölkenberge“ gibt es den Bebauungsplan Nr. 354. Dieser setzt die Grundstücke in seinem Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Auch für die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird aufgrund der Nutzungsstruktur vom Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ ausgegangen. Durch entsprechende Einschränkungen der gewerblichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen können Nutzungskonflikte vermieden werden (vgl. unten Abschnitt III.1.a) und b), Seite 11).
- Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Bahnstrecke Hannover – Bremen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

- Im Süden grenzt gemischte Bebauung nördlich der Eilveser Hauptstraße an das Plangebiet. Auch hier können durch die festgesetzten Emissionskontingente Nutzungskonflikte vermieden werden.

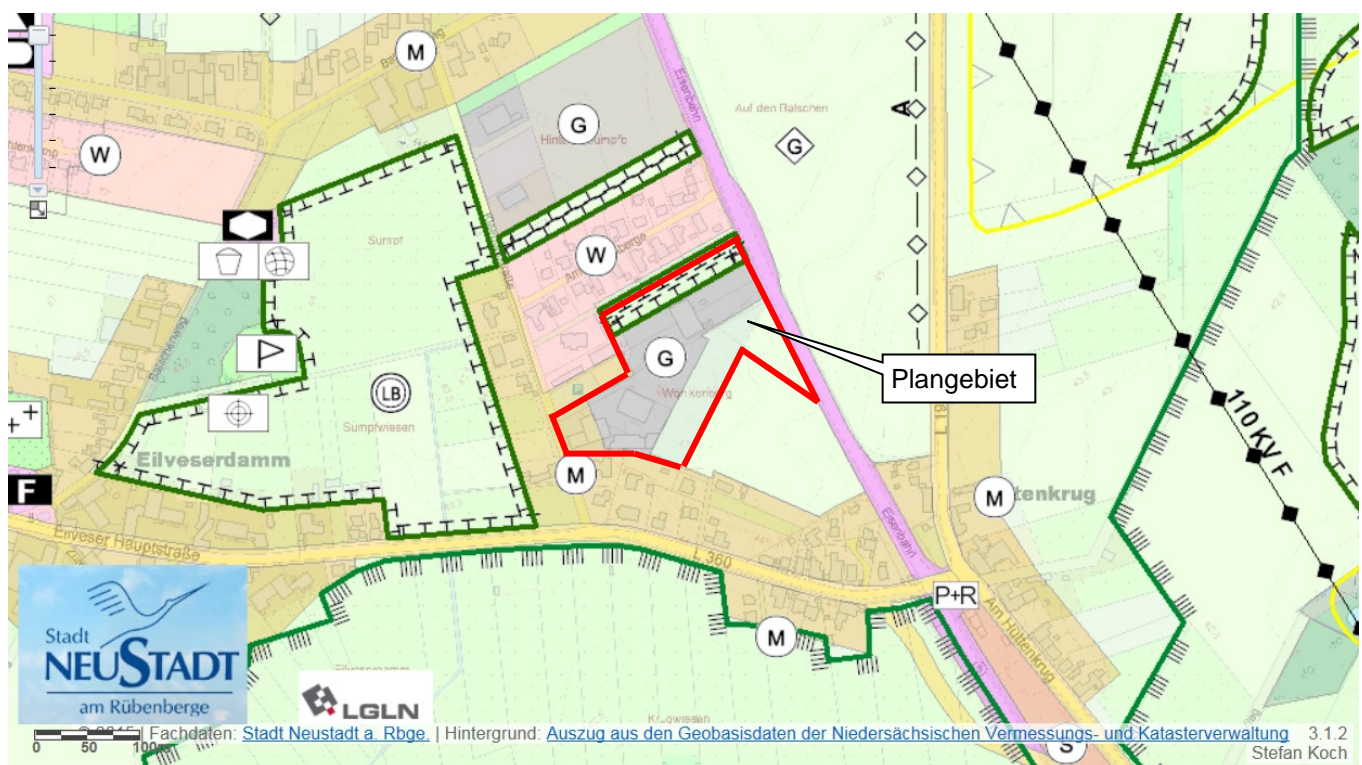
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

#### 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 372 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung nach der 42. Änderung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „gewerbliche Baufläche“ (G), „gemischte Baufläche“ (M), „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



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

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

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

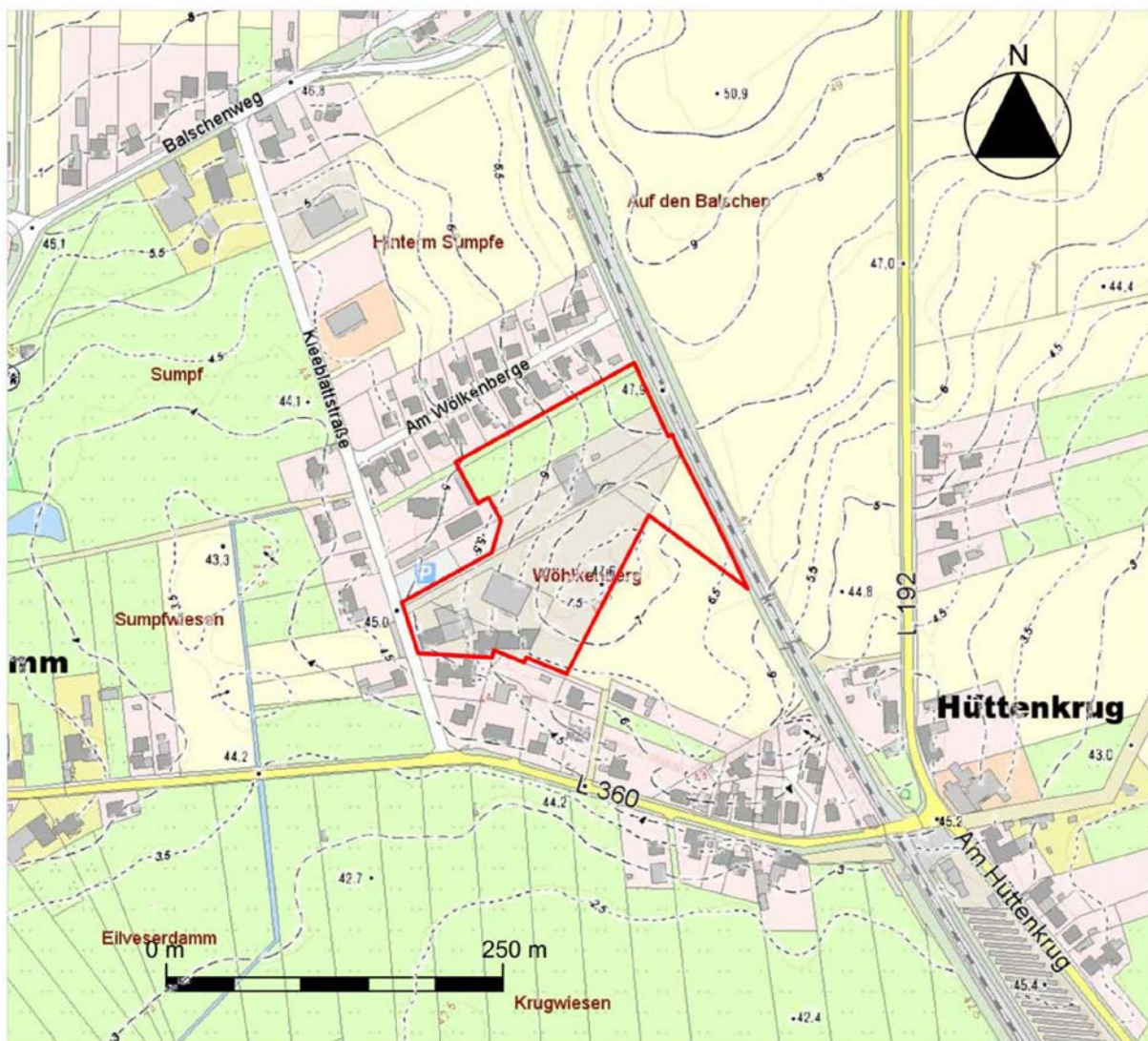
Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a.

Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 4 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Stadtgebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Ortslage von Eilvese, zwischen der Kleeblattstraße und der Bahnstrecke Hannover - Bremen. Es hat eine **Größe von ca. 2,7 ha**.



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

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie) und den Geländebeziehungen

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in westlicher Richtung. Die höchste Stelle am Ostrand liegt auf einer Höhe von rd. 47,5 m üNN, die tiefste Stelle am Westrand an der Kleeblattstraße auf rd. 45 m üNN.



Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Ein Teil des Betriebsgeländes ist an den Regenwasserkanal in der Kleeblattstraße angeschlossen. Bei der letzten Betriebserweiterung wurden Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers von den befestigten Flächen eingebaut. Das Oberflächenwasser auf den geplanten Erweiterungsflächen versickert dort vor Ort.

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Firma Duensing.

