


# 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ der Stadt Neustadt a. Rbge., mit Begründung - Vorentwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2019

**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

 **Planungsgruppe  
Umwelt**

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

# Inhaltsverzeichnis

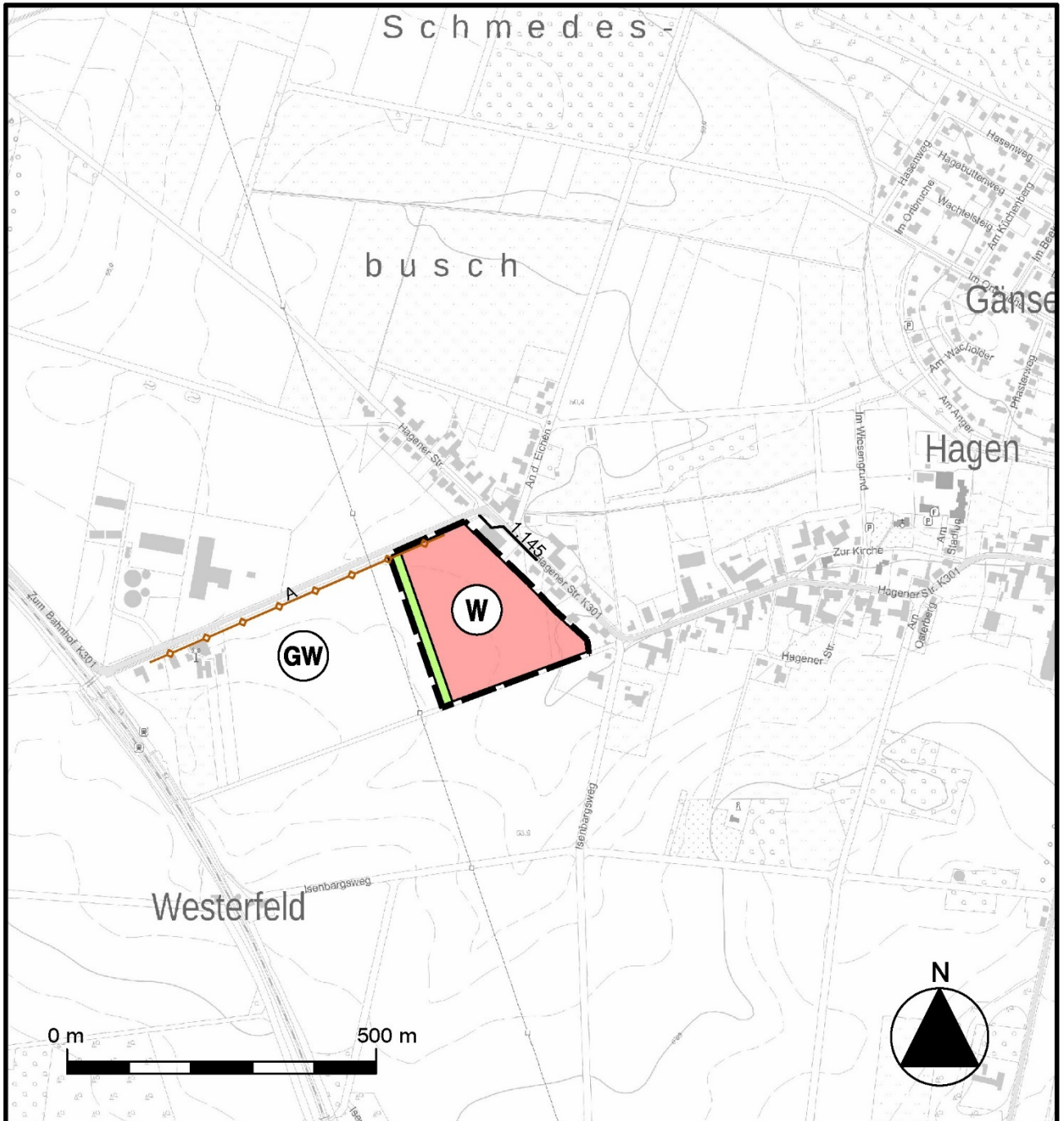
## 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ der Stadt Neustadt a. Rbge., - Vorentwurf - Planzeichnung mit Planzeichenerklärung


### Begründung zum Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans

<b>I. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke .....	1
2. Bedarf an Wohnbauflächen.....	2
3. Standortentscheidung innerhalb des Stadtgebiets .....	2
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	5
<b>II. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
1. Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs .....	6
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung .....	7
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	7
4. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	7
<b>III. Begründung der Darstellung</b> .....	<b>9</b>
1. Städtebauliches Konzept.....	9
2. Wohnbaufläche .....	10
3. Grünfläche.....	10
4. Flächenbilanz .....	10
<b>IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
1. Erschließung .....	10
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	11
b) Ver- und Entsorgung .....	11
c) Oberflächenentwässerung .....	11
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	12
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	12
4. Belange der Landwirtschaft.....	12
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	12
<b>V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b> .....	<b>12</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>13</b>
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....	13
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	13

3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	14
	a) Fachgesetze .....	14
	b) Fachpläne .....	14
4.	Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	15
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	15
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen</b>	
	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>16</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	16
	a) Bestand und Bewertung.....	16
	b) Auswirkungsprognose.....	17
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	19
	a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	19
	b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	22
	c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	22
	d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	25
3.	Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ .....	25
	a) Bestand und Bewertung.....	26
	b) Auswirkungsprognose.....	26
4.	Schutzgut „Wasser“.....	27
	a) Bestand und Bewertung.....	27
	b) Auswirkungsprognose.....	28
5.	Schutzgut „Klima und Luft“ .....	28
	a) Bestand und Bewertung.....	29
	b) Auswirkungsprognose.....	29
6.	Schutzgut „Landschaft“ .....	29
	a) Bestand und Bewertung.....	29
	b) Auswirkungsprognose.....	30
7.	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.....	30
	a) Bestand und Bewertung.....	30
	b) Auswirkungsprognose.....	31
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	31
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	31
10.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	31

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	31
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	31
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	31
d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	32
11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	32
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	32
b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich .....	33
<b>C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>35</b>
1. Rechtliche Grundlagen.....	35
2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....	36
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	37
4. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG: .....	38
<b>D. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>38</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	38
2. Maßnahmen zur Überwachung .....	38
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	39
4. Referenzliste .....	39
<b>VI. Abwägung: private Belange .....</b>	<b>39</b>
<b>VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>40</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>41</b>

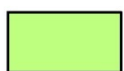


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbaufläche



Grünfläche



Hauptabwasserleitung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 43. Änderung

### Nachrichtliche Übernahmen

 Ortsdurchfahrtsgrenze



Wasserschutzgebiet Hagen

**Stadt Neustadt a. Rbge.**  
**Stadtteil Hagen**  
**43. Änderung des**  
**Flächennutzungsplanes**  
**"Vor dem Linnenbalken"**  
 - Vorentwurf -

# Begründung

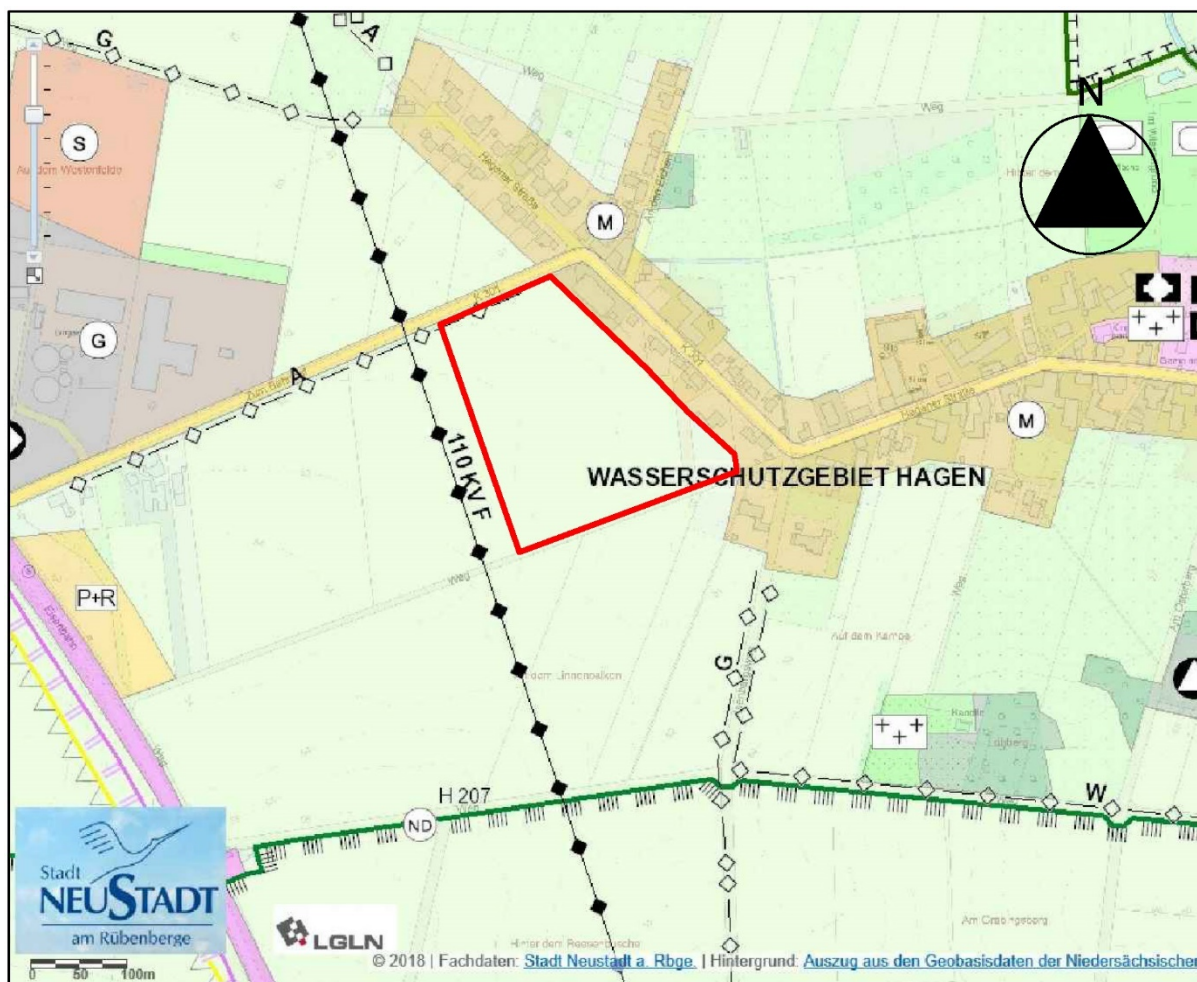
## zum Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ der Stadt Neustadt a. Rbge.

### I. Einleitung

#### 1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Anlass für die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ ist der bestehende Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen. Der Stadtteil Hagen ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht eine relativ hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Freie Wohnbauflächen, die zur Ausweisung neuer Baugrundstücke genutzt werden könnten, stehen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr zur Verfügung.

Daher wird zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in Hagen die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bedarf an Wohngrundstücken in Hagen für die nächsten 10 bis 15 Jahre gedeckt werden. Die Umsetzung erfolgt dann abschnittsweise durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Stadtteilen Hagen und Eilvese gemeinsam die Aufgabe zugewiesen, als kooperierendes ländliches Kleinzentrum eine über die Eigenent-

wicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten. Dies soll unter Beachtung der ebenfalls vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland erfolgen.

**Allgemeines Ziel** der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweitung des Siedlungsbereichs von Hagen auf die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Hagener Straße und der 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt! Weiteres Ziel ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes.

**Allgemeiner Zweck** der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Neustadt a. Rbge.

## **2. Bedarf an Wohnbauflächen**

Im Stadtteil Hagen sind im Baulückenkataster aktuell 34 Baulücken vorhanden. Lediglich bei 6 Grundstücken besteht eine Verkaufsbereitschaft. Vor diesem Hintergrund kann in Hagen eine maßvolle Entwicklung von Wohnbauland erfolgen. Unter „maßvoll“ ist dabei eine dem örtlichen Bedarf für die nächsten 10 bis 15 Jahre angepasste Entwicklung zu verstehen.

## **3. Standortentscheidung innerhalb des Stadtgebiets**

Der Stadtteil Hagen ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover „ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“. Mit der Festlegung dieser Aufgabe ist die Aufforderung zu gemeindlichen Aktivitäten zur Schaffung eines angemessenen Wohnungsangebots verbunden.

