

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 513A  
**„Vor dem Linnenbalken -**  
**1. Bauabschnitt“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Vorentwurf -

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

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.	Einleitung .....	6
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	7
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
4.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	9
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>10</b>
1.	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	10
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	10
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
1.	Städtebauliches Konzept.....	12
2.	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.	Örtliche Bauvorschrift.....	15
5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	15
6.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	16
7.	Grünflächen.....	17
8.	Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltung .....	17
9.	Flächenübersicht.....	18
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>18</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	18
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	19
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>19</b>
1.	Erschließung .....	19

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	19
b)	Ver- und Entsorgung .....	19
c)	Oberflächenentwässerung .....	20
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	20
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	20
4.	Belange der Landwirtschaft.....	20
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	20
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>21</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	21
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	22
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	22
a)	Fachgesetze .....	22
b)	Fachpläne und Raumplanung .....	22
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	24
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	24
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>24</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	25
a)	Bestand und Bewertung.....	25
b)	Auswirkungsprognose.....	26
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	26
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	27
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose .....	30
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	31
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	33
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	35
a)	Bestand und Bewertung.....	35
b)	Auswirkungsprognose.....	36
4.	Schutzgut Wasser .....	36
a)	Bestand und Bewertung.....	37
b)	Auswirkungsprognose.....	38
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	38
a)	Bestand und Bewertung.....	38
b)	Auswirkungsprognose.....	39
6.	Schutzgut Landschaft.....	39

a)	Bestand und Bewertung.....	39
b)	Auswirkungsprognose.....	40
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	40
a)	Bestand und Bewertung.....	41
b)	Auswirkungsprognose.....	41
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	41
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	42
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	42
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	42
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	42
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	42
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	44
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	44
b)	Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich .....	44
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>51</b>
1.	Rechtliche Grundlagen.....	51
2.	Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände: .....	52
a)	Avifauna .....	52
b)	Fledermäuse .....	53
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	53
<b>D.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>54</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	54
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	54
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	54
4.	Referenzliste .....	55
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>55</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>55</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.....	9
Abb. 3:	Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018.....	11
Abb. 4:	Entwicklungsbereich „Westlich Hagener Straße“ .....	12
Abb. 5:	Bebauungsvorschlag .....	13
Abb. 6:	Flächenübersicht .....	18

Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013 .....	23
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9 .....	23
Abb. 9: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016.....	24
Abb. 16: Ausschnitt aus Karte 1 – Arten und Biotope (LRP Hannover 2013).....	29
Abb. 17: Ausschnitt 5b Biotopverbund (LRP Hannover 2013).....	29
Abb. 18: Beeinträchtigte Brutreviere der Feldlerche infolge der Bauflächenentwicklung Hagener Straße .....	31
Abb. 20: Bodentyp nach BK 50.....	35
Abb. 20: Schutzwürdige Böden.....	36
Abb. 21: Trinkwasserschutzgebiete (WSG) .....	37
Abb. 22: Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013) .....	39
Abb. 23: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007) .....	40
Abb. 24: Lage der externen Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 513A .....	48