## **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Gewerbegrundstück genutzt. Bei dem Acker am Südostrand und der Grünlandfläche am Nordrand handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 15). Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) sind die Flächen im Plangebiet dem Bodentyp „Braunerde mit Plaggenauflage“ zuzuordnen.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

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

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

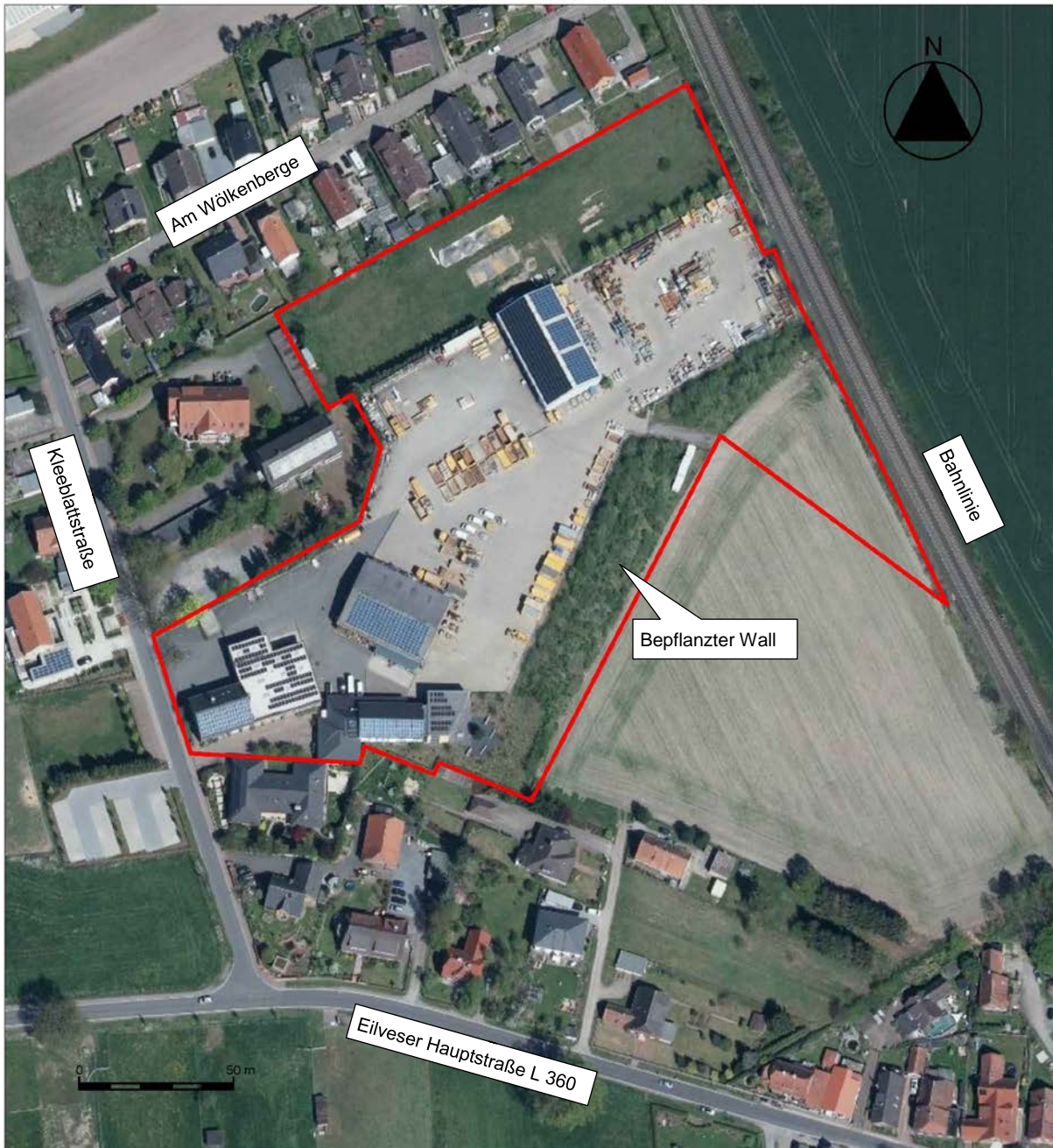
Nach den Angaben in der Bodenschätzungskarte und den bisherigen Erfahrungen auf dem Betriebsgelände kann außerdem davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken problemlos möglich ist.


Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG, da hier durch die derzeitige/frühere Nutzung als u.a. Baustoffhandel und Spedition mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die Betriebsgebäude und baulichen Anlagen der Fa. Duensing genutzt. Die befestigten Hofflächen werden in erster Linie zum Abstellen von Maschinen und zur Lagerung von Baumaterial genutzt. Neben den Verwaltungsgebäuden im südlichen Teil des Plangebiets gibt es mehrere Lager- und Werkstatthallen.

Für die Betriebserweiterung sollen die Freiflächen am Nordrand und Südrand des Plangebiets genutzt werden. Am Nordrand gibt es eine Grünlandfläche, am Südrand einen Wall, der mit Gehölzen bepflanzt wurde. Außerdem hat die Fa. Duensing eine kleine Dreiecksfläche des südlich angrenzenden Ackers erworben. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 10.



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

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargestellt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### a) Gewerbegebiet

Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung von Bestand und Entwicklung des vorhandenen Betriebs der Fa. Duensing. Es handelt sich um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“. Im Betrieb gibt es keine „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ gem. 4. BImSchV, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Solche Anlagen sind auch nicht geplant. Außerdem gibt keinen Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE).

##### b) Emissionskontingente

Die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets muss auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Im Westen und Norden gibt es Wohngrundstücke mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Im Süden muss auf die gemischte Nutzung nördlich der Eilveser Hauptstraße Rücksicht genommen werden. Im Osten liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Vgl. dazu oben Abschnitt I.3., S. 6. Für den Gewerbelärm auf den Wohngrundstücken im WA gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Damit diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung sog. „**Emissionskontingente (LEK)**“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ eingeschränkt. Die festgesetzten Emissionspegel wurden vom Büro GTA, Hannover, durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Projekt-Nr. B1311612 vom 21.11.2017). Dazu wurden entsprechend der vorhanden Nutzung und gestaffelt zu den schutzbedürftigen Nutzungen Zonen gebildet, in denen unterschiedliche Emissionspegel eingehalten werden müssen.

Weitere Erläuterungen zu der Untersuchung enthält der Umweltbericht in Abschnitt VI.B.1.a), S. 19 zum Schutzgut „Mensch“.

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbegebieten mittels Festsetzung von Emissionskontingenten ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (zuletzt Urteil vom 07.12.2017, BVerwG 4 CN 7.16). Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauNVO angesehen. Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird und zweitens gewährleistet ist, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens, die dafür herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kassebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 festgesetzt.

### **c) Einzelhandel**

Im Stadtgebiet sollen sich neue Einzelhandelsbetriebe nur in geeigneten Stadtbereichen und zentrenrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln, wo sie für alle gut erreichbar sind. Das Plangebiet gehört nicht dazu. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

### **d) Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten**

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Im vorliegenden Fall wird auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen verzichtet. Die geringe Größe des Betriebsgeländes schränkt den Handlungsspielraum des Betriebs bereits deutlich ein. Außerdem gibt es in der Nachbarschaft Wohnungen, die bei Bedarf zu diesem Zweck gemietet oder gekauft werden können.

Auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt wird außerdem festgesetzt, dass die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, zwei Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Bei der festgesetzten GRZ können maximal 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Eine weitere Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht möglich. Hier greift die Obergrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb werden die Gebäudehöhen zusätzlich auf maximal 12 m Höhe begrenzt. Die Höhe technischer Anlagen am Gebäude (wie Antennen, Lüftungsanlagen etc.) wird auf maximal 15 m über Geländeoberfläche begrenzt.

Die Festsetzung einer *Bauweise* ist für das GE nicht erforderlich. Aus der Sicht der Stadt können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rande der Gewerbegrundstücke ein 3 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

## **3. Erschließung**

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbegrundstücks und der Erweiterungsflächen ist über die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Kleeblattstraße möglich.

Regelungen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich, da die Flächen im Plangebiet einem Eigentümer gehören.

#### 4. Private Grünfläche, Gehölz- und Saumstreifen

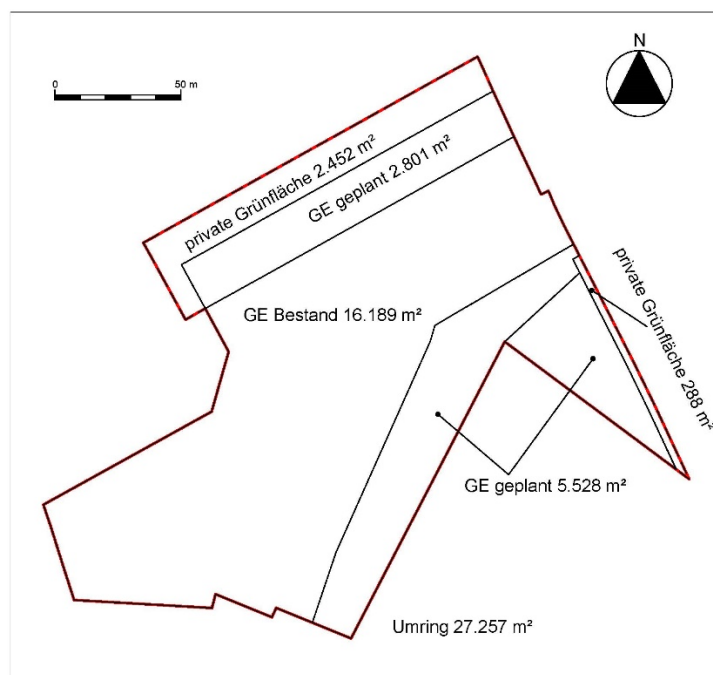
Am Nordrand des Plangebiets wird als „Puffer“ zur angrenzenden Wohnbebauung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz- und Saumstreifen“ festgesetzt. Um die „Pufferwirkung“ zu erhöhen, wird innerhalb der Fläche eine Aufschüttung auf max. 3 m über gewachsene Geländeoberfläche zugelassen. Die Fläche ist im nördlichen Teil mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen und die Erläuterungen im Umweltbericht, Seite 34). Der südliche Teil der privaten Grünfläche ist als CEF-Maßnahme für den im Bereich des bisherigen Walls (auf den Flurstücken 56/26 und 186/56) entfallenden Lebensraum der Zauneidechse zu entwickeln.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensraums der Zauneidechse wird außerdem im südlichen Teil des Plangebiets parallel zur Bahntrasse ein 3 m breiter Streifen als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ festgesetzt. Diese Fläche soll wie der Saumstreifen im nördlichen Teil des Plangebiets als strukturreicher, besonnener Lebensraum gesichert und entwickelt werden.