Zur Bereitstellung neuer Flächen für den Wohnungsbau im Stadtteil Hagen wurden mehrere Flächenalternativen untersucht (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 3). Von den insgesamt 12 Flächen kamen die folgenden Vorschläge nicht in Betracht:





- Fläche A (nordöstlich Hagener Straße): eingeschränkt geeignet, Vielzahl Eigentümer, Verkaufsbereitschaft nicht geklärt
- Fläche C: nicht geeignet, hohe ökologische Wertigkeit, Niederungsbereich
- Fläche D (nördlich „Zum Bahnhof“): nicht geeignet, ungünstiger Flächenzuschnitt, kein weiteres Entwicklungspotential
- Fläche G (westlich „Am Osterberg“): nicht geeignet, Immissionskonflikte Landwirtschaft
- Fläche H (östlich „Am Osterberg“): nicht geeignet, Immissionskonflikte Landwirtschaft
- Fläche I (Kartoffelgärten): nicht geeignet, fehlendes Eigentümerinteresse
- Fläche J (östlicher Ortsrand): nicht geeignet, immissionsschutzrechtlicher Konflikt mit Wind-Konzentrationsfläche S6-Hagen/Mariensee
- Fläche K (Teufelskuhle): nicht geeignet, Waldabstand, Restfläche kaum nutzbar
- Fläche L (westlich „In den Meyerhöfen“): nicht geeignet, mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte mit Bestands-Windenergieanlage der Bloh-Muhsman GbR

Grundsätzlich als geeignet wurden die folgenden drei Flächen eingestuft:

- Fläche B (An den Eichen):
- Fläche E (westlich Hagener Straße)

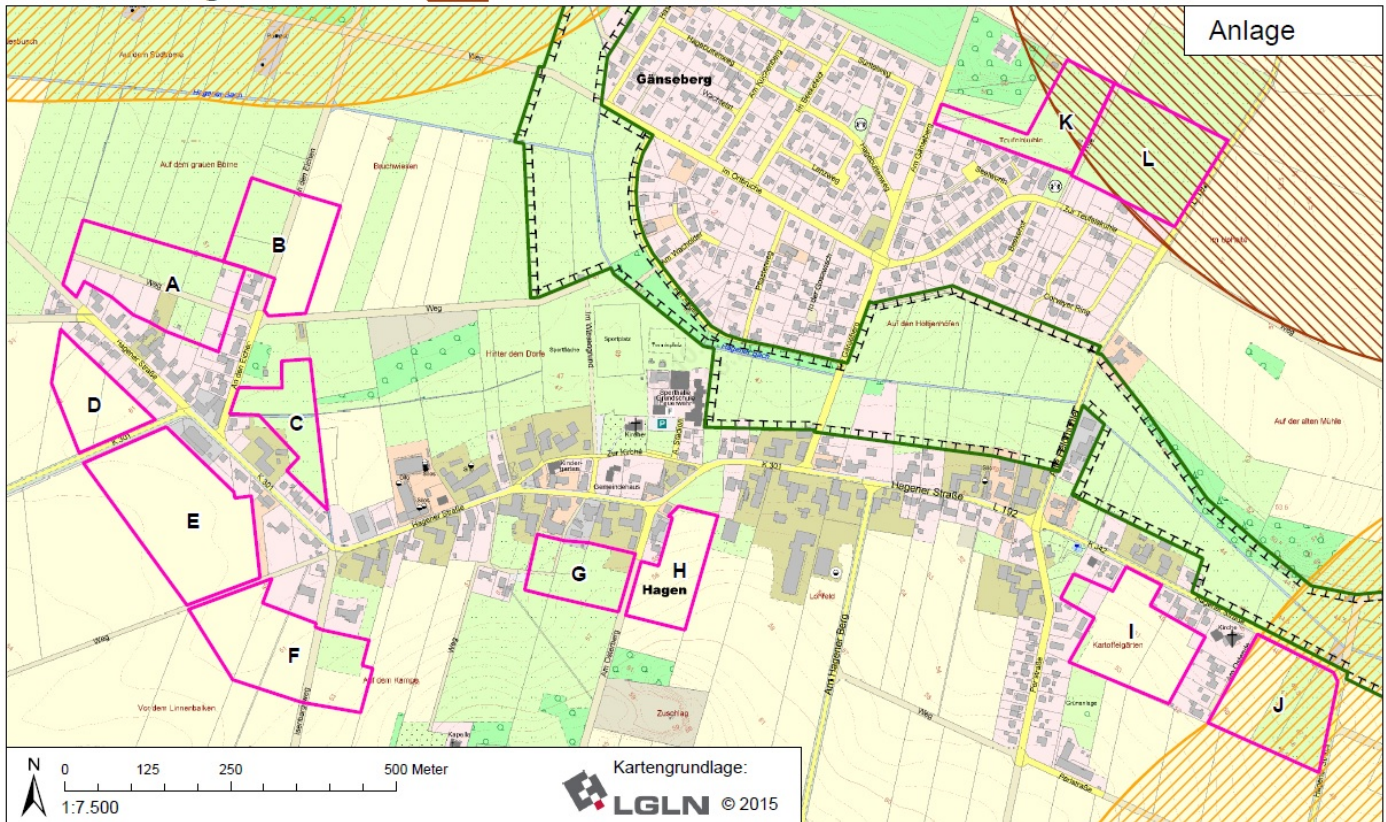
➤ Fläche F (Isenbargweg):

### Wohnbauentwicklungsflächen in Hagen

-  Wohnbauentwicklungsflächen Hagen
-  geschützte Landschaftsbestandteile
-  Konzentrationsflächen Sachlicher Teilflächennutzungsplan 800m-Puffer
-  vorhandene Windenergieanlagen 800m-Puffer



Sachgebiet Stadtplanung  
Bearbeitung: Hr. Nülle  
Datum: 07.03.2016



### Standortuntersuchung Wohnbauflächenentwicklung Hagen

Fläche B wurde aufgrund der fingerartigen Entwicklung in die freie Landschaft und des geringen weiteren Entwicklungspotentials ausgeschieden.

Im Ergebnis wurde für die geplante Siedlungsentwicklung der Fläche E der Vorrang vor der Fläche F eingeräumt, aufgrund des größten Entwicklungspotentials, der Eigentumsstruktur und der Nähe zur S-Bahnhaltestelle.

#### 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Um eine zeitgemäße, bedarfsgerechte, nachhaltige sowie ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig die Daseinsvorsorge der Bevölkerung zu sichern, werden durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover Vorgaben für eine geplante Siedlungsentwicklung im Raum gemacht.

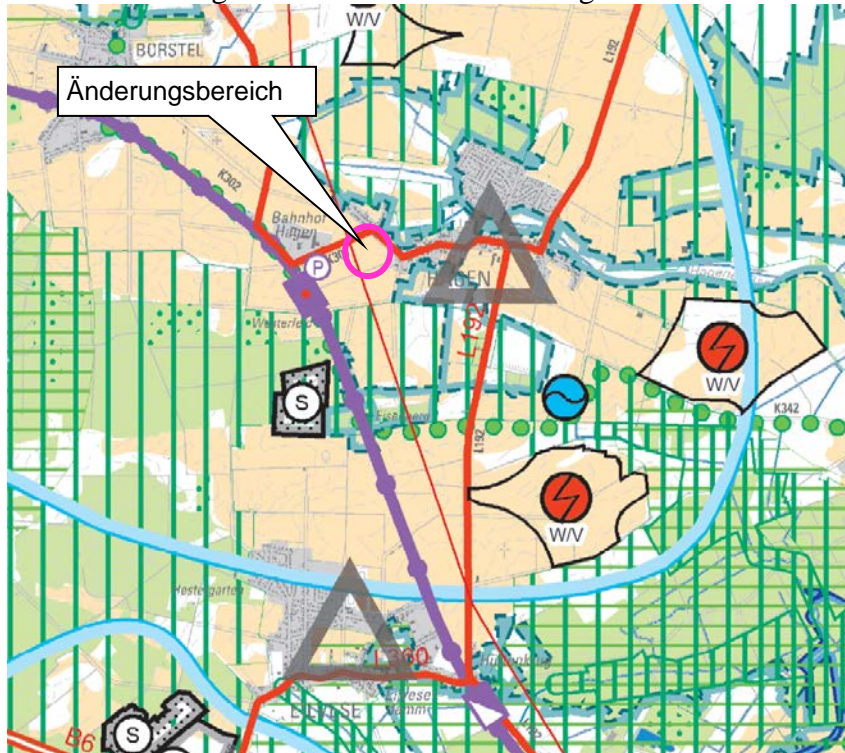
Daraus ergeben sich für die Planung folgende Ziele und Grundsätze:

Der Stadtteil Hagen ist als „ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt (vgl. den folgenden Ausschnitt aus dem RROP 2016). In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kinderta-



gesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen (Ziffer 2.1.4 02).

Diesen Vorgaben entspricht die 43. Änderung. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche kommt die Stadt der Aufgabe des Stadtteils Hagen nach, eine Ergänzungsfunktion für Wohnen wahrzunehmen. Die Tragfähigkeit der örtlichen Infrastruktur wird durch die abschnittsweise Umsetzung der Baufläche berücksichtigt.



Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ohne Maßstab, genordet

Darüber hinaus sollen **Maßnahmen der Innenentwicklung** und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen einer Inanspruchnahme von Freiflächen vorgezogen werden (LROP 2017, 2.1 04 und RROP 2016, 2.1.2 01). Dieser Grundsatz kann nur bezogen auf die gesamte Entwicklung in der Stadt Neustadt a. Rbge. betrachtet werden. Mit der

43. Änderung wird zwar eine Freifläche für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen; sie stellt allerdings nur einen kleinen „Baustein“ zur Siedlungsentwicklung dar. Daneben führt die Stadt diverse Maßnahmen der Innenentwicklung durch, wie die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung und die Erstellung eines Baulückenkatasters.

Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „**Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**“ festgelegt. Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Dazu ist in der beschreibenden Darstellung unter Ziffer 3.2.1 02 ausgeführt:

*„Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

In der Begründung zum RROP 2016 ist ausgeführt, dass die Festlegung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ sich an der Datengrundlage des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2013) orientiert. Das LBEG unterteilt das ackerbauliche Ertragspotenzial in Niedersachsen in sieben Klassen (von „äußerst gering“ bis „äußerst hoch“). Entsprechend dieser Klassifizierung wur-

den für die Abgrenzung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ Gebiete mit hohem bis äußerst hohem acker-baulichen Ertragspotenzial (Klasse 5 bis 7) in allen drei landwirtschaftlichen Teilräumen der Region Hannover berücksichtigt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen teilräumlichen Standortvoraussetzungen und Agrarstruktur im Regionsgebiet wurden in den Teilräumen Nord-West und Nord-Ost ergänzend dazu Gebiete mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotenzial aufgenommen.

Im vorliegenden Fall plant die Stadt eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des RROP 2016, das der weiteren Abwägung durch die Stadt zugänglich ist (vgl. § 4 Abs. 1 ROG).

Wie der Kartenausschnitt auf Seite 4 zeigt, sind alle an die Ortslage von Hagen grenzenden landwirtschaftlichen Flächen »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft«. Alle übrigen Freiflächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete oder sogar Vorranggebiet. Eine echte Alternative für die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken, ohne die Grundsätze der Raumordnung zu beeinträchtigen, gibt es daher nicht. Die Stadt hält daher die Überplanung eines unwesentlichen Teils eines »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft« für vertretbar.