### **Tabellenverzeichnis**

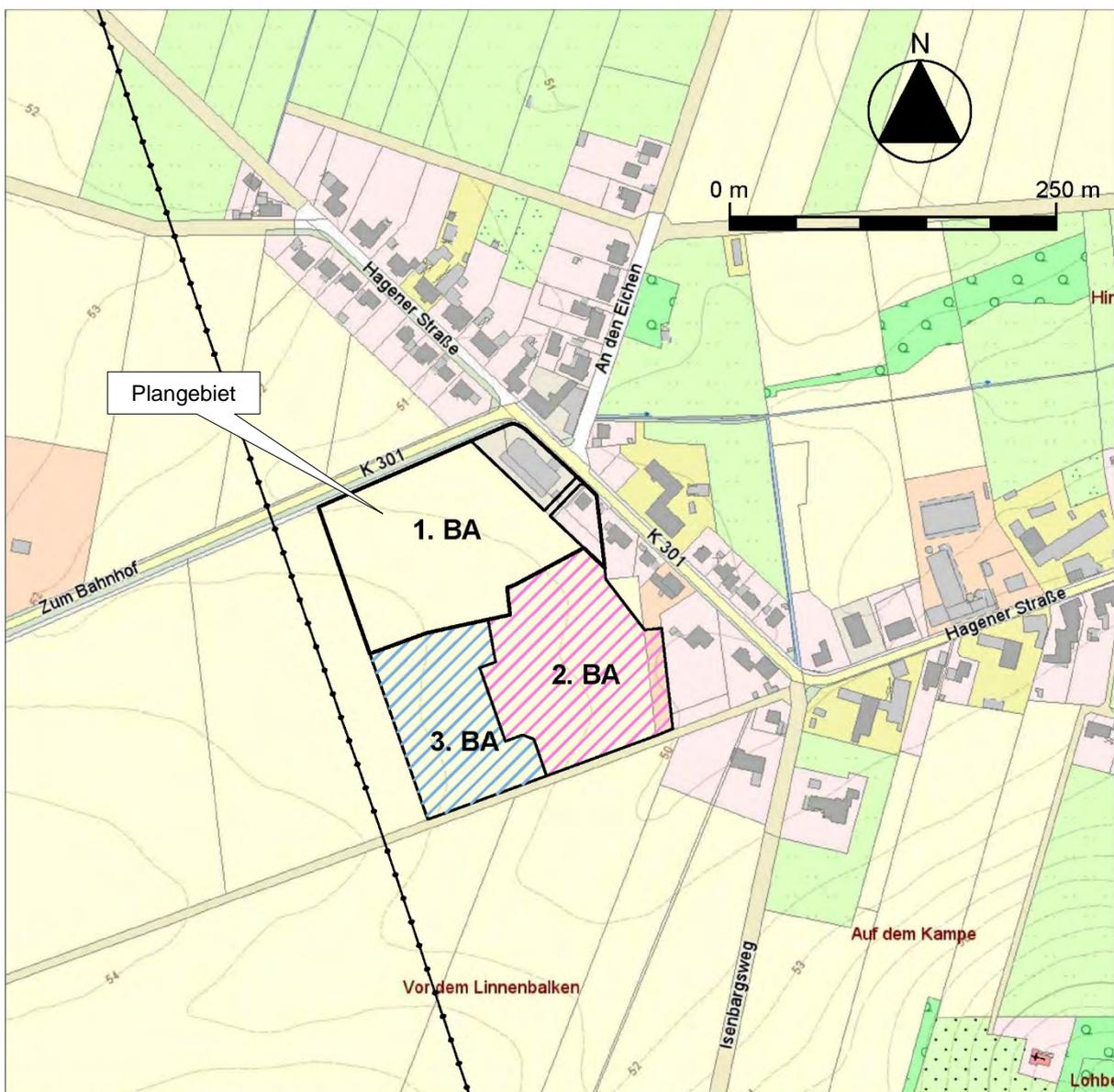
Tab. 1: Biotoptypen im Bestand .....	27
Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans.....	30
Tab. 3: Artenliste Brutvögel (Erläuterungen s.u., Abia 2019) .....	32
Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand .....	45
Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes .....	46
Tab. 6: Bilanz Flächenwert der CEF Maßnahme .....	49

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Ortschaft Hagen zuletzt den 2. Bauabschnitt des Baugebiets „Alte Feldmühle“ am Ostrand von Hagen entwickelt. Die Grundstücke im Baugebiet sind inzwischen bebaut. Der Ortsrat Mühlenfelder Land hat daher einen Initiativantrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans westlich der Hagener Straße und östlich des Bahnhofs Hagen zur Bereitstellung von Wohnbauland gestellt.

Der Stadtteil Hagen ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht nach wie vor eine relativ hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen. Die Bereitstellung von Wohngrundstücken in Hagen entspricht der vom Rat der Stadt gemeinsam für die Stadtteile Eilvese und Hagen zugewiesenen Aufgabe, als kooperierendes ländliches Kleinzentrum eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten.



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

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den weiteren Bauabschnitten des Entwicklungsbereichs „Westlich Hagener Straße“

Daher wird zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ erforderlich. Zur Vorbereitung dieser Siedlungsentwicklung am Westrand von Hagen wird der Flächennutzungsplan der Stadt im Parallelverfahren geändert. Diese Änderung umfasst den Gesamtbereich des Entwicklungsgebiets „Westlich Hagener Straße“. Mit der abschnittswisen Umsetzung wird eine für die Ortschaft Hagen angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche im Plangebiet,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Westen zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden, geplanten 2. Bauabschnitt.