Mit den festgesetzten Grünflächen wird außerdem ein kleiner Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erreicht und die Durchgrünung der Bebauung verbessert.

#### 5. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 372				
"Gewerbegebiet Wöhkenberg"				
Art der Nutzung		Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Gewerbegebiet</b>			<b>24.518</b>	<b>89,9%</b>
	Bestand	16.189		
	Planung	8.329		
<b>private Grünfläche</b>			<b>2.740</b>	<b>10,1%</b>
<b>Gesamtfläche</b>			<b>27.258</b>	<b>100,0%</b>



Flächenübersicht Entwurf

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Maßnahmen der Stadt sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Fa. Duensing. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

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

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.4. (S. 12) erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Die Versorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Die Löschwasserversorgung erfolgt zum Teil aus dem Trinkwassernetz. Hieraus kann eine Löschwasserleistung von max. 1.300 l/min über zwei Stunden sichergestellt werden. Die verbleibende Differenz von ca. 300 l/min. kann durch Saugbrunnen an der Kleeblattstraße, Ecke Am Wölkenberge sowie an der Hauptstraße 26 gedeckt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Der Betrieb ist an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

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

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

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

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 9)! In der Kleeblattstraße liegt ein Regenwasserkanal, der einen Teil des Betriebsgeländes entwässert. Wie bereits oben ausgeführt, wurden bei der letzten Betriebserweiterung Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb der befestigten Flächen eingebaut.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und aufgrund der Erfahrungen bei der letzten Betriebserweiterung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch auf den Erweiterungsflächen möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf dem Grundstück zu treffen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **2. Wirtschaftliche Belange, Arbeitsplätze**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,6 ha Gewerbegrundstück planungsrechtlich gesichert und rd. 0,86 ha neu als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, auf denen sich der vorhandene Betrieb erweitern kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 372 werden daher Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Bauunternehmens gewährleistet. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und er fördert die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

### **3. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,2 ha Acker und rd. 0,5 ha Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 24/26. Er besitzt also eine sehr geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht durch die Umwandlung in ein Gewerbegrundstück aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen Flächen sowie aufgrund der Lage inmitten der Bebauung nicht.

## **VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ (= Plangebiet) liegt am östlichen Rand der Ortslage Eilvese, südlich der Bebauung an der Straße „Am Wölkenberge“ und östlich der Kleeblattstraße. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahntrasse Hannover-Nienburg/Bremen begrenzt. Das Gebiet hat eine Größe von rd. 2,7 ha.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ ist die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes und die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als „Gewerbegebiet“ (GE) mit vorgegebenen Einschränkungen wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf maximal zulässige Lärmemissionen in Abhängigkeit vom Abstand zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Für das GE wird der Flächenanteil versiegelter Fläche mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 80% begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt. Im Norden des Geltungsbereichs wird als „Pufferzone“ zur Wohnbebauung südlich der Straße „Am Wölkenberge“ ein 15 m breiter Gehölz- und Saumstreifen als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die westlich gelegene Kleeblattstraße. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang des Plangebiets und verbindet die Eilveser Hauptstraße im Süden mit dem Balschenweg im Norden. Da das Gebiet im Osten durch die Bahntrasse begrenzt wird, bestehen aus dieser Richtung keine weiteren Verkehrserschließungsmöglichkeiten.

Das auf den Erweiterungsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden.

#### **2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren**

Die umweltrelevanten Wirkungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 372 vorbereiteten Nutzungen, lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese umfassen bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes (teil-)versiegelte Flächen für Lager- und Abstellflächen. Es werden insbesondere Boden-



und Lebensraumfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Allerdings bestehen durch vorhanden betrieblichen Anlagen bereits Vorbelastungen, die zu berücksichtigen sind.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit dem Betrieb der zulässigen Gewerbebetriebe einhergehen. Die Wirkungen beschränken sich für die im GE zulässigen „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ im Wesentlichen auf Lärmemissionen. Hierfür wurde ein Lärmgutachten von GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover (2017) erstellt. Eine Vermeidung von Emissionen durch sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben. Auf den Erweiterungsflächen ist der Schaffung von Abstell- und Lagerflächen für Baumaterialien vorgesehen.

### 3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

#### Fachgesetze

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

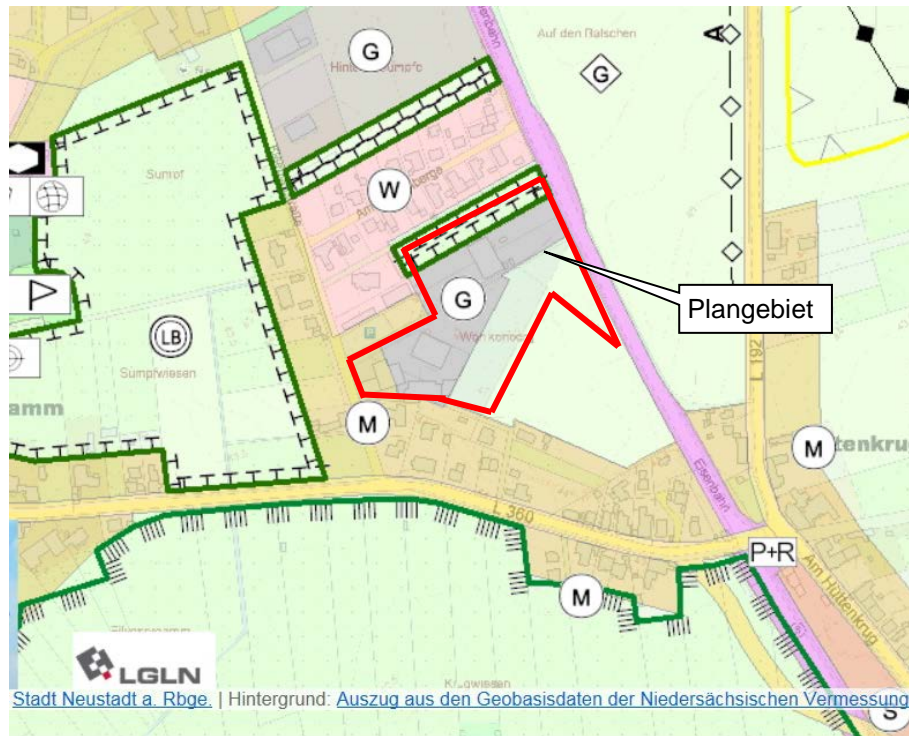
Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

#### Fachpläne

Für das Gemeindegebiet liegen der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ berücksichtigt werden. Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Region Hannover sind naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen.

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

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „gewerbliche Baufläche“ (G), „gemischte Baufläche“ (M), „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



**Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Neustadt, Stand 2000**

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

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

Besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23-30 und 32 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie gemäß §§ 22 und 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schneererener Geest - Eisenberg“ (LSG H 002) schließt südlich an die L 360 (Eilveser Hauptstraße) in einem Abstand von rd. 100 m zum Plangebiet an.

### **B. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

- Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung). Die Ermittlung der faunistischen Funktionen im Geltungsbereich erfolgt für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung anhand der Biotopstrukturen. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde zusätzlich der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich auf Höhlen/Quartierpotenzial überprüft. Von Mai bis September 2018 erfolgte eine Reptilienerfassung in für Reptilien geeigneten Lebensraumstrukturen (Bereich der Bahntrasse entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, des südexponierten Gehölzstreifens sowie ggf. auch offene Sandflächen im Grünland im nördlichen Geltungsbereich). Die Erfassungsergebnisse wurden in die Umweltprüfung eingestellt und hier insbesondere bei der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

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

#### **Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten. Für die Ermittlung und Beurteilung der maximal zulässigen Lärmpegel durch den Bebauungsplan Nr. 372 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover (2017) durchgeführt.

#### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet selber wird durch bereits gewerblich genutzte Flächen sowie untergeordnet durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Im Norden und Westen des Plangebiets grenzen unmittelbar Wohngrundstücke an.

Östlich wird das Plangebiet durch eine Bahntrasse begrenzt, an welche sich im Osten weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Der Bahnverkehr kann temporär zu akustischen Beeinträchtigungen führen.

Im Süden grenzen Ackerflächen und die gemischte Bebauung entlang der Eilveser Hauptstraße (L 360) an das Plangebiet.

Die vorhandenen Freiflächen im Geltungsbereich sind aufgrund der geringen Größe und der inselartigen Lage zwischen Verkehrsstrassen und Bauflächen ohne besondere Bedeutung für das Wohnumfeld.

### Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Plangebiet und der Umgebung durch die Immissionen betroffen, die von den sich ansiedelnden Betrieben ausgehen können. Zu den möglichen Immissionen gehören Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu bewahren.

Durch die Art der Betriebe, die im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) zulässig sind, wird von vornherein vermieden, dass es zu unzumutbaren Belästigungen kommt. Im GE sind nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig, d.h. in der Regel keine gemäß der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen (meist produzierendes Gewerbe).

Außerdem werden in den Bebauungsplan besondere Regelungen für den Schutz gegenüber **Gewerbelärm** aufgenommen. Die geplante Betriebserweiterung muss die festgesetzten Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen. Die Fa. Duensing hat von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, zum Bebauungsplan eine **schalltechnische Untersuchung** durchführen lassen (Ergebnisbericht vom 21.11.2017). Die Untersuchung hat unter Berücksichtigung der „plangegebenen Vorbelastung“ durch den Bebauungsplan Nr. 362 sowie des Schutzanspruchs der angrenzenden Bebauung die Geräuschemissionen ermittelt, die im Plangebiet noch zulässig sind. Sie werden unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe der Fa. Duensing durch eine **Geräuschkontingentierung nach DIN 45691** auf das Plangebiet verteilt. Bei der Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen wurden die potenziell möglichen (plangegebenen) Emissionen des im Bebauungsplan Nr. 362 ausgewiesenen und z.T. realisierten Gewerbegebietes nördlich der Wohnbebauung an der Straße „Am Wölkenberge“ als kumulative Wirkungen berücksichtigt.