Westlich des Änderungsbereichs ist die Hochspannungsfreileitung als „Vorranggebiet Leitungstrasse“ dargestellt. Zu der Trasse wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

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

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

## **5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

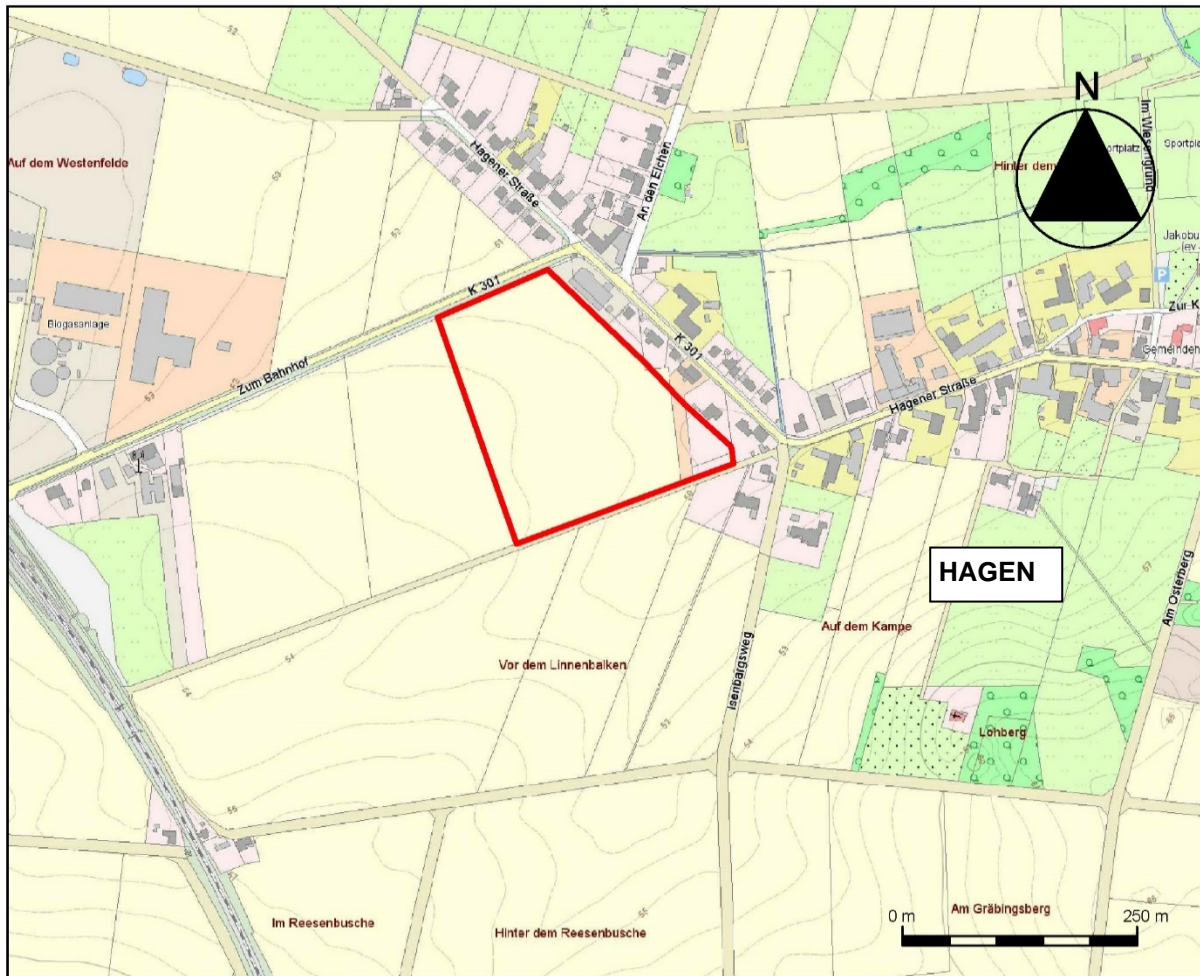
Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei dieser Planung ist das offensichtlich nicht der Fall. Der Änderungsbereich grenzt an den Siedlungsbereich von Hagen. Es handelt sich um eine relativ geringe Erweiterung der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen für den Siedlungsbereich von Hagen.


Der Änderungsbereich liegt im mitten Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 4,5 km nördlich und rd. 3 km westlich des Änderungsbereichs. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung für Wohngrundstücke ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Gebiet. 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

### 1. Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich (= **Änderungsbereich**) wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der 43. Änderung erreicht werden. In den Änderungsbereich werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der bestehenden Bebauung auf der Westseite der Hagerer Straße und der Hochspannungsfreileitung einbezogen. Außerdem wurden die Teile der Grundstücke Hagerer Straße 61 und 63 einbezogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Bauflächen dargestellt sind.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- Im Norden von der Straße „Zum Bahnhof“ (Kreisstraße K 301) und den nördlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von der vorhandenen, gemischten Bebauung auf der Westseite der Hagerer Straße,
- im Süden von dem Feldwirtschaftsweg und den südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 5 ha.

## 2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Flächen im Änderungsbereich liegen am Westrand der Ortslage von Hagen. Das Gelände hat nur geringes Gefälle in östlicher Richtung. Die höchste Stelle am Westrand liegt auf einer Höhe von rd. 52 m NHN, die tiefste Stelle am Ostrand des Änderungsbereichs liegt auf einer Höhe von rd. 50 m NHN.

Der Änderungsbereich und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet des Hagener Bachs, der südlich des Küchenbergs an der der Ortslage von Hagen vorbeifließt und östlich von Mariensee in die Leine mündet. Östlich des Änderungsbereichs gibt es zwei Vorfluter, die in den Hagener Bach entwässern. Das Oberflächenwasser im Änderungsbereich versickert aufgrund der überwiegend sandigen Untergrundverhältnissen derzeit auf den Ackerflächen.

## 3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der Änderungsbereich wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) um anlehmigen Sand (Sl), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt IV.4. Belange der Landwirtschaft (S. 12). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereich um den Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ (vgl. im Umweltbericht Abschnitt V.B.3, Seite 25).

Für die Änderung des Flächennutzungsplans interessiert in erster Linie die Frage,

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

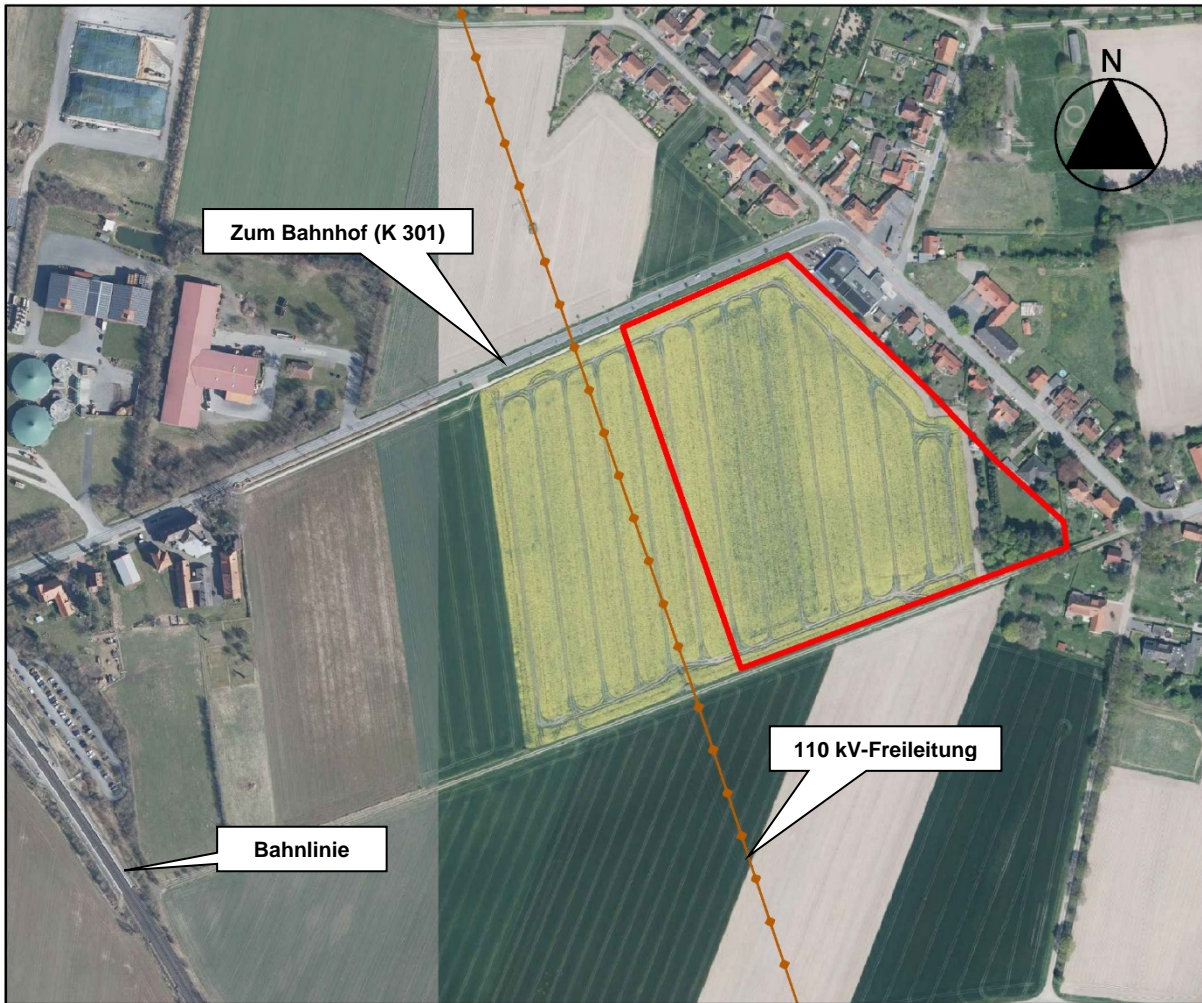
Nach den Erfahrungen mit der angrenzenden Bebauung und aufgrund der Bodenart und des Bodentyps im Änderungsbereich geht die Stadt davon aus, dass eine ausreichende Tragfähigkeit vorhanden ist und dass die Versickerung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich möglich ist.


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

## 4. Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild** auf Seite 8!

Lediglich im Südosten des Änderungsbereichs gibt es auf den bestehenden Baugrundstücken Gehölze.

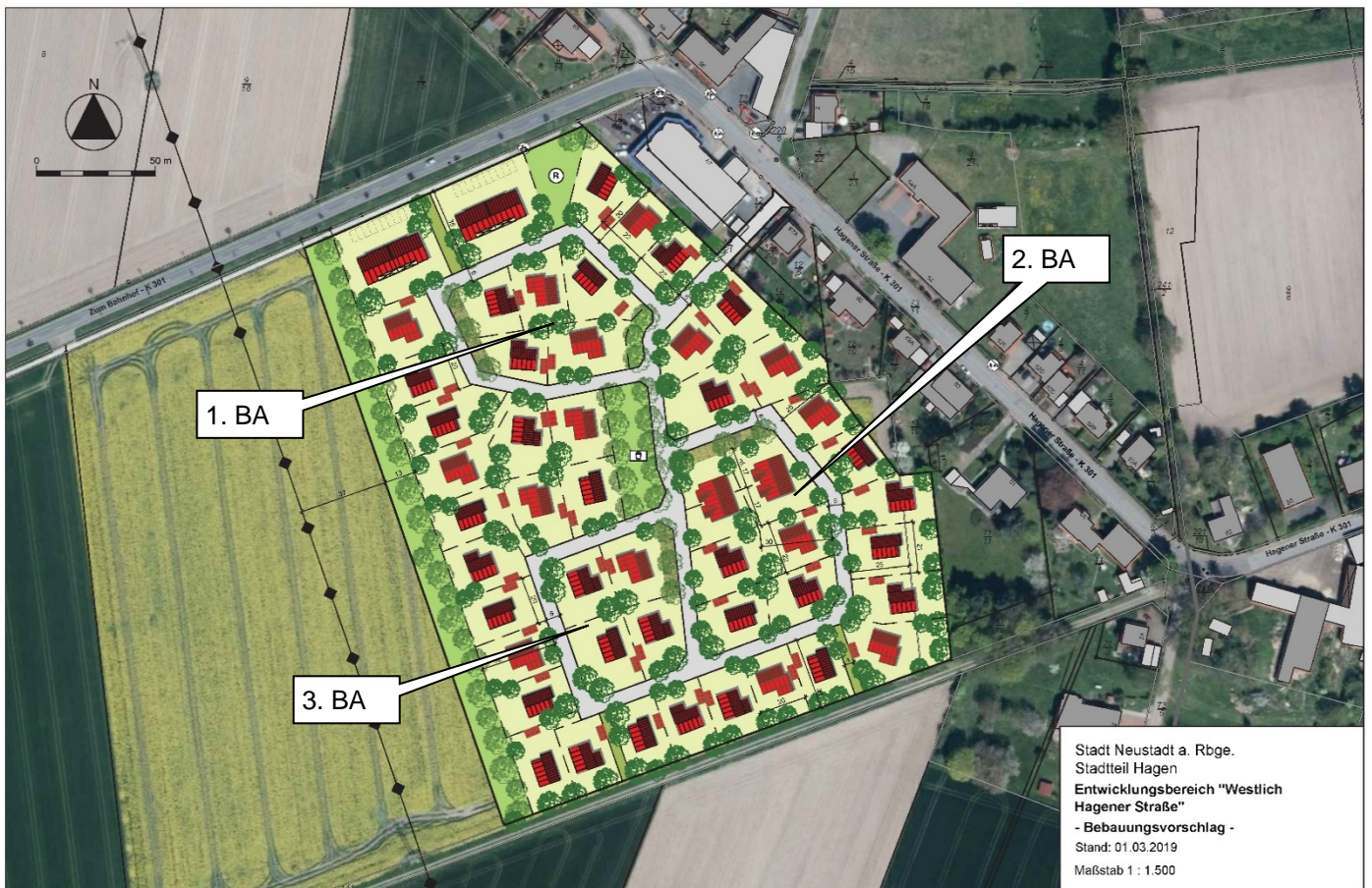


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018

### III. Begründung der Darstellung

#### 1. Städtebauliches Konzept

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine relativ großzügige Erweiterung der Ortslage von Hagen geplant. Zur Vorbereitung der Planung wurde daher für den gesamten Entwicklungsbereich „Westlich Hagener Straße“ ein Konzept ausgearbeitet, das Grundlage für die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen und für die weitere Konkretisierung der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung ist.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

#### Entwicklungsbereich „Westlich Hagener Straße“

Als Wohnform sollen in erster Linie die für Hagen typischen Einfamilienhäuser entstehen. Außerdem soll die Möglichkeit vorgesehen werden, auch Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dafür eignen sich besonders die Flächen am Nordrand, wo durch die Mehrfamilienhäuser eine Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm der Straße „Zum Bahnhof“ erreicht werden kann. In dem Bereich zwischen der Straße „Zum Bahnhof“ und dem Feldwirtschaftsweg im Süden können so ca. 50 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen.