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

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

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Straße „Zum Bahnhof (K 301), westlich der Bebauung auf der Westseite der Hagener Straße (K 301) und östlich der Hochspannungsfreileitung einbezogen, die den 1. Bauabschnitt bilden sollen (Teile des Flurstücks 12/14). Der Abstand der geplanten Bebauung zur Hochspannungsfreileitung beträgt rd. 50 m. Das für den 1. Bauabschnitt vorgesehene neue Bruttobauland umfasst rd. 1,9 ha.

Außerdem werden die zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Hagener Straße liegenden Grundstücke Hagener Straße 67 und 67A in das Plangebiet einbezogen. Über das Grundstück Hagener Straße 67 soll die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgen.

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

- Im Osten grenzt die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortslage von Hagen mit seiner gemischten, dörflich geprägten Nutzung an das Plangebiet. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt rd. 300 m östlich des Plangebiets auf dem Grundstück Hagener Straße 53. Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.
- Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten. Weiter westlich, auf der Nordseite der Straße „Zum Bahnhof“ liegt in rd. 200 m Abstand das Gewerbegebiet von Hagen. Im der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0431903, wurde nachgewiesen, dass Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet durch die geplante Wohnbebauung nicht entstehen (vgl. unten Abschnitt III.6., Seite 16).

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

#### 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken, 1. Bauabschnitt“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Der Stadtteil Hagen ist im RROP 2016 als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ (graues Dreieck) festgelegt (vgl. Ziffer 2.1.4 02). 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 (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen. Diesem Ziel entspricht die geplante Ausweisung von rd. 1,9 ha Bruttobauland.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (braun hinterlegt) dargestellt (vgl. den nebenstehenden Planausschnitt).

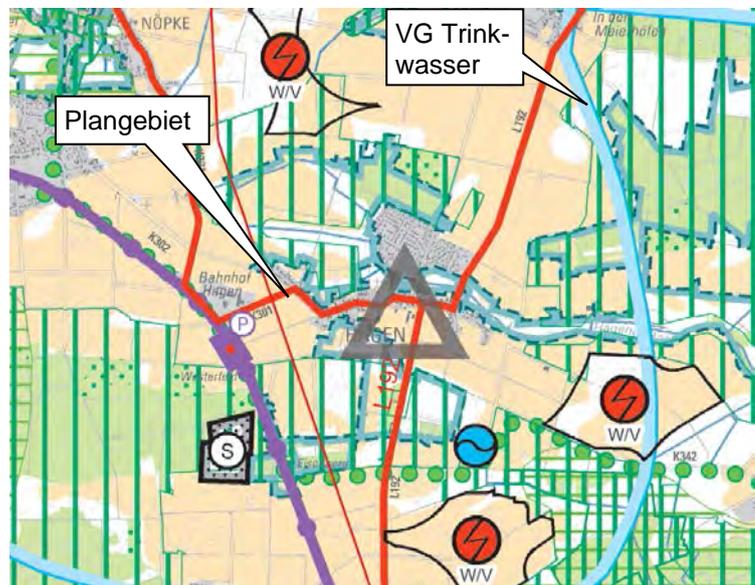
Dazu ist in der beschreibenden Darstellung unter Ziffer 3.2.1 02 ausgeführt:

*„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.“*

Wie in dem vorstehenden Ausschnitt aus dem RROP 2016 deutlich wird, sind sämtliche Flächen im Anschluss an die Ortslage von Hagen, die nicht durch weitere Vorbehaltsgebiete belegt sind, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher besteht für die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen keine andere Möglichkeit, als auf das "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" auszuweichen und begründeter Maßen von den Grundsätzen des RROP abzuweichen. Die Standortentscheidung für die Flächen westlich der Hagener Straße ist in der im Parallelverfahren durchgeführten 43. Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert.