Bezüglich der während der Baumaßnahmen zu erwartenden temporären zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb sind die Bestimmungen der AVV-Baulärm<sup>1</sup> zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Schutzmaßnahmen ist insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

Für die übrigen Immissionen werden keine Regelungen vorgeschrieben. Sie müssen nach den Vorschriften des BImSchG vermieden werden. Das geschieht in erster Linie durch Anforderungen an die Betriebsanlagen, die sich aus dem BImSchG und den dazugehörigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften ergeben.

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

#### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

---

<sup>1</sup> Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm

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

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

### Bestand und Bewertung Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Karte 1) erfolgt durch Luftbilddauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

**Tab. 1: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation)**

Code	Biotoptyp	Biotopschutz	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1.1	Versiegelte Fläche	-	0	15.494
2.4	Wegeraine, Säume ohne Gehölze	-	4	693
3.1	Acker, intensiv	-	2	1.609
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	-	3	5.039
4.5	Intensivrasen	-	2	653
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch (lebensraumtypische Gehölzanteile <50%)	-	3	395
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch (lebensraumtypische Gehölzanteile >50%)	-	5	3.375
<b>Summe</b>				<b>27.258</b>

**Der Planungsraum ist durch die folgenden Biotoptypen gekennzeichnet:** Der größte Teil des Plangebiets ist bereits versiegelte Fläche. Dieser Bereich erstreckt sich von der Kleeblattstraße im Westen über fast die gesamte Breite des Plangebiets. Der Südosten des Plangebietes ragt kleinflächig in die hier angrenzende Ackerfläche, die jedoch nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Ackerfläche und die nördlich gelegene gewerbliche Bebauung sind durch einen rd. 15 bis 20 m breiten bepflanzten Wall (junge Weiden) voneinander abgegrenzt.

Zwischen der vorhandenen gewerblichen Bebauung und der Wohnbebauung südlich der Straße „Am Wölkenberge“ befindet sich ein ca. 35 m breiter Grünstreifen, der als Intensivgrünland einzustufen ist.

Die Grünlandfläche ist als artenarme, gräserdominierte Intensivwiese mit Gräsern wie *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Poa pratensis* (Wiesen-Rispengras), *Festuca pratensis* (Wiesen-Schwingel) und *Alopecurus pratense* (Wiesen-Fuchsschwanz) zu bewerten. Die Fläche wird sporadisch als Lagerplatz für technisches Gerät oder kleinere Aufschüttungen genutzt.

<sup>2</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>



**Abb. 2: Grünland im Norden des Geltungsbereichs (Abia 2018)**

Im Südosten des Geltungsbereichs verläuft entlang der Bahntrasse ein Saumstreifen mit stellenweise aufkommenden Gebüsch mit Bedeutung als Zauneidechsenlebensraum (s.u.).



**Abb. 3: Saumstreifen im Südosten des Geltungsbereichs entlang der Bahntrasse (Abia 2018)**

Entlang der nördlichen Grenze der gewerblichen Nutzung gibt es zwei Gehölzreihen aus Fichten und Weiden.

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

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

**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Südosten des Plangebiets grenzt eine Ackerfläche an. Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohngebiete an, welche durch Einzelhausbebauung und Ziergärten gekennzeichnet werden. Östlich der Bahntrasse schließt sich landwirtschaftlich geprägte Offenlandschaft an.

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

### Bestand und Bewertung Teilschutzgut Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Da aufgrund der Struktur und Lage des Geltungsbereichs ein Vorkommen von nicht ubiquitären Vogelarten nicht zu erwarten ist, wurde auf eine Brutvogelkartierung verzichtet. Eine Abschätzung der Bestandssituation erfolgt auf Basis der Habitatausstattung des Gebietes sowie der regionalen Verbreitung potenziell zu erwartender Vogelarten. Hinsichtlich der Fledermäuse erfolgt die Bewertung der Lebensraumfunktion ebenfalls anhand der Habitatausstattung. Ergänzend wurde der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich auf Höhlen/Quartierpotenzial überprüft.

Für die Ermittlung von Reptilienvorkommen wurde von Mai bis September 2018 in für Reptilien geeigneten Lebensraumstrukturen (Bereich der Bahntrasse entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, des südexponierten Gehölzstreifens sowie ggf. auch offene Sandflächen im Grünland im nördlichen Geltungsbereich) kartiert. Die Erfassungsergebnisse wurden bei den Auswertungen für das Schutzgut Tiere und insbesondere bei der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.

Im Bereich der wenigen vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen sind **allgemein noch verbreitete ungefährdete gehölzbrütende Vogelarten und Arten der Siedlungsrande** zu erwarten. Im Bereich des Intensivgrünlands im nördlichen Geltungsbereich oder der südöstlichen Ackerfläche, auch außerhalb des Geltungsbereichs sind Offenlandarten wie Feldlerche oder Rebhuhn aufgrund der zu geringen Flächengröße und somit der Meidewirkung der angrenzenden baulichen Strukturen nicht zu erwarten. Hinzu kommt die Beunruhigung durch die Bahntrasse bzw. den Bahnverkehr sowie durch den laufenden Gewerbebetrieb.

Die im Plangebiet vorhandenen, überwiegend relativ jungen Gehölze (Weiden), z.T. nicht standorttypische Nadelgehölze, weisen keine als Habitatstruktur nutzbaren Höhlen- und Spalten auf. Es sind keine potenziellen Quartiere für Fledermäuse erkennbar. Das Habitatpotenzial für diese Artengruppe wird daher als gering eingeschätzt.

Zur Erfassung der Lebensraumfunktionen für Reptilien im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden von April bis September 2018 die für Reptilien potenziell geeigneten Bereiche untersucht, d.h. der Wall südlich des aktuellen Betriebsgeländes, das Grünland nördlich des Betriebsgeländes sowie auch der Saumstreifen entlang der Bahntrasse außerhalb des Plangebietes. Das Gebiet wurde im Zeitraum April bis September bei günstigen Witterungsbedingungen sechsmal abgelaufen (vgl. Fachbeitrag Abia 2018).

Als einzige Art wurde im Untersuchungsgebiet die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Von dieser Art ergaben sich 12 Einzelbeobachtungen. Insgesamt wurden sieben

Beobachtungen adulter Tiere, drei Beobachtungen vorjähriger bzw. subadulter Tiere und zwei Beobachtungen diesjähriger Jungtiere erbracht.

Der Schwerpunkt der Nachweise lag am Saum zwischen Acker und Bahnlinie im südlichen Teil des untersuchten Gebietes (vgl. Karte 1). Daneben wird auch der Wall südlich des Betriebsgeländes besiedelt, aber deutlich weniger dicht. In beiden Bereichen weist der Fund von Jungtieren auch auf das Vorhandensein einer reproduzierenden Population hin (Abia 2018).

Vor allem am Saum zur Bahnlinie hin existieren günstige Habitatbedingungen für die Zauneidechse. Der Wall ist am Rand sowie im Bereich von Pflanzlücken für die Art günstig strukturiert. Die dicht mit Gebüsch bewachsenen Bereiche sind dagegen aufgrund von Beschattung und einer strukturell schlecht ausgeprägten Bodenschicht wenig geeignet.

Daneben gab es eine Einzelbeobachtung eines adulten Tieres am Rand der Grünlandparzelle ganz im Norden des untersuchten Gebietes (s. Karte 1). Das Grünland selbst ist kurzrasig und deckungsarm und kommt damit nicht als Lebensraum infrage. Potenziell nutzbar sind aber die Randbereiche sowie der im südöstlichen Teil der Parzelle gelegene, kleine Lagerplatz für Baumaterialien einschließlich einer kleinen Erdaufschüttung, wobei hier keine Beobachtungen der Art erfolgten. Der Fundort der Zauneidechse direkt südlich eines Gartenzauns könnte darauf hindeuten, dass auch die Hausgärten genutzt werden könnten. Negativ für die Zauneidechse wirkt sich die recht intensive Nutzung der Grünlandfläche durch Anwohner, u.a. als Hundelaufplatz aus.

**Tab. 2: Artenliste Reptilien**

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL Nds.	RL D	FFH-RL	Schutz	Σ
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V	IV	§§	12

Erläuterungen: Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds.) nach Podloucky & Fischer (2013), Gefährdung in Deutschland nach KÜHNEL et al. (2009). 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. FFH-RL: Status gemäß Anhang II/IV FFH-Richtlinie. Schutz: gesetzlicher Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt. Σ: Summe der Beobachtungen der Art.

### Auswirkungsprognose Teilschutzgut Biotop / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 372 ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

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

Festsetzung	Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Gewerbefläche</b>	1.1	Versiegelte Fläche, GRZ 0,8 = 80% Versiegelung Es wird eine Versiegelung von 80 % angenommen.	0	19.614
	4.3	Grünfläche / Ziergarten, Rest 20 %	2	4.904
<b>Private Grünfläche</b>	7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	5	1.744
	2.4	Saumstreifen	5	996
<b>Gesamtfläche</b>				<b>27.258</b>



Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand werden durch die Festsetzung „gewerbliche Baufläche“ überwiegend geringwertige Biotope in Anspruch genommen. Die Ausnahme bildet der überwiegend von Weiden bestandene Wall in Abgrenzung zur südöstlichen Ackerfläche.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung der GRZ von 0,8 ist zukünftig mit einer Ausdehnung von versiegelter Fläche zu rechnen.

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

#### Auswirkungsprognose Teilschutzgut Tiere

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Infolge der Überplanung des mit Gehölzen bewachsenen Walls geht Lebensraum von gehölzbrütenden Vogelarten verloren. Weitere wertgebende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Durch die Festsetzung eines 15 m breiten Streifens des Intensivgrünlandes im Norden des Geltungsbereichs als Grünfläche und durch dessen Entwicklung als Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen kann es hier zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand kommen.