Für die äußere Erschließung ist eine Anbindung im Osten an die Hagener Straße vorgesehen. Sie erfolgt über das Grundstück „Hagener Straße 67“. Außerdem sollen kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Bahnhof und Ortszentrum durch die Anbindung des Baugebiets nach Norden an die Kreisstraße und nach Süden an den Feldwirtschaftsweg geschaffen werden.

Eine Bautiefe westlich der vorhandenen Bebauung an der Hagener Straße wird die Erschließungsstraße in eine Ringstraße zur Erschließung des 1. Bauabschnitts geführt. Der 2. und 3.

Bauabschnitt sollen über zwei weitere Ringstraßen erschlossen werden. Damit können alle Grundstücke im Entwicklungsbereich direkt von der öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden. Wendemöglichkeiten für den Verkehr werden aufgrund der Ringstraßenlösung nicht erforderlich.

Das Zentrum des Entwicklungsbereichs wird durch eine öffentliche Grünfläche betont, die als Treffpunkt für die neuen Bewohner gestaltet werden soll und einen öffentlichen Spielplatz aufnehmen soll.

Nach Westen zur freien Landschaft ist eine Eingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft vorgesehen.

## 2. Wohnbaufläche

Die Fläche, auf der die Erweiterung der Ortslage von Hagen geplant ist, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 1 der Begründung). Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird die Fläche mit der 43. Änderung als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die „Wohnbaufläche“ umfasst insgesamt **rd. 4,6 ha**.

## 3. Grünfläche

Am Westrand des Änderungsbereichs soll entsprechend den Zielen der Planung eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes entstehen. Hier wird daher zur Eingrünung eine „Grünfläche“ mit einer Größe von rd. 0,4 ha dargestellt.

## 4. Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereichs und der bisherigen bzw. geplanten Darstellungen ergibt sich aus der folgende Tabelle dazu. Darin wird zusammenfassend dokumentiert, welche dargestellten Nutzungen durch die Änderung entfallen und welche Nutzungen neu dargestellt werden.

### Stadt Neustadt a. Rbge., 43. Änderung des Flächennutzungsplans "Vor dem Linnenbalken"

Abgang	Fläche in ha	Zugang	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	5,00	Wohnbaufläche	4,60
		Grünfläche	0,40
Summe	<b>5,00</b>		<b>5,00</b>

## IV. 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 Änderungsbereich

- 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**

Der Änderungsbereich erweitert die Ortslage von Hagen im Anschluss an die gemischte Bebauung auf der Westseite der Hagener Straße. Die Hagener Straße kann für die äußere Erschließung des Änderungsbereichs genutzt werden. Näheres regelt der Bebauungsplan, den die Stadt Neustadt a. Rbge. im Parallelverfahren für den 1. Bauabschnitt aufstellt.

Nach den derzeitigen Planungen ist vorgesehen, die Anbindung des 1. Bauabschnitts über das Grundstück Hagener Straße 67 vorzunehmen.

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

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Änderungsbereichs muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt werden. Inwieweit dies möglich ist, wird im Aufstellungsverfahren geklärt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für den Änderungsbereich von einem Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden auszugehen. Dabei geht die Stadt davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Änderungsbereich klein ist.

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

Träger des Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Technik Niederlassung Nord PT1 21, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover. Zur Versorgung des Änderungsbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Im Bebauungsplan wird die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Müllfahrzeuge berücksichtigt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge**. Der Änderungsbereich wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (§ 7)! Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll an Ort und Stelle versickert werden. Nach den Bodenverhältnissen und den Erfahrungen in den angrenzenden Baugebieten ist dies grundsätzlich möglich. Näheres regelt der Bebauungsplan. Für die Straßenentwässerung soll ein Regenwasserkanal vorgesehen werden. Dieser kann an den Regenwasserkanal in der Hagener Straße angeschlossen werden. Eine Rückhaltung des Oberflächenwasser muss daher im Rahmen der weiteren



Konkretisierung der Planung vorgesehen werden, um eine gedrosselte Ableitung sicherzustellen.

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

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung von Grundstücken insbesondere für den Bau von Wohnhäusern vorbereitet. Geplant sind überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser sowie die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Im Änderungsbereich können nach dem Entwicklungskonzept **rd. 50 Baugrundstücke** für Einzel- und Doppelhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Kreisstraße K 301 und der Bahnstrecke Hannover – Bremen. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher im Bebauungsplan die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich.

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

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dies ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan. Im Konzept für den Entwicklungsbereich „Westlich Hagener Straße ist ein geeigneter Standort in zentraler Lage vorgesehen.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans werden rd. 4,7 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereich nach der Bodenart um anlehmigen Sand (Sl), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl von 37/39. Er besitzt also eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

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

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

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 50 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in der Stadt Neustadt a. Rbge. gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in die Stadt. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

## **V. 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 der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am Westrand des Stadtteils Hagen.. Der Änderungsbereich umfasst die landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Siedlungsrand von Hagen, westlich der bestehenden Mischgebietsdarstellung, auf der Westseite der Hagener Straße. Außerdem sind Gehölz bestimmten Gartengrundstücke im Südosten des Änderungsbereichs in die F-Planänderung einbezogen.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der weiterhin bestehende Bedarf an Wohngrundstücken in Neustadt a. Rbge. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 5,0 ha. Ziel der Planänderung ist die Ausweitung des Siedlungsbereichs von Hagen auf die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Hagener Straße und der 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Weiteres Ziel ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes.

Allgemeiner Zweck der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Neustadt a. Rbge..

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig für die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Neustadt a. Rbge., der aus den Darstellungen der 43. Änderung entwickelt wird und der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten Nutzung schafft.

### 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Flächennutzungsplan verbundenen Wirkungen wird von der in Hagen üblichen Ausnutzung der geplanten Darstellung ausgegangen.

**Baubedingte Wirkungen** treten während der Bauphase für die Errichtung der Wohnbebauung sowie der notwendigen Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung auf. Hierbei sind temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung und Überbauung von Boden für die Wohngebäude und mögliche Nebenanlagen. Im Änderungsbereich handelt es sich weit überwiegend um Ackerflächen und im Südosten um jüngeren Gehölzbestand im Bereich der Gartengrundstücke. Durch die Änderung der Biotopstruktur und die Errichtung von Gebäuden ändern sich das Kleinklima und damit die Lebensraumvoraussetzungen für Tier- und Pflanzenarten. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der Nutzung des Wohngebietes einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung durch den Anfahrts-/Besucherverkehr.

Es ist von einem eher geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, da lediglich die Erschließung für die möglichen 50 Wohneinheiten zu erwarten ist. Für die den neuen Verkehr aufnehmende Hagener Straße (K 301) steigt die Verkehrsmenge geringfügig.

Eine Vermeidung von Emissionen durch sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Abfallbeseitigung und den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

### 3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

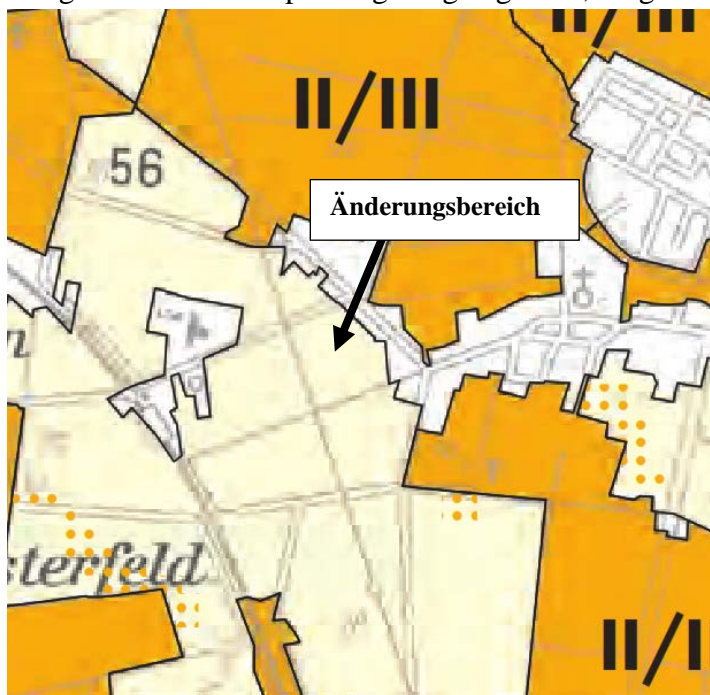
Für die 43. Flächennutzungsplan-Änderung können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

#### a) Fachgesetze

Für die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange sind die Anforderungen nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu prüfen. Hinsichtlich der Betroffenheit von Erhaltungszielen eines Natura 2000 Gebietes durch die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung gelten die Anforderungen gemäß § 34 BNatSchG.

#### b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für 43. F-Planänderung von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen und der übergeordneten Raumplanung festgelegt sind, dargestellt.



Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) 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 F-Planänderung berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. **Abb. 1**) gilt im Änderungsbereich die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

Abb. 1: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

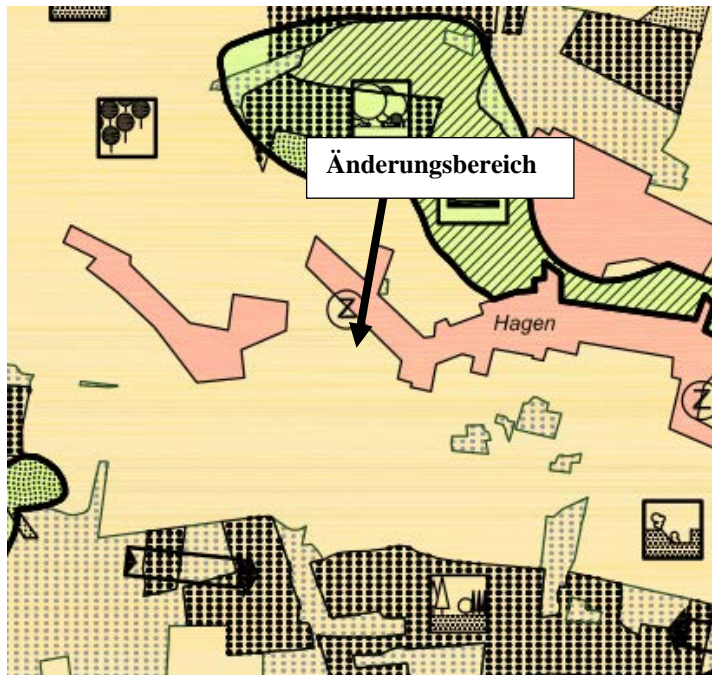


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des F-Planänderung in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt (gelb hinterlegt). In der Ortschaft Hagen soll zudem eine Zersiedelung oder eine Zersplitterung verhindert werden (s. **Abb. 2**).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist der gesamte Änderungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (s. o. S. 4). Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“ gemäß RROP 2016, was den gesamten Stadtteil Hagen umschließt. Weitere Festlegungen gibt es für den Änderungsbereich

nicht.

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

Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bürener Wald“ (LSG-H3) liegt nördlich des Änderungsbereichs, am nördlichen Siedlungsrand von Hagen, in ca. 900 m Entfernung. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet, die „Schneerener Geest / Grinder Wald“ (LSH-H2), liegt südlich des Änderungsbereichs, in min. 275 m Entfernung. Des Weiteren liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Hagener Bach“, der das Kernsiedlungsgebiet von Hagen umschließt, östlich des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich bzw. der gesamte Stadtteil Hagen liegt im Wasserschutzgebiet Hagen, in der Schutzzone III. Gewässer sind im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässern sind zu vermeiden (§ 51 Abs. 1 WHG).

#### 5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt, z. B.

- Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch,
- Abwässer unter dem Schutzgut Wasser.

Zudem werden diese Themen, soweit sie für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind, in der Begründung der F-Planänderung erläutert.

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

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 13.05.2017 (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. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Mai 2019). Von März bis Juni 2019 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008), sofern keine besonderen Schutzwürdigkeiten der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

### **1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“**

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten. Für die Beurteilung der Belastungssituation im Änderungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung durch GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH (2019) durchgeführt.