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

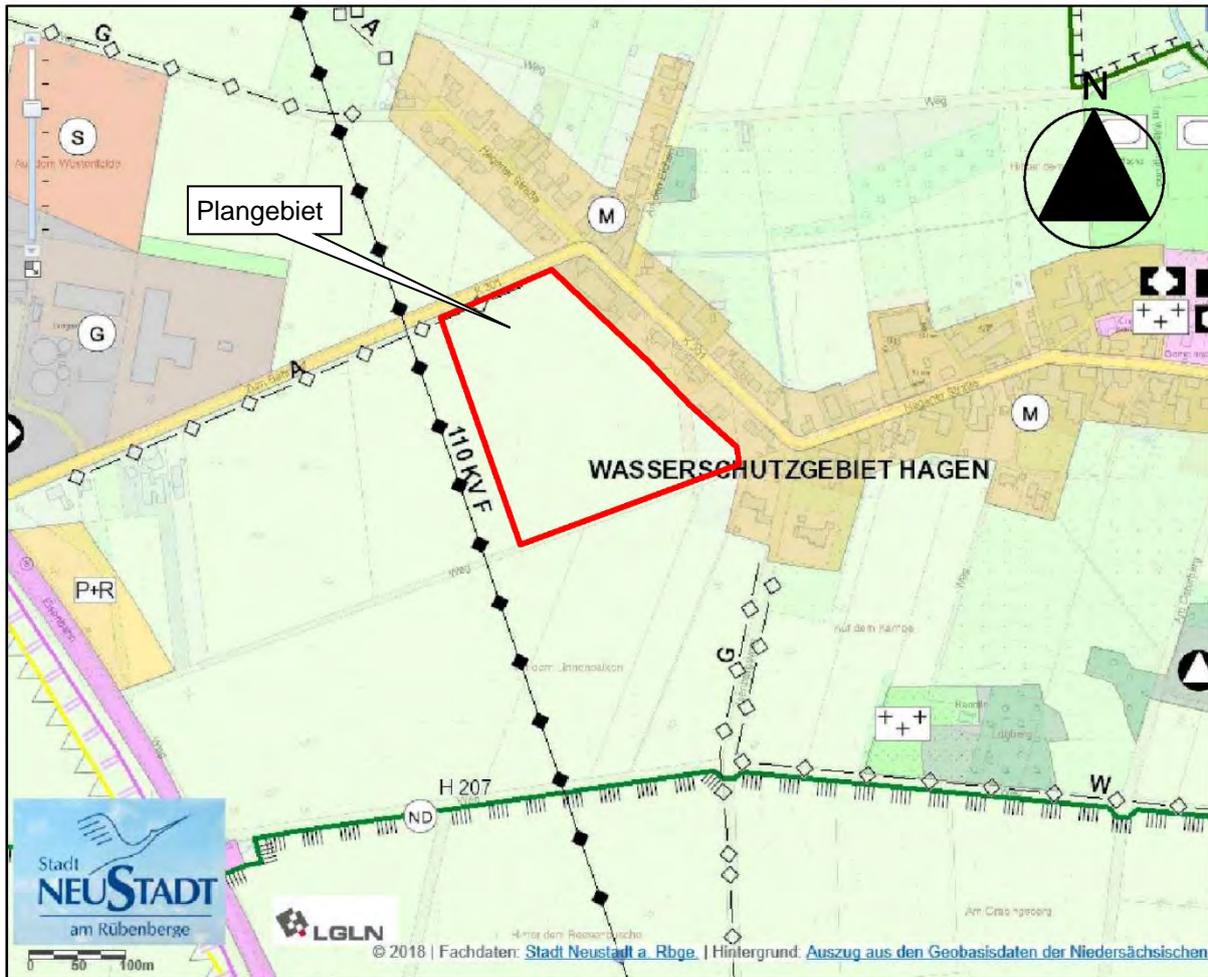
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“ gemäß RROP 2016. Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Die Abgrenzungen der



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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 43. Änderung des Flächennutzungsplans (rote Linie)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Mit der 43. Änderung wird der Flächennutzungsplan so geändert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen entwickelt sind.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan

ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 4,5 km nördlich und rd. 3 km westliche des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit rd. 20 Baugrundstücken 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 für den Bebauungsplan**

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

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Hagen, westlich der Hagener Straße und südlich der Straße „Zum Bahnhof“. Es hat eine **Größe von ca. 2,3 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG (im Folgenden „Volksbank“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Volksbank wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in östlicher Richtung. Die höchste Stelle am Westrand liegt auf einer Höhe von rd. 52 m NHN, die tiefste Stelle am Ostrand des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 50 m NHN.

Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) um anlehmigen Sand (S1), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 20). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ (vgl. im Umweltbericht Abschnitt VI.B.3, Seite 35).

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

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

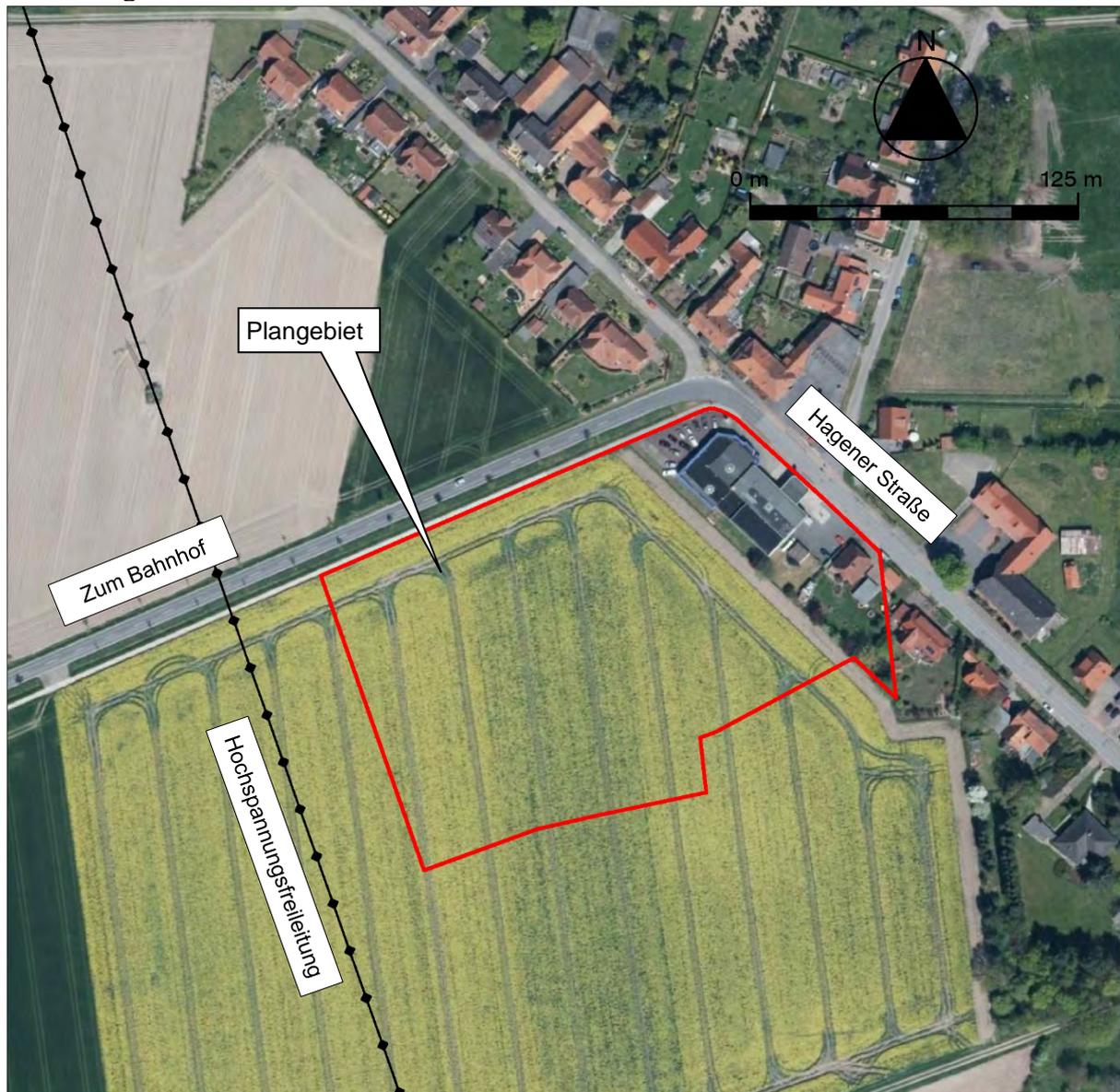
Nach den Angaben in der Bodenschätzungskarte kann außerdem davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken problemlos möglich ist.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen keine Informationen vor, die darauf hinweisen, dass es im Plangebiet Flächen gibt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

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

Bebaute Flächen gibt es am Ostrand des Plangebiets. Das Grundstück Hagener Straße 67 ist mit einer Tankstelle und dem Autohaus „Autozentrum Hagen AZH“ bebaut. Das Grundstück Hagener Straße 67A ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 11. Grünstrukturen gibt es nur in geringem Umfang in dem Hausgarten des Wohngrundstücks.