Die Planung von Gewerbeflächen überschneidet sich mit einem Teil des Lebensraums der Zauneidechse. Während der Saumstreifen an der Bahnlinie, d.h. der Hauptlebensraum der Art im untersuchten Raum, nicht bzw. höchstens randlich tangiert wird, geht der Wall als Lebensraum verloren. Bei der im Norden gelegenen Grünlandparzelle ist das Grünland selbst nicht Lebensraum der Art, sondern nur die Randlinie zu den umliegenden Gärten hin. Wenn der Grünstreifen wie geplant als Gehölzfläche mit breitem südexponiertem Saumstreifen mit speziellen Lebensraumstrukturen für die Zauneidechse hergerichtet wird, dann besteht an dieser Stelle die Möglichkeit, den für die Art günstigen Bereich sogar auszudehnen (vgl. Abia 2018).

Neben den anlagebedingten Lebensraumverlusten können durch die Baufeldfreiräumung einzelne Individuen der Zauneidechse von Verlust betroffen sein, wenn nicht entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden (s. Kap. B.3. und Kap C.).

# Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg"



## Biotoptypen (gemäß num. Bewertung von Biotoptypen NRW 2008)

- 1.1 Versiegelte Fläche
- 1.1/4.3 Versiegelte Fläche/ Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 1.2 Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsfläche, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend
- 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm
- 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker
- 7.1 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen <50%
- 7.2 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥50%
- 7.2/2.4 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥50%/ Wegrain, Säume ohne Gehölze
- Einzelbäume

## Reptilienvorkommen

### Zauneidechse

- ▲ adultes Tier
- ▲ Jungtier

### Nachrichtlich

- ☐ Geltungsbereich B-Plan Nr. 372
- ☐ Festsetzung Bebauungsplan Nr. 372

## Karte 1: Schutzgut Biotope und Tiere

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

Maßstab: 1:1.500  Meter 

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN  
Biotoptypenerfassung PU 2017  
Reptilienerfassung Abia 2018

Im Unterauftrag von:

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Bausiedlungsplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511- 45 34 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

Auftragnehmerin:



**Planungsgruppe Umwelt**

Dipl.-Ing. I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 51949785  
E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

### c) Schutzgut „Boden und Fläche“

#### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

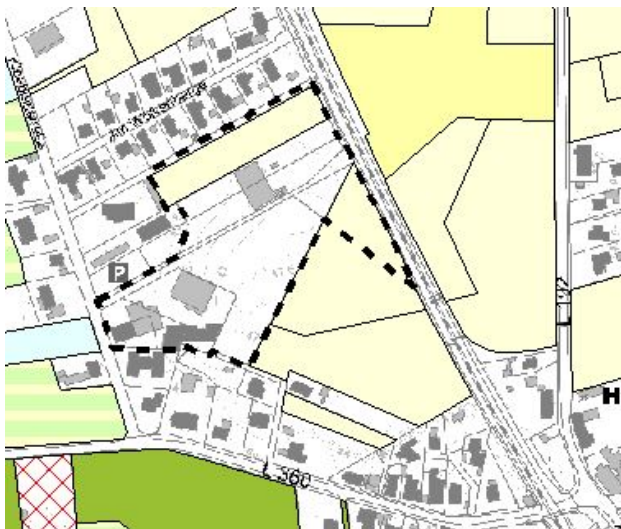
- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften,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

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

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

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

#### Bestand und Bewertung



**Abb. 4: Bodenschätzungskarte, hellgelbe Flächen: Sandboden**, Quelle: Bodenkarten WMS - Dienst LBEG

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) ist das Plangebiet dem Bodentyp Mittlere Podsol-Braunerde zuzuordnen. Nach den Daten der Bodenschätzung liegt ein Sandboden vor. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist im Plangebiet als gering einzustufen, die Boden-/Ackerzahl beträgt 23/25. Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

#### Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden in Gewerbeflächen erheblich beeinträchtigt.

Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen sowie für Straßen weitestgehend verloren.

Das vorhandene Betriebsgrundstück ist zum überwiegenden Teil bereits versiegelt. Hier ergeben sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungen für das Schutzgut Boden. Die Größe der geplanten Erweiterung des Gewerbegrundstücks umfasst 8.617 m<sup>2</sup>. Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 können max. 80 % der Gewerbefläche (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine neu versiegelbare Fläche von rd. 6.894 m<sup>2</sup>, der Anteil an unversiegelte Fläche (20 %) beträgt 1.723 m<sup>2</sup>. Durch den hohen Versiegelungsgrad kann es zu negativen Auswirkungen auf die Versickerung kommen. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche, 2.452 m<sup>2</sup> bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten. Baubedingt wird es im Rahmen der Baumaßnahmen auch auf den nicht zu versiegelnden Flächen temporär zu Beeinträchtigungen des Bodens kommen (Bodenverdichtung, Bodenaustausch).

Die Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen.

#### d) Schutzgut „Wasser“

##### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

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

##### Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet ist der hydrologischen Landschaft „Weser-Aller Geest“ zuzuordnen. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 42,5-45 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet kaum variieren (46-47 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 1-4,5 m. Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

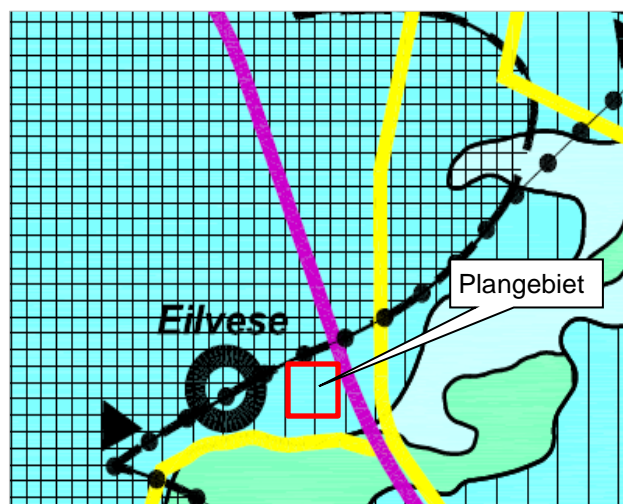


Abb. 5: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 5 GW- Neubildung und Verschmutzungsempfindlichkeit (Landschaftsplan Neustadt 2007)

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

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

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

### Auswirkungsprognose

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Aufgrund der hohen Grundflächenzahl der Gewerbefläche von 0,8 wird hier die Versickerungsfunktion des Bodens stark eingeschränkt.

Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Aufgrund der Untergrundverhältnisse und aufgrund der Erfahrungen bei der letzten Betriebserweiterung (Rigolenversickerung) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch auf den Erweiterungsflächen möglich ist. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Im Bereich der Festsetzung „Grünfläche“ bleibt die Versickerungsfunktion des Bodens erhalten. Die Kompensation für das Schutzgut Wasser erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Biototypen.

### *Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

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

## **e) Schutzgut „Klima und Luft“**

### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

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

### Bestand und Bewertung

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden (L 192 im Osten mit 1.500/100 DTV und L 360 im Süden mit 2.300/100 DTV 2015<sup>3</sup>). Die direkt angrenzende Bahntrasse lässt keinerlei klimatische oder lufthygienische Belastungen erwarten. Durch die geringe Größe der Ortslage Eilvese sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

---

<sup>3</sup> DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge für PKW/LKW, Quelle: DE-NI-SBV\_Viewservice\_SVZ\_Zaehlstellenbereiche\_2015 on map.strassenbau.niedersachsen.de

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch vorhandene Solarenergienutzung durch den im Plangebiet ansässigen Betrieb bereits gewährleistet.

### Auswirkungsprognose

Aufgrund der lockeren, wenig verdichteten ländlichen Siedlungsstruktur im Planungsraum ist trotz des hohen Versiegelungsanteils aufgrund der geringen Flächengröße der Gewerbeflächen von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

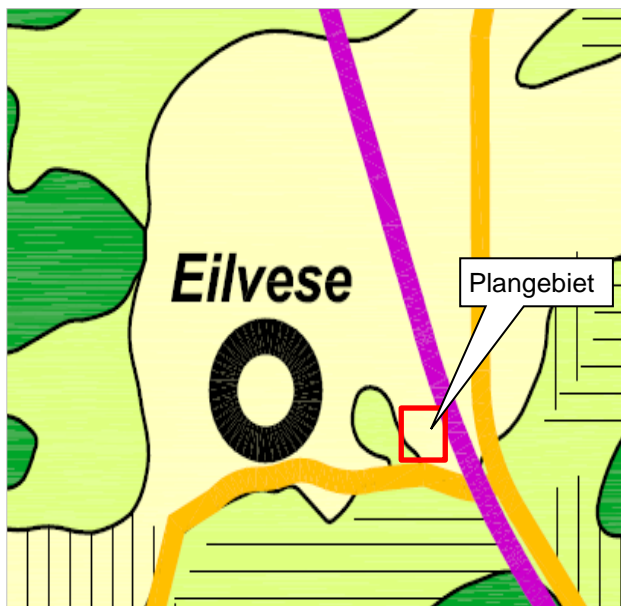
## f) Schutzgut „Landschaft“

### Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Geest und ist der naturräumlichen Untereinheit Husum-Linsburger-Geest (622,00) zu zuordnen, welche wiederum Teil der Hannoverschen Moorgeest ist. Der Landschaftsplan beschreibt das Landschaftsbild als unattraktiv (hellgelb, vgl. Abbildung 6), basierend auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung, den ausgeräumten Feldfluren, dem geringen Relief sowie der wenig gliedernden Grünstruktur. Nördlich und östlich schließt sich dieses Landschaftsbild an.



Das Plangebiet selbst ist bereits überprägt durch gewerbliche Bebauung. Nach Südosten sind die vorhandenen gewerblichen Baustrukturen durch den mit Gehölzen bepflanzten Wall landschaftlich eingebunden. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können aktuell von den akustischen Störungen durch den Gewerbebetrieb und durch die östlich verlaufende Bahntrasse (temporär) ausgehen.

### Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes aufgrund der Nutzungsarrondierung in nur relativ geringem Umfang vor:

**Abb. 6: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild (Landschaftsplan Neustadt 2007)**

- Die Festsetzung von Gewerbeflächen bewirkt eine höhere Flächenversiegelung, der Anteil an Grünflächen im Gebiet wird weiter reduziert. Die Durchgrünung wird durch die Festsetzung der Grünfläche am nördlichen Rand des Plangebietes gesichert.

- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude auf 12m bewirkt eine Verminderung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes.

Durch die Ausdehnung der gewerblichen Flächen kommt es zu einem Verlust noch vorhandener Grünstrukturen und der vorhandenen landschaftlichen Einbindung im Südosten.

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

#### **Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

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

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

#### **Bestand und Bewertung**

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor. Ferner sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Plangebiet und im Wirkungsbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

#### **Auswirkungsprognose**

Aufgrund fehlender schützenswerter Elemente gibt es keine Beeinträchtigungen. Sollten im Rahmen der geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringe Spuren davon (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG), bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (Grünflächen und landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung (WA), Gewerbeflächen, die Bahnstrecke Hannover-Bremen sowie notwendige Infrastrukturen und

Erschließungsstraßen bestehen, ist die Erweiterung des Gewerbegebiets mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten in relativ geringem Umfang auf, so dass der Standort bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen (s. Kap. C.) insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

## **2. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

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

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Ausdehnung vorhandener Gewerbeflächen im Bereich bereits durch Siedlungsstrukturen geprägter und durch die Bahntrasse verinselter „Restflächen“. Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem dringenden Bedarf an Erweiterungsfläche für einen vorhandenen Gewerbebetrieb.

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

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

### **c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten**

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

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

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung relativ kleiner, bisher als Acker und Grünland genutzter Flächen. Diese Nutzungsänderung verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.



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

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

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Zusätzlich sind die Anforderungen, die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben haben (s. Kap. C.), zu berücksichtigen. Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern sowie das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden. Zudem werden weitere Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen von Eingriffsregelung und Artenschutz hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die enge Orientierung der vorgesehenen Erweiterungen an bestehenden Strukturen, sowie die vorgesehenen Höhenbegrenzungen von 12 m für die bauliche Entwicklung. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Festsetzung eines Grünstreifens von 15 m mit der Zweckbestimmung Gehölz- und Saumstreifen soweit wie möglich verringert.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird eine Versickerung über die belebte Bodenoberfläche nicht möglich sein. Es ist geplant, unterhalb der befestigten Hofflächen durch den Einbau von Rigolen eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vorzunehmen. Dafür sind im Rahmen der Durchführung der Planung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

#### **Errichtung eines temporären Reptilienschutzzaunes (V 1<sub>CEF</sub>)**

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens an der Bahn lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, muss ein temporärer Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt. Um zu verhindern, dass aus dem Wall vergrämte Zauneidechsen zurückwandern, ist der Folienzaun vor Beginn der Vergrämuungsmaßnahmen aufzustellen. Nach Abschluss der gesamten Bauarbeiten wird der Schutzzaun entfernt. Die Maßnahme wird in der textlichen Festsetzung zum Saumstreifen entlang der Bahn beschrieben.

Der Schutzzaun darf weder untergrabbar noch überkletterbar sein. Geeignet ist ein Material aus glatter Folie (kein Gewebezaun!) in robuster Ausführung. Die Aufstellung ist von fachkundigem Personal vorzunehmen. Der Zaun ist nach dem Aufbau von einem Reptilienexperten abzunehmen. Im Nahbereich um den Zaun ist bei Bedarf zu mähen, um eine Überwindung über höhere Vegetation zu vermeiden.

#### **Bauzeitenregelung /Vergrämung Zauneidechse (V 2<sub>CEF</sub>)**

Die im Bereich des Walls lebenden Zauneidechsen müssen in den Bereich der Maßnahmenfläche A 1 CEF (s.u.) umgesiedelt werden, bevor der Wall abgetragen bzw. in anderer Weise im Zuge von Baumaßnahmen tangiert wird.

Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen zu verhindern, wird im Bereich des Walls die Lebensraumattraktivität für Zauneidechsen vermindert. Hierzu werden in den Wintermonaten die Gebüsch entfernt. Vorhandene krautige Vegetation wird erstmals ebenfalls im Winter und dann im weiteren Verlauf der Umsiedlung nach Bedarf, aber in Zeitphasen, in denen Zauneidechsen nicht aktiv sind, gemäht (z.B. bei kalter Witterung, Regen). Alle Arbeiten erfolgen

in Abstimmung mit einem Reptilienexperten und ohne Einsatz schwerer Maschinen u. Fahrzeuge.

Während der folgenden Aktivitätsperiode der Zauneidechse (Frühjahr bis Herbst) wird der Wall in regelmäßigen Abständen durch einen Reptilienexperten auf Eidechsen abgesucht; ggf. verbliebene Eidechsen werden gefangen und außerhalb des Zaunes in den Hauptlebensraum entlang der Bahnlinie gesetzt. Der konkrete Zeitablauf der Vergrämung wird in Abhängigkeit von den örtlichen Witterungsbedingungen durch den Reptilienexperten bestimmt.

Nach erfolgreichem Abschluss der Vergrämung wird der Wall abgetragen und der Eingriffsbereich dauerhaft in einem für Eidechsen unattraktiven Zustand (kurzrasig) gehalten. Die gesamte Maßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch einen geeigneten Reptilienexperten durchgeführt.

Die Bauzeitenregelung und die Vergrämungsmaßnahmen sind Sache der Durchführung der Planung. Sie können im Baugenehmigungsverfahren anhand der tatsächlichen Umstände zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt werden. Sie werden daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Urteil des OVG NRW, Az. 10 D 21/12.NE vom 21.04.2015). Die vorstehenden Ausführungen geben Hinweise, wie die Regelungen aussehen könnten.

### **Bauzeitenregelung Avifauna (Maßnahme V 3)**

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist nach Abstimmung mit der UNB vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Auch für diese Maßnahme wird keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen (siehe Maßnahme V 2).

### **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

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

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann zum Teil ein Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplans erfolgen. Vor allem kann mit dort vorgesehenen Maßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. Kap. C.).

### **CEF-Maßnahmen Zauneidechse**

Entsprechend der Habitatansprüche der Zauneidechse ist das Entwicklungsziel für die CEF-Maßnahmenflächen ein strukturreicher, besonnter Lebensraum, der nur einzelne, kleinere Gehölze aufweist. Anzustreben ist ein Mosaik von lückig und kurzrasig bewachsenen, besonnten Bereichen mit kleinen Offenbodenstellen und locker mit jungen Gehölzen bestandenen Bereichen. Wichtige Bestandteile eines Zauneidechsenhabitats sind Eiablage-, Sonn- und Versteckplätze.

### Erhalt und Aufwertung des Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat A 1<sub>CEF</sub>

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch Festsetzung eines 3 m breiten Saumstreifens der hier vorhandene Hauptlebensraum der Zauneidechse im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets erhalten bzw. geringfügig ausgedehnt. Durch die unmittelbare Nähe zum Eingriffsort und zum Hauptlebensraum der Zauneidechse an der Bahn ist die schnelle Erreichbarkeit und Besiedlung an dieser Stelle gesichert.

Die vorhandene Vegetationsstruktur wird erhalten bzw. der Erweiterungsstreifen wird der Sukzession überlassen. Vor Beginn der Vergrümnungsmaßnahme (V 2<sub>CEF</sub>) wird entlang des Saumstreifens ein Reptilienschutzzaun errichtet (V 1<sub>CEF</sub>). Um das Angebot entsprechender Strukturen vor allem in der Initialphase zu erhöhen, werden auf dem ca. 85 m langen Saumstreifen jeweils 2 Sand- und Totholzhaufen angelegt. Zum Erhalt der angestrebten Struktur wird der Saumstreifen bei Bedarf abschnittsweise gemäht, alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November (das Mahdgut ist abzutransportieren). Bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen wieder Aufschichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren.

Die Maßnahme muss vor Beginn der Vergrümnungsmaßnahmen hergestellt sein.

### Entwicklung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat (A 2<sub>CEF</sub>)

Vor dem als Abschirmung vorgesehenen Gehölzstreifen auf der privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs wird ein buchtig geschwungener, drei bis fünf Meter breiter südexpontierter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat hergerichtet.

Nach Anlage des Gehölzstreifens wird die Fläche mit einer gebietsheimischen Grünlandsaatgutmischung (für nährstoffarme, sandige Böden) dünn angesät. Auf dem angesäten Saumstreifen werden jeweils 5 kleine Sand- und Totholzhaufen gesetzt. Zum Erhalt der angestrebten Struktur wird der Saumstreifen bei Bedarf abschnittsweise gemäht, alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November (das Mahdgut ist abzutransportieren). Bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen wieder Aufschichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren.

Die Erstellung der Maßnahme erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den Gewerbeflächen.

### Funktionskontrolle

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse werden direkt nach Abschluss der Maßnahmen (Herstellungskontrolle) und dann 1 Jahr nach Herrichtung kontrolliert (Funktionskontrolle). Wenn sich der Erhaltungszustand gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert hat und eine hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass dies auf die unzureichende Eignung der Maßnahme zurückzuführen ist, sind in Abstimmung mit der UNB ergänzende Maßnahmen, wie die Optimierung der habitatverbessernden Strukturelemente vorzusehen.