#### **a) Bestand und Bewertung**

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich von Neustadt a. Rbge., der hier vor allem durch Ackerflächen geprägt ist. Er bildet den Übergang in die freie Landschaft bis zur Bahntrasse

Hannover-Bremen, die ebenfalls überwiegend durch Ackerflächen mit wenigen eingestreuten kleineren Waldflächen geprägt ist. Der Änderungsbereich selbst hat keine besondere Wohnumfeldfunktion, keine Bedeutung für die Feierabenderholung. Von Bedeutung sind die Rad- und Fußwegeverbindungen nördlich und südlich des Änderungsbereichs mit Verbindung zum S-Bahnhof bzw. in die westlich gelegene Feldflur.

Angrenzend an den Änderungsbereich gibt es mehrere Emissionsquellen, die in der schalltechnischen Untersuchung von GTA betrachtet wurden:

- der Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 am Nord- und Ostrand des Änderungsbereichs sowie der Bahnstrecke Hannover – Bremen rd. 500 m westlich des Änderungsbereichs und
- der Gewerbelärm durch die gewerbliche Nutzung auf der Nordseite der Kreisstraße K 301 rd. 200 m westlich des Änderungsbereichs.

## **b) Auswirkungsprognose**

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage wie in der Nacht im Änderungsbereich unterschritten (vgl. GTA 2019). Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) im nördlichen Teil des Änderungsbereichs überschritten.

Zur Vermeidung von negativen Umweltwirkungen für das Schutzgut Mensch durch Lärmbelastungen sind im nachfolgenden B-Planverfahren die nötigen Festsetzungen zu treffen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

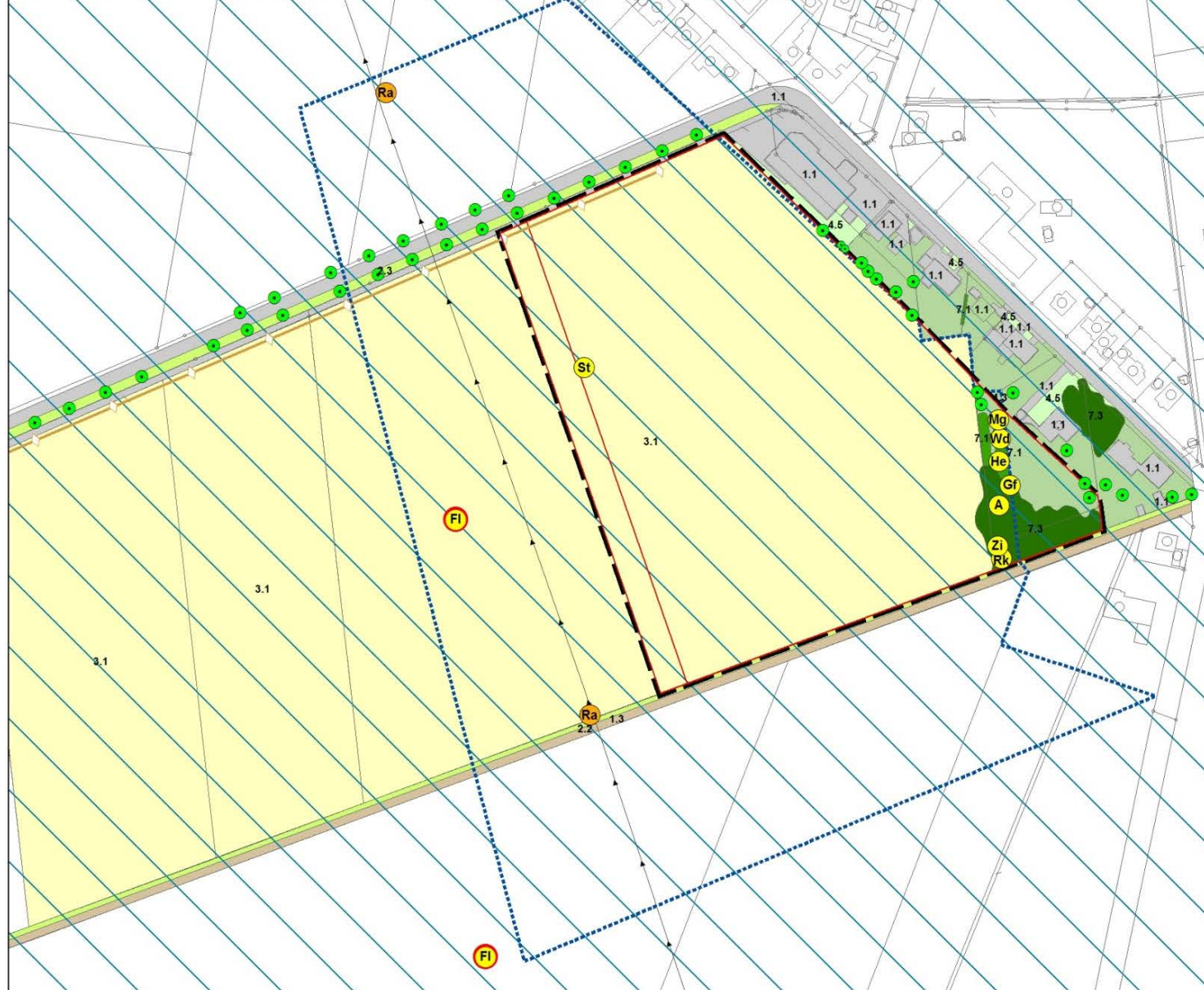
Die Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr auf den Erschließungsstraßen im Änderungsbereich fallen aufgrund der geplanten Nutzung als reine Anliegerstraße gering aus. Durch die F-Planänderung ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmbelastung zu erwarten.

Die Wegeverbindungen zum S-Bahnhof und in die Feldmark bleiben erhalten, allerdings wird der landschaftliche Charakter für den südlich verlaufenden Weg durch die heranrückende Siedlung überprägt.

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

## 43. Änderung des Flächennutzungsplanes

### "Vor dem Linnenbalken"



**Biotoptypen** (gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)

- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
- 1.3 teilversiegelte / unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)
- 3.1 Acker, intensiv
- 4.3 Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen
- 7.3 Baumgruppe mit <50% lebensraumtypischen Arten
- 7.1 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
- 2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand
- 2.3 Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand
- Einzelbaum / Allee
- Einzelbaum, klein

**Avifauna**

- Brutverdacht- RL-Nds.: 3
- Brutnachweis
- Brutverdacht

A	Amsel	Ra	Rabenkrähe
Fi	Feldlerche	Rk	Rotkehlchen
Gf	Grünfink	St	Schafstelze
He	Heckenbraunelle	Wd	Wacholderdrossel
Mg	Mönchsgrasmücke	Zi	Zilpzalp

**Nachrichtlich**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 43. Flächennutzungsplan-Änderung
- Darstellungen Flächennutzungsplan
- Untersuchungsgebiet Avifauna
- Oberleitung
- Hauptabwasserleitung
- Wasserschutzgebiet Hagen

**Karte 1: Biotoptypen und Avifauna**

Quellen: Eigene Kartierung 2019; Abia 2019

**Maßstab 1 : 2.000**

0 25 50 Meter

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-LELN sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

**Auftraggeber:** Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG  
Hagener Str. 44  
31535 Neustadt a. Rbge.

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

**Auftragnehmer: Planungsgruppe Umwelt**

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

## 2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

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

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

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

### a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen: Bestand und Bewertung

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Änderungsbereich erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfung im Gelände Mai 2019 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>1</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

**Tab. 1: Biotoptypen im Bestand**

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Wertfaktor (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	46.400
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	2	1.500
7.1	Hecke mit <50% lebensraumtypischen Gehölzarten	3	325
7.3	Baumgruppe mit <50% lebensraumtypischen Arten	3	1.775
<b>Gesamtfläche</b>			<b>50.000</b>

Die bislang unbebaute Fläche des Geltungsbereichs ist durch den Biotoptyp Acker mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter bestimmt. Bei den in den Änderungsbereich einbezogenen Gartengrundstücken im Südosten handelt es sich um Ziergärten mit überwiegend nicht heimischen, jüngeren Gehölzen von geringer/allgemeiner Bedeutung. Somit sind im Änderungsbereich keine Biotopstrukturen vorhanden, die bei einer Überplanung nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wiederherzustellen sind.

Die Straße „Am Bahnhof“ nördlich des Änderungsbereichs ist von einer noch jungen Ahornallee begleitet.

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





**Abb. 3: Feldweg südlich des Änderungsbereichs**



**Abb. 4: Blick auf den westlichen Siedlungsrand**



**Abb. 5: Straße „Am Bahnhof“ Richtung Westen**



**Abb. 6: best. Siedlungsrand von Norden aus**



**Abb. 7: Blick auf den westl. Siedlungsrand von der Straße „Am Bahnhof“ aus**



Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 12) sind für den Änderungsbereich besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt.

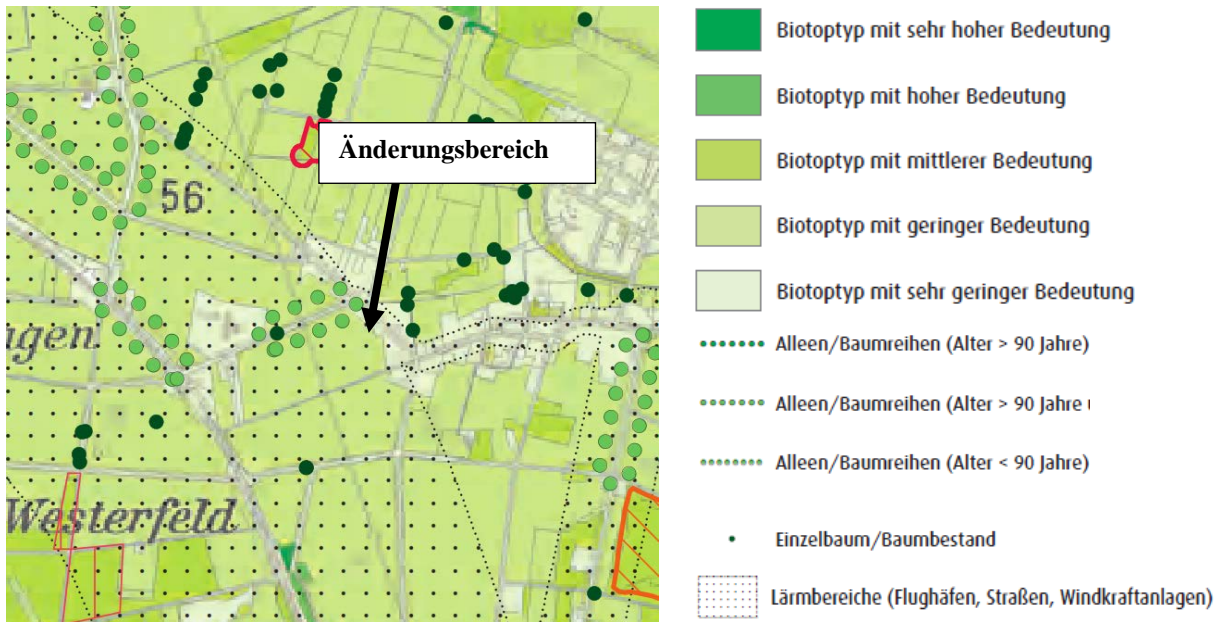


Abb. 8 Ausschnitt aus Karte 1 – Arten und Biotope (LRP Hannover 2013)

### Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Nordöstlich/östlich schließt sich die Ortslage von Hagen an, die hier durch Einzelhausbebauung mit meist größeren Gärten gekennzeichnet ist. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung schließt sich weitere, überwiegend offene und gehölzarme Feldflur an.