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

Abb. 3: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

#### 1. Städtebauliches Konzept

Die Flächen im Plangebiet stellen den 1. Bauabschnitt der geplanten Erweiterung der Ortslage am Westrand von Hagen dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst 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 diesem Bebauungsplan ist.



Abb. 4: 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“, das Eigentum der Volksbank ist. 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 öffentlichen 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.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Entwicklungskonzept konkretisiert und ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.



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

Abb. 5: Bebauungsvorschlag

Insgesamt können im 1. Bauabschnitt nach dem Bebauungsvorschlag etwa 16 Einzel- oder Doppelhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 820 m<sup>2</sup> sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen. Der nördliche Teil der zentralen Grünfläche wird im 1. Bauabschnitt bereits umgesetzt. Außerdem ist zur Rückhaltung des Oberflächenwassers der Straßen am Nordrand eine Rückhaltefläche geplant.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine

scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Ortsteil wie Hagen auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

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

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

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

Geplant sind Gebäude in **offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern am Nordrand des Plangebiets zu ermöglichen, wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Das gilt auch für die als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen. Für die geplanten Einfamilienhäuser genügt dagegen eine niedrigere Ausnutzung mit einer **GRZ von 0,3**. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich am Nord- und Ostrand ein Versiegelungsgrad von maximal 60 % und bei den Einfamilienhausgrundstücken von 45 %.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Dafür werden zwei Bereiche unterschieden: Für die Baugrundstücke am Westrand zur freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft. Für die übrigen Flächen im Plangebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Zunächst wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens mit max. 0,5 m über der Erschließungsebene festgesetzt, um Unzuträglichkeiten zwischen Gebäuden mit und ohne Kellergeschoss zu vermeiden. In dem Teil des Plangebiets mit zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe grundsätzlich auf max. 6 m begrenzt. In dem Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung und im „Mischgebiet“ wird die Traufhöhe mit 6,5 m festgesetzt. Zum Westrand des Baugebiets, wo nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird eine niedrigere Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße am Nordrand berücksichtigt wird,
- zu den Straßen ein Abstand von 5 m bzw. 3 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt und
- zum Pflanzstreifen am Westrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt wird.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Hagen harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Hagen üblichen geneigten Sattel- oder Walmdächer. Hinsichtlich der Einfriedungen sollen die Vorgartenbereiche zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Daher wird hier die zulässige Höhe der Einfriedungen auf max. 1 m begrenzt.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Das sind der Regel Vorgartenflächen, die ausgekoffert, mit einem Vlies gegen Durchwurzelung ausgelegt und mit Schotter oder Kies aufgefüllt werden. Diese Fläche haben in der Regel, mit Ausnahme der Versickerung des Oberflächenwassers (wenn keine wasserdichte Folie eingebaut wurde) keinerlei ökologische Funktion. Sie widersprechen auch der Anpassung an den Klimawandel, da die (überwiegend) unbegrünten Flächen an heißen Tagen zu einer starken Aufheizung im Baugebiet beitragen.

Um deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt, dass diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

Das Anlegen von Schottergärten bis zu einer max. Größe von 20 m<sup>2</sup> wird freigestellt, um der Vielfalt gestalterischer Vorstellungen der neuen Bewohner bei der Anlage von Gärten Rechnung zu tragen.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden weitere ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Stadt geht nach den bisher vorliegenden Unterlagen davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 10).

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

Die äußere Erschließung erfolgt von der Hagerer Straße am Ostrand des Plangebiets. Für die innere Erschließung werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von 6 m.

Im westlichen Straßenabschnitt ist eine Aufweitung der Straßenparzelle auf 12 m vorgesehen, die für eine Durchgrünung und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum genutzt werden kann.

Am Nordrand des Plangebiets ist eine 5 m breite „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt, über die der Bahnhof von Hagen für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg zu erreichen ist. Der Fuß- und Radweg kann auch als Grundstückszufahrt genutzt werden.