### Gehölzpflanzung (A 3)

Der nördliche Teil der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gehölz- und Saumstreifen wird als Gehölzfläche angelegt und dient u.a. der Abschirmung der Gewerbeflächen von den Wohnbauflächen. Die Fläche von ca. 10 m Breite ist als standorttypische Gehölzfläche anzulegen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten mindestens 3,00 m,
- Pflanzung mindestens 3-4-reihig,
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 2 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt,

- Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm / verpflanzte Heister: 125-150 cm verpflanzte / Sträucher: 60-100 cm.
- In den jeweils äußeren Reihen überwiegend (kleine) Sträucher, große Bäume nur in den inneren Reihen (vgl. das Pflanzschema in den textlichen Festsetzungen).

Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind standorttypische Laubgehölze der folgenden Gehölzartenliste:

Acer campestre	Feldahorn (Fe)
Betula pendula	Hänge-Birke (Bi)
Pyrus pyrastra	Wild-Birne (Wb)
Quercus robur	Stieleiche (Ei)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Vo)

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (Rha)
Corylus avellana	Haselnuss (Ha)
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (Wei)
Frangula alnus	Faulbaum (Fa)
Prunus spinosa	Schlehe (Sch)
Rosa canina	Hunds-Rose (Hr)
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn (PK)
Salix caprea	Sal-Weide (Sw)
Sambucus racemosa	Traubenholunder (Tr)

Die Säume entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Flächenkanten werden mit gebietsheimischem Grünlandsaatgut angesät und als Gras- und Staudensäume entwickelt, 1-2mal jährliche Mahd, 1. Mahd ab August.

Die weiteren Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung. Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

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

**Tab. 4: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und für die Planung**

Bestehende Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
1.1	Versiegelte Fläche	15.495	0	0
2.4	Wegeraine, Säume ohne Gehölze	693	4	2.772
3.1	Acker, intensiv	1.608	2	3.216
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	5.039	3	15.117
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze, <50% heimischen Gehölzen	78	2	156

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
4.5	Intensivrasen	653	2	1.306
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch (lebensraumtypische Gehölzanteile <50%)	317	3	951
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch (lebensraumtypische Gehölzanteile >50%)	3.376	5	16.880
<b>Summe Bestand</b>		<b>27.258</b>		<b>40.398</b>

Geplante Nutzung					
Festsetzung	Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
Gewerbefläche	1.1	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet, 80%)	19.614	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder <50% heimische Gehölze (Gewerbegebiet 20%)	4.904	2	9.808
Private Grünfläche	7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq$ 50%	1.744	5	8.720
	2.4	Saumstreifen	996	5	4.980
<b>Summe Planung</b>			<b>27.258</b>		<b>23.508</b>
<b>Änderung des Flächenwertes</b>					<b>16.890</b>

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 17.000 Flächenwerten** verbleibt.

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 372 wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Eilvese erfüllt. Das Flurstück 45/1 in Flur 5 ist insgesamt 26.210 m<sup>2</sup> groß und wird aktuell als Acker und zu einem kleinen Teil als Wald genutzt. Die Ackerfläche wird insgesamt als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt (s. Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 38). Eine Teilfläche von 3.378 m<sup>2</sup> Größe wird dem Bebauungsplan Nr. 372 zugeordnet.

Die externe Kompensationsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen (Maßnahme A4):

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

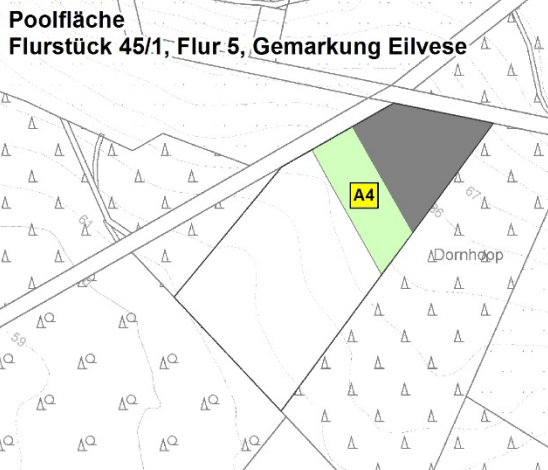
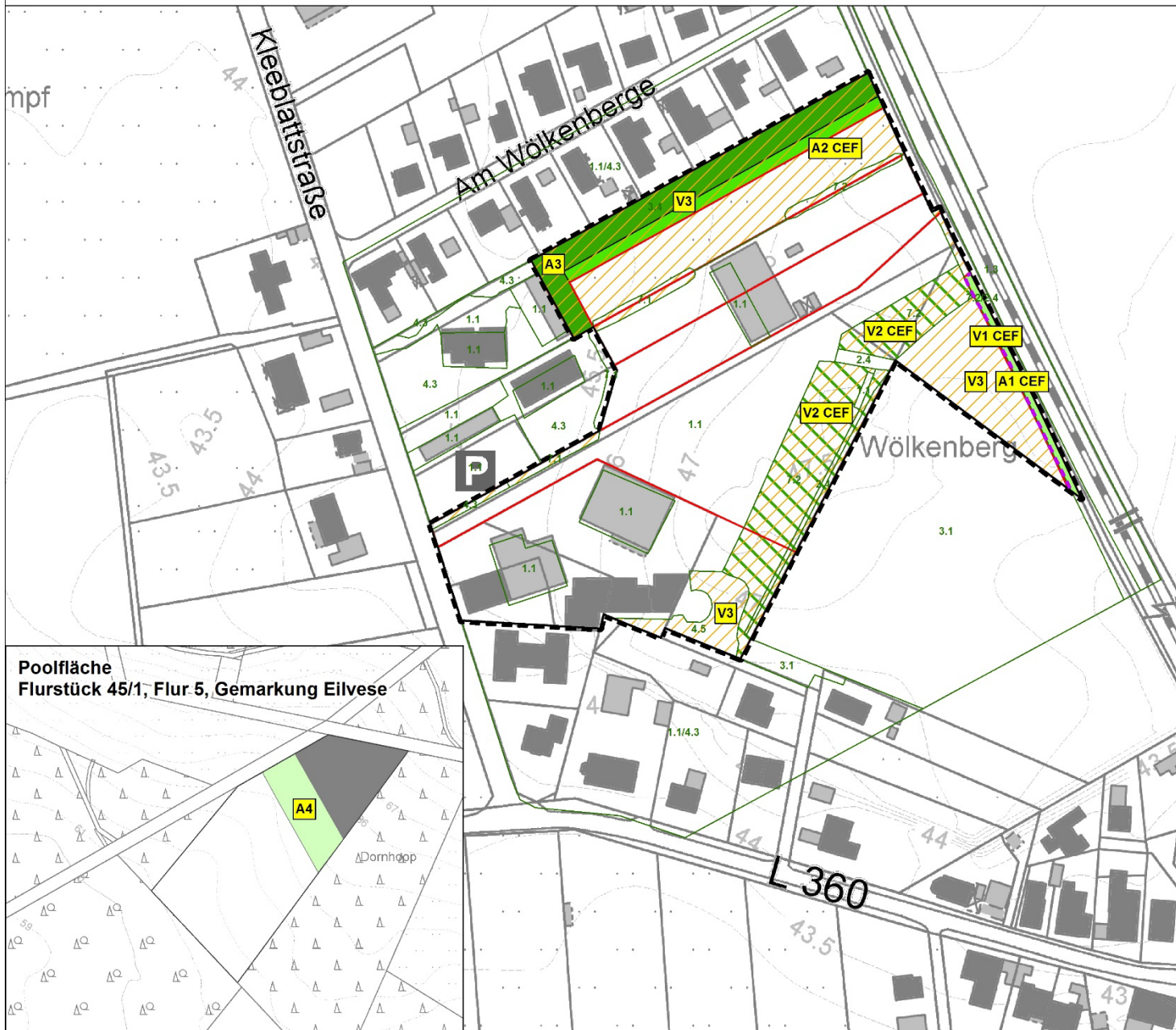
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

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

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der notwendigen Erweiterung für einen bestehenden Gewerbebetrieb, aufgrund der Einschränkungen durch die umgebende Bebauung und durch die Bahnstrecke sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

# Bebauungsplan Nr. 372 "Gewerbegebiet Wölkenberg"



## Maßnahmen

- A1** Maßnahmenummer
- A** Ausgleichsmaßnahme
- V** Vermeidungsmaßnahme
- CEF** Artenschutzmaßnahme
  - Einrichtung eines Reptilienschutzzaunes (V1 CEF)
  - Bauzeitenregel Zaunedeiche
  - Bauzeitenregelung Brutvogel
  - Erhalt/Aufwertung Saumstreifen als Zaunedeichs habitat (A1 CEF)
  - Entwicklung Saumstreifen als Zaunedeichs habitat (A2 CEF)
  - Gehölzplanung (A3)
  - Entwicklung Magerwiese (A4)

- ### Biotoptypen
- (gemäß num. Bewertung von Biotoptypen NRW 2008)
- 1.1** versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
  - 1.3** teilversiegelte /unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)
  - 2.4** Wegraine, Säume ohne Gehölze
  - 3.1** Acker, intensiv
  - 3.4** Intensivwiese, -weide, artenarm
  - 4.3** Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
  - 4.5** Intensivrasen
  - 7.1** Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
  - 7.2** Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile =50%

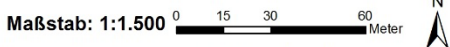
## Nachrichtlich

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 372
- Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 372



## Karte 2: Maßnahmenplanung

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



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN

Im Unterauftrag von:  
**Susanne Vogel**  
 Architektin  
 ■ Bauplanung  
 Konkordiastr. 14 A  
 30449 Hannover  
 Tel.: 0511-21 34 98 80  
 Fax: 0511-45 34 40  
 Internet: www.geffers-planung.de  
 E-Mail: vogel@geffers-planung.de

Auftragnehmerin:  
  
**Planungsgruppe Umwelt**  
 Dipl.-Ing. I. Peters  
 Stiftstraße 12  
 30159 Hannover  
 Tel.: 0511 51949785  
 E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.



- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum in dem vorliegenden Plangebiet sind als Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben, die als Gruppe betrachtet werden. Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Ein Eintreten des Störungstatbestandes kann für ubiquitäre Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen sehr großflächig abzugrenzen sind und i. d. R. sehr hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Bruchteile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate neu entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Baufeldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten. Insofern kann für diese Arten im Regelfall vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden.

## **2. Konfliktabschätzung**

### **Avifauna**

Im Plangebiet ist zumeist von weit verbreiteten (ubiquitären), ungefährdeten Vogelarten der Siedlungsränder sowie Arten der Gehölzbiotope auszugehen. Die durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsintensivierung bewirkt insgesamt eine Verminderung der Lebensraumeignung für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Offenbiotopstrukturen im Plangebiet wird nicht von Bruthabitaten von Offenlandarten wie Feldlerche oder Rebhuhn ausgegangen. Es besteht lediglich eine Funktion als Nahrungshabitat.

### **Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:**

Die durch den Bebauungsplan zulässige Nutzung bewirkt insgesamt einen Verlust der Lebensräume für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten. Prüfgegenstand sind die o.g. Arten:

- Arten der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (ubiquitär, ungefährdet).

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Es muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes in keinem Fall von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder der späteren Nutzung des Gewerbebetriebes ausgegangen werden.

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

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) können für die ungefährdeten Arten ausgeschlossen werden. Einerseits ist derartigen Störungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen, andererseits ist wie bereits erläutert für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben u. a. durch die Festsetzungen der privaten Grünfläche sowie durch die Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

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

Durch Überbauung bzw. Rodung von Gebüsch und Gehölzen ist die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwägen. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Beim Baumbestand im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um relativ junge Gehölze, z.T. nicht standorttypische Nadelgehölze ohne Höhlenpotenzial. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes durch „Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG“ wird durch eine entsprechende Bauzeitenregelung mit Rodung/Fällung der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode ausgeschlossen.

Für ungefährdete Arten der Siedlungsränder und Gehölzbiotope kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in angrenzende Biotopstrukturen (Gehölze, Hausgärten) bzw. in durch die geplante Kompensation neu entwickelten Gehölzstrukturen im Geltungsbereich ausweichen können.

#### **Reptilien**

Die Zauneidechse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit europarechtlich geschützt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist sie besonders und streng geschützt. Relevant sind hier zwei Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG: zum einen ist es verboten, Tiere zu verletzen oder zu töten bzw. ihre Entwicklungsformen (hier u.a. Eigelege) zu beschädigen, zum anderen dürfen die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zerstört werden. Im Fall der Zauneidechse, einer Art mit kleinem Aktionsraum, bei der die Individuen ganzjährig in einem eng begrenzten Bereich verbleiben, ist letzteres so auszulegen, dass jeder dauerhaft von der Art besiedelte Bereich geschützt ist.

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

Da der Hauptlebensraum der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereichs oder unmittelbar im Grenzbereich zur östlich angrenzenden Bahntrasse liegt und Teilhabitate innerhalb der als

GE festgesetzten Flächen liegen, ist eine Tötung bzw. Verletzung von Tieren infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gänzlich auszuschließen.

Um das Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden, sind Schutzvorkehrungen, durch die ein Einwandern von Zauneidechsen in das Baufeld verhindert wird sowie spezielle Anforderungen an die Baufeldfreiräumung und Vergrämuungsmaßnahmen erforderlich, durch die sichergestellt ist, dass das Baufeld frei von Zauneidechsen ist (v. Kap. C.3. und B.3.).

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

Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse kann im Bereich des Hauptlebensraumes (Saumstreifen an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs) durch die Festsetzung als private Grünfläche und durch den geplanten Erhalt und die Aufwertung sowie weitere Schutzvorkehrungen (s.o.) vermieden werden.

Der im Bereich des Walls nicht zu vermeidende Verlust eines Teillebensraums der Zauneidechse ist als CEF-Maßnahme an anderer Stelle zu ersetzen. Da nicht der gesamte Wall, sondern nur der südlich exponierte, lichte Randbereich als Habitat genutzt wird, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 800 m<sup>2</sup> für den Wall.

Mit der Festsetzung einer Gehölzpflanzung plus vorgelagertem 5 m breitem Saumstreifen, der als Zauneidechsenhabitat entwickelt wird (Saumstreifen 708 m<sup>2</sup>) kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang gesichert werden.

## **3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

### **Avifauna**

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

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist nach Abstimmung mit der UNB vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen (V 3).

### **Reptilien**

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden bzw. kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch folgende CEF-Maßnahmen gesichert werden.

- Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens an der Bahn lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen, ist ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt. Um zu verhindern, dass aus dem Wall vergrämuete Zauneidechsen zurückwandern ist der Folienzaun vor Beginn der Vergrämuungsmaßnahmen aufzustellen (V 1<sub>CEF</sub>).
- Die im Bereich des Walls lebenden Zauneidechsen müssen in den Bereich der Maßnahmenfläche A 1 CEF (s.u.) umgesiedelt werden, bevor der Wall abgetragen bzw. in anderer Weise

im Zuge von Baumaßnahmen tangiert wird. Um eine Verletzung oder Tötung von Individuen zu verhindern, wird im Bereich des Walls die Lebensraumattraktivität für Zauneidechsen vermindert (Vergrämung: Entfernung der Gebüschke in den Wintermonaten, Mähen der krautigen Vegetation in Zeiten, in denen die Zauneidechsen inaktiv sind, Absuchen und ggf. Umsetzen von Zauneidechsen in der folgenden Aktivitätsperiode (Frühjahr bis Herbst) in den Hauptlebensraum entlang der Bahnlinie (V 2<sub>CEF</sub>).

- Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein 3 m breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat gesichert und aufgewertet. Die vorhandene Vegetationsstruktur wird erhalten bzw. durch Sukzession entwickelt, zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden jeweils 2 Sand- und Totholzhaufen angelegt (A 1<sub>CEF</sub>).
- Südlich der Gehölzfläche im Norden des Geltungsbereichs wird ein buchtig geschwungener, drei bis fünf Meter breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat hergerichtet. Nach Anlage des Gehölzstreifens wird die Fläche mit einer gebietsheimischen Grünlandsaatgutmischung (für nährstoffarme, sandige Böden) angesät und jeweils 5 kleine Sand- und Totholzhaufen gesetzt (A 2<sub>CEF</sub>).

Um die vorstehend genannten Anforderungen zu gewährleisten, ist das geplante Vorgehen eng mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine fachliche Begleitung und/oder Durchführung (Umweltbaubegleitung) durch geeignetes Fachpersonal (Reptilienexperte) erforderlich.

#### **4. Fazit**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für keine betrachtete Art bzw. Artengruppe eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten ist. Es wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

### **D. Zusätzliche Angaben**

#### **1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

#### **2. Maßnahmen zur Überwachung**

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 372 wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Für ggf. notwendige Baumfällungen innerhalb der Brutzeit ist eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse werden direkt nach Abschluss der Maßnahmen (Herstellungskontrolle) und 1 Jahr nach Herrichtung kontrolliert (Funktionskontrolle). Wenn sich der Erhaltungszustand gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert hat und eine hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass dies auf die unzureichende Eignung der

Maßnahme zurückzuführen ist, sind in Abstimmung mit der UNB ergänzende Maßnahmen, wie die Optimierung der habitatverbessernden Strukturelemente vorzusehen.

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

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ wird eine rd. 2,7 ha große Fläche für die Schaffung von Gewerbeflächen festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Biotopie überwiegend geringer Bedeutung überbaut. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben in größerem Umfang unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen vollständig kompensiert werden müssen.

Die infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch Tötung, Verletzung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (Anhang IV Art der FFH Richtlinie), die im Geltungsbereich und unmittelbarem Umfeld erfasst wurden, können durch umfangreiche, geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. es werden durch die Festsetzung von Lärmkontingenten die Grenz- bzw. Richtwerte der TA Lärm und DIN 18005 für die angrenzenden Wohnnutzungen eingehalten.
- **Tiere, Pflanzen, Biotopie:** Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Es werden sämtliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Stadt Neustadt a. Rbge. überwacht. Die artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen für die Zauneidechse werden mit der UNB der Region Hannover abgestimmt und durch geeignetes Fachpersonal durchgeführt bzw. begleitet (Umweltbaubegleitung).

### 4. Referenzliste

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

## VII. Abwägung: private Belange

Private Belange, die von dem Bebauungsplan betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung einer Ackerfläche und einer Grünlandfläche als Gewerbegrundstück vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange des betroffenen Grundstückseigentümers gefördert werden. Außerdem wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht. Das fördert die privaten Belange des Betriebs.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt aber auch private Belange: Insbesondere die Eigentümer der Wohngrundstücke am Nordrand des Plangebiets haben ein Interesse daran, dass es bei der Grünlandnutzung bleibt. Denn diese Nutzung beeinträchtigt die Wohnnutzung kaum, und sie erhöht die Wohnqualität. Bei einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung müssen die Anlieger mit Beeinträchtigungen rechnen, auch wenn diese zumutbar sind.

## VIII. Abwägung: Zusammenfassung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft und die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll Bestand und Entwicklung des in Eilvese ansässigen Bauunternehmens Duensing gewährleisten. Das ist sein wesentlicher Zweck. Er fördert auch die privaten Belange des betroffenen Grundstückseigentümers.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Acker und Grünland für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Bei der geringen Größe und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - **Umwidnungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (so Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wirtschaft größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Umwelt, insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen und Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind Gehölz- und Saumstreifen am Rand des geplanten Gewerbegebiets festgesetzt und die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen und die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird hinreichend deutlich, wie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Die betroffenen privaten Belange werden teilweise gefördert und teilweise beeinträchtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2018

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Der Bürgermeister