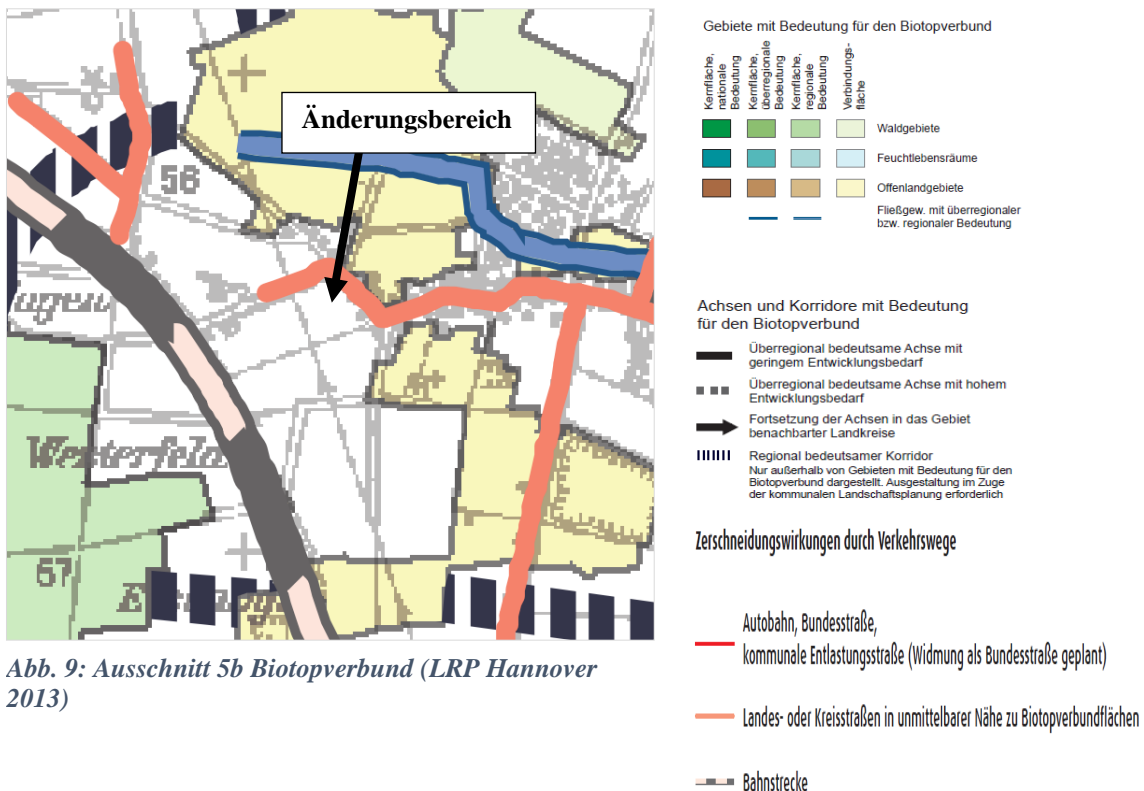


Abb. 9: Ausschnitt 5b Biotopverbund (LRP Hannover 2013)

## Biotopverbund

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

### b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Durch die Flächennutzungsplanänderung und die Darstellung von Wohnbaufläche und am westlichen Rand von Grünfläche kommt es im Vergleich zum Istzustand zwar zu einer Zunahme von versiegelten Flächen, von Verlust und Überbauung sind aber im Bereich der Ackerfläche weitüberwiegend nur gering-wertige Biotopstrukturen betroffen. Lediglich im Südosten im Bereich der Gartengrundstücke sind etwas höherwertige Biotopstrukturen betroffen. Die prognostizierten Biotoptypen orientieren sich an die vorgesehenen Festsetzungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

**Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung**

Darstellung F-Plan	Code (lt. Biotop- typenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Wertfaktor (lt. Biotoptyp- penwertliste)	Fläche [m²]
<b>Wohnbaufläche</b>	1.1	<b>46.000 m², GRZ max. 0,6</b> Versiegelte Fläche (60% Anteil)	0	27.600
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	2	18.400
<b>Grünfläche</b>	7.4	<b>Pflanzflächen, 4.000 m²</b> Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten >50%	5	4.000
<b>Gesamtfläche</b>				<b>50.000</b>

### Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen

Die erfassten Einzelbäume entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich außerhalb der Planänderung und sind nicht von Überplanung betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

### Betroffenheit Biotopverbund

Da für den Änderungsbereich selbst keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund besteht (s.o.) sind keine unmittelbaren negativen Auswirkungen/Einschränkungen mit der Flächennutzungsplanänderung verbunden.

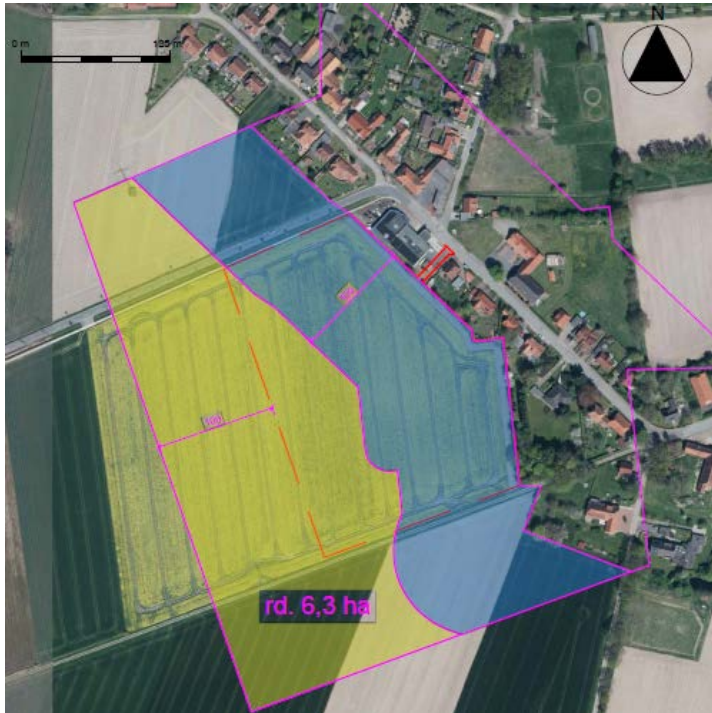
### c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Änderungsbereichs wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung von Mitte März bis Anfang Juli 2019 (vgl. Abia 2019) durchgeführt. Für den optional in das Siedlungsentwicklungskonzept westlich der Hagener Straße einzubeziehenden südwestlichen Siedlungsrand wurde eine Kontrolle des Baumbestands auf potenzielle Quartiere

von Fledermäusen durchgeführt. Dazu wurde der Baumbestand vom Boden aus auf Höhlen, Spalten oder andere potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen abgesucht.

### Avifauna

Das Untersuchungsgebiet wurde gemäß der potenziell von Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung betroffenen Brutreviere der Feldlerche abgegrenzt. In die Untersuchung einbezogen wurde im Offenlandbereich ein durchschnittlich 100m breiter Radius um die zukünftigen Baugebietsgrenzen. Dieser potenziell von Feldlerchen genutzte Raum wird aufgrund der Meidewirkung von dichten, vertikalen Strukturen zukünftig zusätzlich als Bruthabitat entfallen.



**Abb. 10: Beeinträchtigte Brutreviere der Feldlerche infolge der Bauflächenentwicklung Hagener Straße**

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden zehn Brutvogelarten nachgewiesen (BN Brutnachweis und BV Brutverdacht, s. Tab. und Karte 1 und Anlage Abia 2019). Zwei weitere Arten, die lediglich einmal mit Revier anzeigendem Verhalten beobachtet wurde, erreichten nur den Status „Brutzeitfeststellung“, sind also nicht zum Brutbestand des Gebietes zu zählen. Hinzu kommen zehn Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. beim Durchzug nutzten oder es überflogen. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet damit 22 Vogelarten nachgewiesen.

Die Brutvögel des Gebietes lassen sich in zwei Lebensgemeinschaften einteilen:

- Feldvögel /Arten, die die offene bis halboffene Agrarlandschaft besiedeln
- Gehölzbrüter

Als charakteristischer Bodenbrüter der offenen Landschaft ist die gefährdete Feldlerche mit einem Revier im Untersuchungsgebiet vertreten. Der Reviermittelpunkt lag außerhalb des Änderungsbereichs, ein weiterer südwestlich, außerhalb des 100m-Korridors. Die Schafstelze als weiterer Bodenbrüter ist mit einem Revier vertreten.

Arten der halboffenen, strukturreichen Feldflur, wie z.B. Goldammer oder Schwarzkehlchen, fehlen im Artenspektrum, was sich aus dem Fehlen von Feldgehölzen und strukturreichen Säumen im Gebiet erklärt. Die Dorngrasmücke wurde lediglich mit dem Status Brutzeitfest-

stellung nachgewiesen. Erwähnenswert ist die Brut von zwei Rabenkrähenpaaren auf den Masten der am Westrand des Untersuchungsgebietes verlaufenden Hochspannungsleitung.

Das mit Bäumen bestandene Grundstück im Südosten des Änderungsbereichs wird von Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich ausschließlich um Freibrüter. In den angrenzenden Gärten waren auch Höhlenbrüter wie Star und Blau- und Kohlmeise zu beobachten, die dort möglicherweise in Nistkästen brüteten. Erwähnenswert ist die einmalige Registrierung einer singenden Nachtigall auf dem untersuchten Grundstück; eine Brut erfolgte dort jedoch nicht.

Als Nahrungsgäste wurden im Bereich der Feldflur u.a. Turmfalke, Ringeltaube, Star, Rabenkrähe und Dohle nachgewiesen. Mehre durchziehende Wiesenpieper waren am 11.04. zu beobachten. Der Weißstorch wurde lediglich bei Überflügen beobachtet, ohne das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat zu nutzen.

Im Untersuchungsgebiet wurde mit der Feldlerche eine in Niedersachsen und deutschlandweit gefährdete Brutvogelart nachgewiesen. Für eine Bewertung des Gebietes nach dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist die Gebietsgröße nicht ausreichend. Aufgrund des Vorkommens einer gefährdeten Brutvogelart und eines durchschnittlich ausgeprägten Artenspektrums ist dem Untersuchungsgebiet eine allgemeine Bedeutung als Bruthabitat zuzumessen.

**Tab. 3: Artenliste Brutvögel** (Erläuterungen s.u., Abia 2019)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§§		1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG	*	*	*	§§		
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	NG	*	*	*	§§		
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BZ	*	*	*	§§		
Elster	<i>Pica</i>	NG	*	*	*	§§		
<b>Feldlerche</b>	<b><i>Alauda arvensis</i></b>	<b>BV</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>§§</b>		<b>1 (1)</b>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	*	*	*	§§		1
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV	*	*	*	§§		1
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	NG	3	V	V	§§		
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	*	*	*	§§		1
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	BZ	*	V	V	§§		
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	BN	*	*	*	§§		2
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	NG	*	*	*	§§		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV	*	*	*	§§		1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	NG	*	*	*	§§		
Stieglitz	<i>Carduelis</i>	NG	*	V	V	§§		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	NG	*	V	V	§§§		
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	BV	*	*	*	§§		1
Weißstorch	<i>Ciconia</i>	ÜF	3	3	3	§§§	I	
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	DZ	2	3	2	§§		
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	BV	*	*	*	§§		1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	*	*	*	§§		1

**Erläuterungen:** Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & NIPKOW (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach GRÜNEBERG et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. Status: BN = Brutnachweis, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, ÜF = Überflug. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie.  $\Sigma$  Reviere: Anzahl Reviere (ohne BZ). Zahl in Klammern: Revier außerhalb des Untersuchungsgebietes.

### Habitatbäume Fledermäuse

Der auf dem Grundstück am Ortsrand vorhandene Baumbestand ist jung bis mittelalt. Er weist keine Höhlen, Spalten oder andere Strukturen auf, die als Quartier für Fledermäuse dienen könnten.

#### **d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose**

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist der Änderungsbereich als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bereich der westlich des Änderungsbereichs angrenzenden Ackerfläche ist von zu erwartenden Störungen und Meidewirkungen betroffen (vgl. Abia 2019 und Region Hannover 2018, s. auch Abb. 19). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation der Feldlerche zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern (s. Abschnitt V.C, Seite 35), ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig. Des Weiteren wird ein Revier der ungefährdeten Schafstelze überplant.

Sollte der im Südosten des Änderungsbereich am westlichen Ortsrand von Hagen liegende Gehölzbestand überbaut werden, tritt ein Lebensraumverlust für Gehölzbrüter auf. Betroffen sind hiervon allerdings lediglich ungefährdete Arten, die keine speziellen Ansprüche an ihr Bruthabitat haben. Diese Arten sollten gemäß Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Durch die Darstellung der Grünfläche am Westrand des Änderungsbereichs kann es im Änderungsbereich auch zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand und zu einer Lebensraumaufwertung für Gehölzbrüter kommen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Quartierseignung des Baumbestandes für Fledermäuse gibt es keine Betroffenheit.

### **3. Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“**

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.

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. (z.B. besondere Standorteigenschaft für die Biotopentwicklung, Extremstandort, naturnah, selten, kultur-/ naturhistorisch bedeutsam).

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.