## 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Emissionsquellen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0431903 betrachtet wurden:

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

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Hinsichtlich des Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen: Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) werden am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) im nördlichen Teil des Plangebiets überschritten. Das betrifft etwa 2 Bautiefen südlich der Straße „Zum Bahnhof“. Auf Höhe des 2. OG ergibt sich ein ca. 15 m breiterer Überschreitungskorridor. Die Überschreitungen können unmittelbar am Nordrand des Plangebiets bis zu 9 dB betragen.

Nachts wird der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) bedingt durch die Geräuschemissionen der Bahnstrecke, im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können im 2. OG bis zu 11 dB betragen.

Im Mischgebiet ist der entsprechende Orientierungswert am Tage (60 dB(A)), je nach Höhe des Immissionsortes, in einem max. rd. 15 m breiten Streifen überschritten und nachts (50 dB(A)) im gesamten Mischgebiet überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden aufgrund des großen Abstandes zur Bahnstrecke nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Westrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Zum Schutz vor dem **Verkehrslärm** werden daher folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

Ein Schutz der Außenwohnbereiche und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Straße „Zum Bahnhof“ und der Hagener Straße abgewandten Gebäudeseite kann bei der geplanten offenen Bauweise mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Süd- bzw. Westseite der Gebäude ist, kann die Stadt davon ausgehen, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche problemlos möglich ist. Das gilt auch bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen deren Fenster auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.

Innerhalb der als WA festgesetzten Flächen wird in dem 35 m - Streifen von der Straße „Zum Bahnhof“ daher die vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche und der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite durch textliche Festsetzung vorgeschrieben. Das wird entsprechend für die als Mischgebiet festgesetzten Flächen geregelt.

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Außerdem ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Weiterhin werden in der Planzeichnung die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Abweichungen von diesen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes durch andere Maßnahmen erreicht wird (z.B. Abschirmung, Gebäudeform).

## **7. Flächen für Maßnahmen und öffentliche Grünflächen**

Am Westrand des Plangebiets wird eine 13 m breite „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**“ festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen. Die Fläche dient gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für die im Plangebiet entstehenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Art und Umfang der Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Am Südrand des 1. Bauabschnitt und damit in zentraler Lage des Entwicklungsbereichs westlich Hagener Straße soll ein öffentlicher **Kinderspielplatz** entstehen. Er wird entsprechend festgesetzt.

Aufgrund der geringen Straßenbreiten von 6 m ist eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenseitenraum nicht ohne weiteres möglich. Um dennoch eine Durchgrünung des Straßenraums zu erreichen wird im Bereich der Einfahrt in die Ringstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Pflanzfläche** festgesetzt.

## **8. Fläche für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltung**

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, wird am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Rückhaltefläche vorgesehen. Darüber kann das Oberflächenwasser der Straßen, auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, in den Regenwasserkanal in der Straße „Zum Bahnhof“ abgeleitet werden.

## 9. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken, 1. BA"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Mischgebiet (MI)</b>		<b>3.804</b>	<b>16,5%</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>13.909</b>	<b>60,3%</b>
<b>Fläche für Maßnahmen</b>		<b>1.564</b>	<b>6,8%</b>
<b>Öffentliche Grünfläche, davon</b>		<b>684</b>	<b>3,0%</b>
Pflanzfläche	172		
Spielplatz	512		
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>		661	2,9%
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>2.429</b>	<b>10,5%</b>
davon Fuß- und Radweg	170		
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>		<b>23.051</b>	<b>100,0%</b>