### a) Bestand und Bewertung

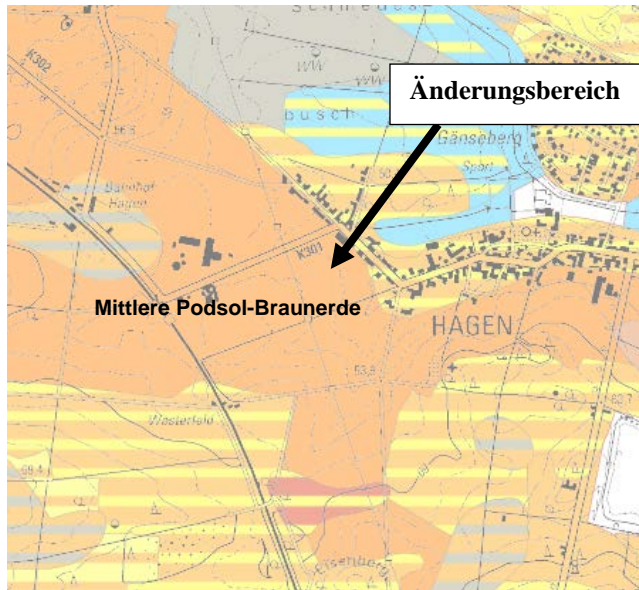


Abb. 11 Bodentyp nach BK 50

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, LBEG 2017) ist der Boden im Änderungsbereich dem Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde“ zuzuordnen. Bei der Bodenart handelt es sich um anlehmigen Sand (S13D) und um Sand (S3D). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Gemäß Bodenschätzungskarte beträgt die Boden-/Ackerzahl 37/39 Punkte bzw. 32/35 Punkte bei den reinen Sandböden. Der Änderungsbereich ist im LRP der Region Hannover (vgl. Karte 3a: besondere Werte von Böden) als Suchraum für Plaggeneschboden dargestellt. Nach Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der aktuellen BK 50 ist der Änderungsbereich Teil des Suchraumes für

schutzwürdige Böden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Eschbodens (s. Abb. 21).

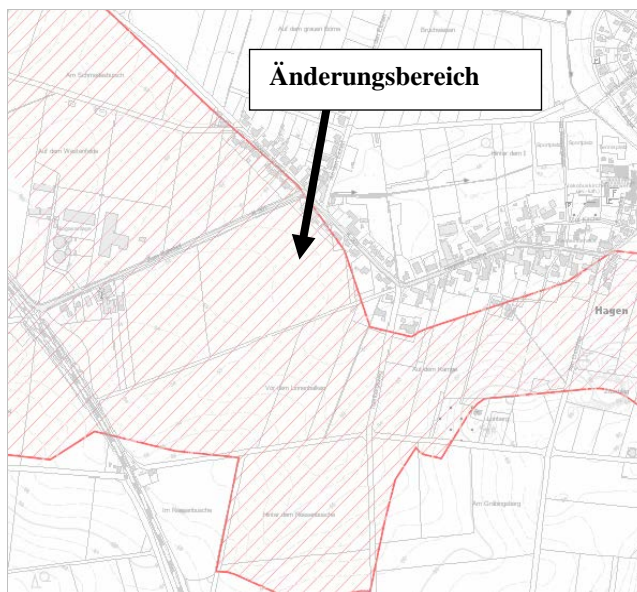


Abb. 12: Schutzwürdige Böden

(<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=545.314>, Aufruf 2.08.2019)

#### Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung

 Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung

Aufgrund der maßstabsbedingten Lageungenauigkeit der Bodenauswertungen des LBEG (Status Suchraum und Auswertungen des LBEG zu den schutzwürdigen Böden werden noch laufend aktualisiert) ist angezeigt, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen im weiteren Verfahren die Schutzwürdigkeit des Bodens zu prüfen.

### b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ wird auf ca. 60 % der Fläche, ca. 2,76 ha, durch Überbauung / Versiegelung im Bereich der Wohn- und Nebengebäude sowie Zuwegungen und Parkplätze erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen weitestgehend verloren. Gemäß der Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der BK 50 ist der gesamte Än-

derungsbereich Suchraum für schutzwürdigen Boden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des hier verbreiteten Eschbodens. Im parallel laufenden B-Planverfahren ist im Rahmen von Baugrunduntersuchungen zu verifizieren, ob und in welchem Umfang Eschboden tatsächlich von Überbauung betroffen ist.

Die negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden können durch die festgelegte Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung des Änderungsbereichs im Westen des Änderungsbereichs, wo es zu keiner Überbauung oder Überformung des Bodens kommt, minimiert werden.

Die Kompensation für die Schutzgüter Boden und Fläche erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen. Ggf. ist bei Betroffenheit von Eschboden im Rahmen der Eingriffsregelung für den parallel aufgestellten B-Plan ein entsprechender Aufschlag auf den Kompensationsbedarf anzuwenden.

#### **4. Schutzgut „Wasser“**

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.

##### **a) Bestand und Bewertung**

Oberflächengewässer sind Änderungsbereich nicht vorhanden. Östlich der Hagener Straße gibt es zwei Gräben, die in den Hagener entwässern.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 42,5 bis 45 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Änderungsbereich relativ gleichmäßig sind (50 – 52 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von rd. 7 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden.

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ bzw. gemäß Informationsdienst des LBEG ([https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf\\_23.04.2019](https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf_23.04.2019)) ist für das Gebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm/a anzunehmen, die damit im mittleren Bereich liegt. Der Bereich ist aufgrund der hoch durchlässigen Sandböden „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Gemäß LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=545.314>) wird das Schutzpotenzial der GW Überdeckung aber aufgrund des hohen GW-Flurabstandes als hoch eingeschätzt.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Hagen/Neustadt“ Schutzzone III (s. Abb. 16), was den gesamten Stadtteil Hagen umschließt.





Abb. 13 Trinkwasserschutzgebiete (WSG)  
([http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/Wms/Hydrologie/WSG.png](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Wms/Hydrologie/WSG.png))

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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch die F-Planänderung nicht betroffen.

#### **b) Auswirkungsprognose**

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen wird eine bauliche Entwicklung im Umfang von ca. 60% der Gesamtfläche (ca. 2,76 ha) mit Versiegelung und Überbauung vorbereitet. Ein dauerhafter Verlust der Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird durch Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Änderungsbereichs vermieden, die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) werden auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Biotoptypen.

#### **5. Schutzgut „Klima und Luft“**

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.

## a) Bestand und Bewertung

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, haben die Flächen im Änderungsbereich keine besondere Funktionsfähigkeit für Klima und Luft.

Sie grenzen im Nordwesten an einen Bereich, dessen Kaltluftlieferung als hoch eingestuft ist. Freiflächen mit einer hohen Kaltluftlieferung sind sowohl, wie im vorliegenden Fall, in siedlungsnaher Lage als auch im Randbereich anzutreffen. Es handelt sich hierbei um Acker- und Grünlandflächen.

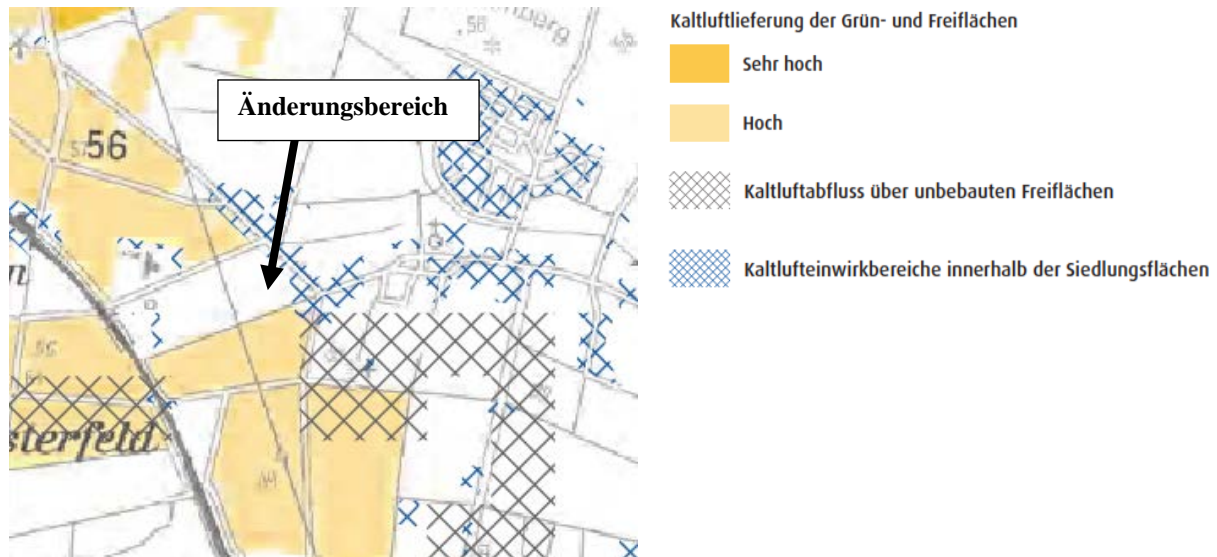


Abb. 14 Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013)

Die Flächen im Änderungsbereich liegen auch nicht in einem Bereich mit beeinträchtigten / gefährdeter Funktionsfähigkeit von Luft und Klima: Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Änderungsbereich bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Stadtteils Hagen sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Änderungsbereich weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

## b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am Rande des landschaftlich geprägten Außenbereichs, umgeben von Acker- und locker bebauten Siedlungsflächen sowie des vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens ist nicht von erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

## 6. Schutzgut „Landschaft“

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 auf der Grundlage der Informationen des Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. und einer Geländebegehung.

## a) Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der Hannoverschen Moorgeest ist. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a.

Rbge. 2006) als unattraktiv bewertet, begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur (vgl. Abb. 15).

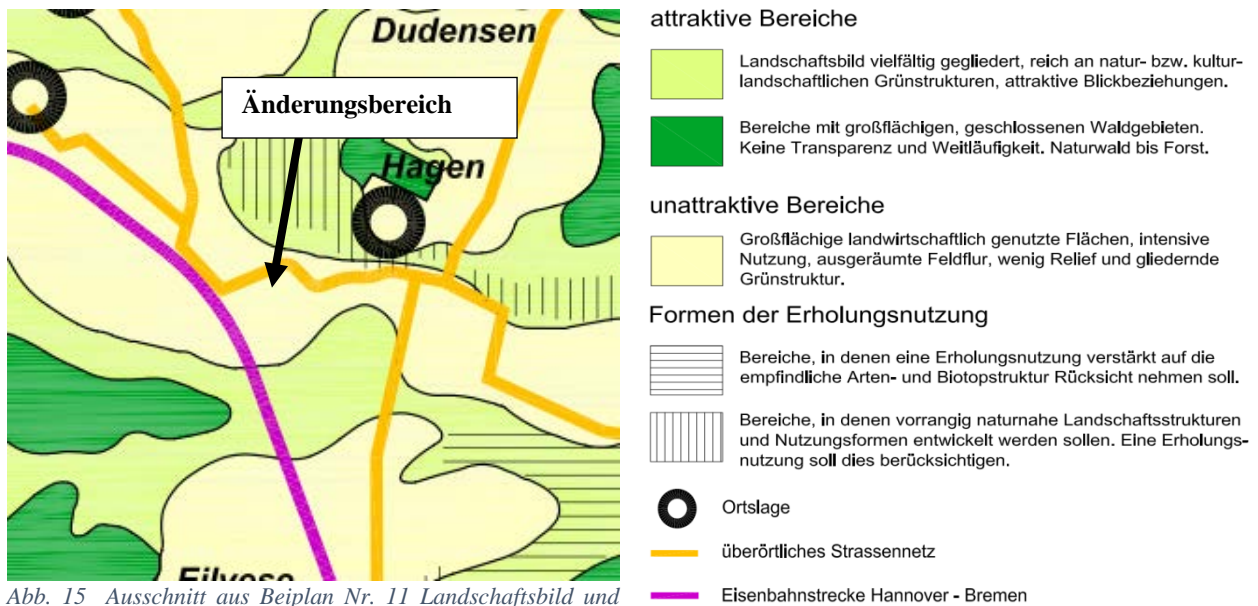


Abb. 15 Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Änderungsbereichs ebenfalls als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet.

## b) Auswirkungsprognose

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine wohnbauliche Nutzung vor, die zu einer visuellen Überprägung der Landschaft führt. Allerdings ist ein aktuell wenig erlebniswirksamer Raum betroffen, zudem wird das neu entstehende Wohngebiet durch die geplante randliche Grünfläche eingebunden. Beeinträchtigungen durch verkehrliche Erschließungsmaßnahmen werden nur für die innere Erschließung entstehen.

## 7. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

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).

### a) Bestand und Bewertung

Nach Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der aktuellen BK 50 ist der Änderungsbereich Teil des Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Eschbodens (s.o. und **Abb. 12**). Aufgrund des Status „Suchraum“ gemäß der

maßstabsbedingten Ungenauigkeit (1:50.000) sollte die Schutzwürdigkeit im Rahmen der Baugrunduntersuchungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren überprüft werden.

Zu sonstigen Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor.

## **b) Auswirkungsprognose**

Sollte im weiteren Verfahren das Auftreten von kulturhistorisch bedeutsamen archäologischen Funden im Änderungsbereich nicht auszuschließen sein, ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen, um ggf. frühzeitig entsprechende Sicherungsmaßnahmen veranlassen zu können.

## **8. 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.

## **9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ bestehen bleiben und die landwirtschaftliche Nutzung im Änderungsbereich weitergeführt werden.

## **10. 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. Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **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 F-

Planänderung nicht betroffen. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (EU 3521-401) liegt ca. 7,8 km südlich des Änderungsbereichs. Südöstlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von min. 5,5 km befindet sich das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) und südlich in einer Entfernung von ca. 7,8 km das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

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

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a 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 der Änderung des Flächennutzungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur relativ geringe Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt V.B.1.d) lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Planung erfordern könnten. Oberflächengewässer oder Abflussbereiche, die zu Überflutungen führen könnten, gibt es im Änderungsbereich nicht. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf die Folgen des Klimawandels eingegangen.

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

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

Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Prinzipiell sind aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans konkrete Maßnahmen nur begrenzt oder nicht darstellbar. Diese sind entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Im Folgenden wird auf Vorentwurfsüberlegungen für den in Aufstellung befindlichen B-Plan Bezug genommen.

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung einer Fläche mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und die Festsetzung einer Grünfläche im Westen des Änderungsbereichs zur landschaftlichen Einbindung des neu entstehenden Ortsrandes.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich möglich ist. Näheres regelt der Bebauungsplan.

#### **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, 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 vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

## Bodenschutz

Durch die Festlegung der Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung des Änderungsbereichs entlang der westlichen Grenze, wo es zu keiner Überbauung oder Überformung des Bodens kommt, können die negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden verringert werden.

### **b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich**

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bereitet die Flächennutzungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) vor, die bauliche Nutzung von bisherigen Freiflächen wird planerisch vorbereitet. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung, dabei wird der Istzustand im Änderungsbereich zugrunde gelegt. Die Differenzierung der Biotoptypen für den geplanten Zustand erfolgt in Anlehnung an die Vorüberlegungen zu den Festsetzungen im parallel laufenden B-Planverfahren. Der Zustand von Natur und Landschaft vor der Änderung wird mit der geplanten Situation nach der Änderung verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Änderungsbereich haben danach folgende Werte (vgl. **Tab. 4:** „Ermittlung Flächenwert Istzustand des Änderungsbereichs“).

Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist für das Schutzgut Boden (s.o.) im weiteren Verfahren abzuklären (s.o.).

Die Flächenbilanz auf Basis der Biotoptypen im Bestand bzw. für die geplante Nutzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle und der Karte auf Seite 18:

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

<b>Bestehende Nutzungen</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typenwertlis-te)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biototyp- enwertliste)	Gesamtkor- rektur- faktor	Gesamtwer- t (Sp 5 x Sp 6)	Einzelfläch- enwert (Sp 3 x Sp 6)
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	46.400	2	1	2	92.800
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.500	2	1	2	3.000
7.1	Hecke mit <50% lebensraumtypischen Gehoelzarten	325	3	1	3	975
7.3	Baumgruppe mit <50% lebensraumtypischen Arten	1.775	3	1	3	5.325
<b>Gesamtfläche</b>		<b>50.000</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>102.100</b>	
<b>Geplante Nutzungen</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typenwertlis-te)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biototyp)	Gesamtkor- rektur- faktor	Gesamtwer- t (Sp 5 x Sp 6)	Einzelfläch- enwert (Sp 3 x Sp 6)
<b>Wohnbaufläche</b>						
1.1	<b>46.000 m<sup>2</sup> max. GRZ 0,6</b> Versiegelte Fläche (60% Anteil)	27.600	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	18.400	2	1	2	36.800
<b>Grünfläche</b>						
7.4	<b>Pflanzflächen, 4.000 m<sup>2</sup></b> Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten >50%	4.000	5	1	5	20.000
		<b>50.000</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>56.800</b>	
					<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-45.300</b>

In der vorstehenden Bilanzierung wurden pauschalierte Werte für die geplante Nutzung in Anlehnung an die Vorüberlegungen zu den Festsetzungen im laufenden B-Planverfahren angesetzt. Die Bilanzierung stellt einen Anhaltswert für die Stadt Neustadt a. Rbge. dar, in welchem Umfang Kompensation erbracht werden muss. Sie geht von dem **ungünstigen Fall** bei der weiteren Konkretisierung der Planung aus. Die **genaue Bilanzierung** ergibt sich dann aus den Festsetzungen der Bebauungspläne, die die Stadt für die Flächen im Änderungsbereich aufstellen wird.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass durch die F-Planänderung ein Kompensationsdefizit von 45.300 Wertpunkten verbleibt, was durch geeignete externe Kompensationsmaßnahmen abzulösen ist.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für das erfasste Brutrevier der Feldlerche ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Durchführung einer CEF Maßnahme erforderlich: Anlage eines 2.000 m<sup>2</sup> Brachestreifens (vgl. Kap. V.C.3).

Die artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahme kann im Zusammenhang mit dem Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsregelung durchgeführt werden. Die unten beschriebenen Anforderungen an die Ausgestaltung der CEF Maßnahme sind zwingend zu beachten.

## **C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit**

Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Betroffenheit wird die „Faunistische Kartierung im Rahmen der Planung des Wohngebietes „Westlich Hagener Straße“ in Hagen mit artenschutzrechtlicher Beurteilung der geplanten baulichen Entwicklung von Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, Juli 2019 herangezogen. Untersucht wurde der Änderungsbereich selbst sowie im Offenlandbereich ein Radius bis 100 m im Umkreis. Es erfolgte eine quantitative Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet mittels Revierkartierung gemäß dem Methodenstandard der Staatlichen Vogelschutzwarte (SÜDBECK et al. 2005). Dazu wurden sechs Begehungen in den frühen Morgenstunden und zwei Begehungen in den Abend- und Nachtstunden im Zeitraum von März bis Juli 2019 durchgeführt (vgl. Abia 2019).

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Flächennutzungspläne 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 ihre Darstellungen vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzelange bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in § 44 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmeveraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmeveraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und



- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

## 2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

### Vögel

Infolge der geplanten Bebauung der Ackerfläche tritt ein Lebensraumverlust von Feldvögeln auf. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ist davon ein Revier der Schafstelze betroffen. Außerdem ist auch das Revier der Feldlerche im 100m-Korridor (Meideraum) westlich der geplanten Bebauung betroffen, da Feldlerchen einen Abstand von ca. 100 m zu Siedlungsrändern und anderen Kulissen einhalten und damit eine Verdrängung des Reviers zu erwarten ist. Das zweite Feldlerchenrevier südwestlich außerhalb des 100m-Korridors ist nicht betroffen.

Als gefährdete Art ist die Feldlerche in besonderer Weise vom Vorhaben betroffen. Sie weist landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (NLWKN 2011). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig. Diese Maßnahme kommt in gleicher Weise der im Gebiet brütenden, ungefährdeten Schafstelze zugute, so dass für diese keine eigene Maßnahme erforderlich ist.

Sollte auch der im Änderungsbereich einbezogene südwestliche Ortsrand von Hagen mit den Gehölz geprägten Gartengrundstücken bebaut werden, tritt ein Lebensraumverlust für Gehölzbrüter auf. Betroffen sind hiervon allerdings lediglich ungefährdete Arten, die keine speziellen Ansprüche an ihr Bruthabitat haben. Diese Arten sollten gemäß Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Eine geeignete Maßnahme ist die Anpflanzung von Gehölzen in der festgelegten Grünfläche. Sollte hier am westlichen Rand des Wohngebietes ein Gehölzstreifen zur Feldflur hin entwickelt werden, wäre dies gleichzeitig als funktionale Kompensation für den Verlust von Gehölzen zu beurteilen, so dass keine weiteren Maßnahmen notwendig wären.

Die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den entstehenden Gärten der Wohnbebauung sowie im geplanten westlichen Gehölzstreifens kann die Lebensraumeignung für Gehölz brütende Vogelarten auch verbessern.

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung oder Verletzung von Feldvögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es wird eine Baufeldfreiräumung im Bereich der Ackerfläche für den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli empfohlen.

Falls die mit Gehölzen bestandenen Gartenflächen überbaut werden, sind ebenfalls das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie zudem die Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten, d.h. eine Fällung bzw. Rodung ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

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

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für ungefährdete, ubiquitäre Arten ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung von Vögeln, die zu einer Auslösung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. zu einer Verschlechterung des

Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen würde, ist nicht zu erwarten. Besonders stöempfindliche Arten wurden auch im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht festgestellt. Durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen bzw. der hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen entstehen neue Habitatmöglichkeiten und im Umfeld des Änderungsbereichs verbleiben auch ausreichend als Habitate geeignete Gehölzstrukturen.

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

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

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) kann die unmittelbare Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden (Schafstelze, Feldlerche und Gehölzbrüter).

### Fledermäuse

Artenschutzrechtlich relevant wären Quartiere, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt sind. Es ist davon auszugehen, dass generell der Ortsrand/Gehölzrand (vor allem im Südosten des Änderungsbereichs) als Nahrungshabitat von Fledermäusen dient. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass im Zuge der geplanten Wohnbebauung neue Fledermausjagdgebiete entstehen werden, insbesondere auch im Rahmen der im Westen vorgesehenen Gehölzpflanzung, so dass eine funktionale Kompensation gegeben ist.

Regelmäßig beflogene Transferrouen von Fledermäusen sind mangels geeigneter Leitstrukturen im Gebiet nicht zu erwarten. Als Fazit sind in Bezug auf Fledermäuse im Zuge des Vorhabens weder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände noch erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten (vgl. Abia 2019).

## 3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

### CEF-Maßnahme

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes bzw. zum Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population der Feldlerche ist die Entwicklung eines 2000 m<sup>2</sup> großen Brachstreifens als CEF-Maßnahme im Bezugsraum ihrer Lokalpopulation notwendig.

Folgende Vorgaben der Region Hannover sind bei der Anlage des Brachstreifens allgemein zu beachten:

- die Breite des Brachstreifens darf 10 m nicht unterschreiten
- der Brachstreifen darf nicht entlang von Wegen angelegt werden
- er muss ortsfest, d.h. dauerhaft am selben Ort angelegt werden
- er darf sich nicht innerhalb von Meidezonen befinden
- er muss außerhalb des Einflussbereiches von Windenergieanlagen oder Straßen angelegt werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird zudem empfohlen, den Brachstreifen jährlich ab Mitte August zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Zusätzlich sollte der der Brachstreifen alle drei Jahre im Herbst umgebrochen werden, ohne dass eine Neuansaat erfolgt.

### Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

### Bauzeitenregelung

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

## **4. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG:**

Als Fazit ist festzustellen, dass bei Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Durchführung der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme für die Artengruppen Avifauna und Fledermäuse im Zuge des Vorhabens keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt werden.

## **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 weiteren Konkretisierung der Planung durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch die Stadt Neustadt a.

Rbge., hierbei ist zum einen die Herstellung der CEF Maßnahme Gegenstand der Überwachung. Des Weiteren erfordern ggf. die Sondierungsarbeiten zur Feststellung von Boden- und Kulturdenkmalen im Änderungsbereich und ggf. nachfolgend erforderliche Sicherungsmaßnahmen eine besondere Überwachung.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ ist durch die Darstellung einer Wohnbaufläche mit Versiegelung und Überbauung von Boden verbunden und kleinflächig mit dem Verlust von Gehölzstrukturen verbunden. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

- **Mensch:** Es sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Das bilanzierte Kompensationsdefizit ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Bei Beachtung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.
- **Natura 2000:** Nach derzeitigem Kenntnistand können erhebliche Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des FFH Gebietes ausgeschlossen werden.
- **Boden:** Es werden voraussichtlich 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.

### 4. Referenzliste

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

## VI. Abwägung: private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden sind von der Planung nicht betroffen.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Planung gefördert. Die Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten führt zu einer Wertsteigerung. Dadurch werden die privaten Belange der Grundstückseigentümer gefördert.

## **VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

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

- Die 43. Änderung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der 43. Änderung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

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

Die 43. Änderung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Die geplante Wohnbebauung rundet die Erweiterung der Ortslage von Hagen sinnvoll ab. Eine geordnete Erschließung der Änderungsbereichs ist gesichert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen im Bebauungsplan, den die Stadt Neustadt a. Rbge. in Kürze aufstellt, gewährleistet.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei der 43. Änderung im Vordergrund. Im Änderungsbereich können Baugrundstücke für ca. 50 Wohnhäuser geschaffen werden. Damit können im Änderungsbereich rd. 150 bis 200 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt die 43. Änderung nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Die 43. Änderung fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Neustadt a. Rbge..

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Änderungsbereich zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts


wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und den Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der geplanten Nutzung des Änderungsbereichs ergeben.

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Planunterlage: Rasterdaten der Amtlichen Karte 1 : 10.000 (AP10)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover

### Planverfasser

Der Vorentwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ der Stadt Neustadt a. Rbge. und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2019

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seine Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“ der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mit einer Frist bis zum \_\_\_\_\_.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am \_\_\_\_\_. Im Anschluss erfolgte die Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ in der Stadtverwaltung während der Sprechzeiten.

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

Der Bürgermeister