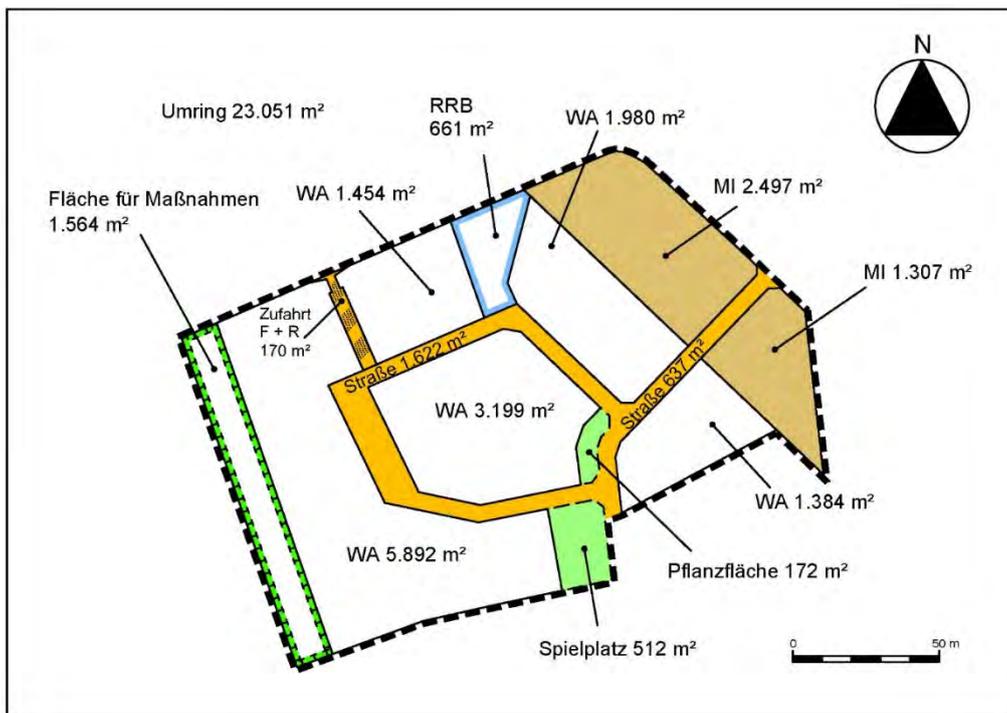


Abb. 6: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die Volksbank über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 10). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die Volksbank auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

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

## 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.1. und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### b) Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, die in der Kreisstraße K 301 liegt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist ein Anschluss im Freigefälle möglich.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (§ 10).

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

Aufgrund der festgesetzten Straßenbreiten ist auch eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straße im Straßenseitenraum nicht möglich. Daher wird am Nordrand eine Rückhaltefläche vorgesehen, über die das Oberflächenwasser der Straßen gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Hagerer Straße abgeleitet werden kann. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht.

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

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 16 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser sowie etwa zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Kreisstraße und der Bahnstrecke ist die geplante Wohnbebauung erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher im Bebauungsplan die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

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

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem wird im Plangebiet der 1. Teil eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Die Spielplatzfläche für den 1. Bauabschnitt umfasst rd. 500 m<sup>2</sup>. Sie wird mit dem 2. Bauabschnitt auf insgesamt 960 m<sup>2</sup> vergrößert.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,9 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um anlehmigen Sand (S1), 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 vergleichsweise geringen Ertragsfähigkeit durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

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

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

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

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

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Hagen, zwischen den Straßen „Am Bahnhof“, dem Feldwirtschaftsweg im Süden und der „Hagener Straße“. Der Geltungsbereich des B-Planes ist rd. 4,9 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche im Plangebiet,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Westen zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden, geplanten 2. Bauabschnitts.

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

Die geplanten Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser sowie auf städtebaulich geeigneter Fläche für Mehrfamilienhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 45 % bzw. 60%. Für die Baugrundstücke im südwestlichen Bauflächenfenster wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt, um eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft zu ermöglichen. Für die übrigen Wohnbauflächen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Die GRZ für die bestehende Bebauung im Mischgebiet im Nordosten wird auf 0,5 (Tankstelle) bzw. auf 0,4, mit zulässiger Überschreitung der Versiegelung um 50 % festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Hagener Straße am Ostrand des Plangebiets. Am Nordrand des Plangebiets ist eine 5 m breite „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt, über die der Bahnhof von Hagen für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg zu erreichen ist.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Grundwasser soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken an Ort und Stelle versickert werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, ist am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Rückhaltefläche vorgesehen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 13 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen.

## 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 513A vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude und Nebenlagen. Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen. Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes am südwestlichen Siedlungsrand von Hagen.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung und dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Verkehrsaufkommen und Spaziergänger (z.B. Hundausführen in der Umgebung). Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geplanten weit überwiegenden Einzel- und Doppelhausbebauung sind keine erheblich negativen Wirkungen durch Immissionen zu erwarten.

## 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 den Bebauungsplan Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

### a) Fachgesetze

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

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes finden § 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

### b) Fachpläne und Raumplanung

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 513A von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

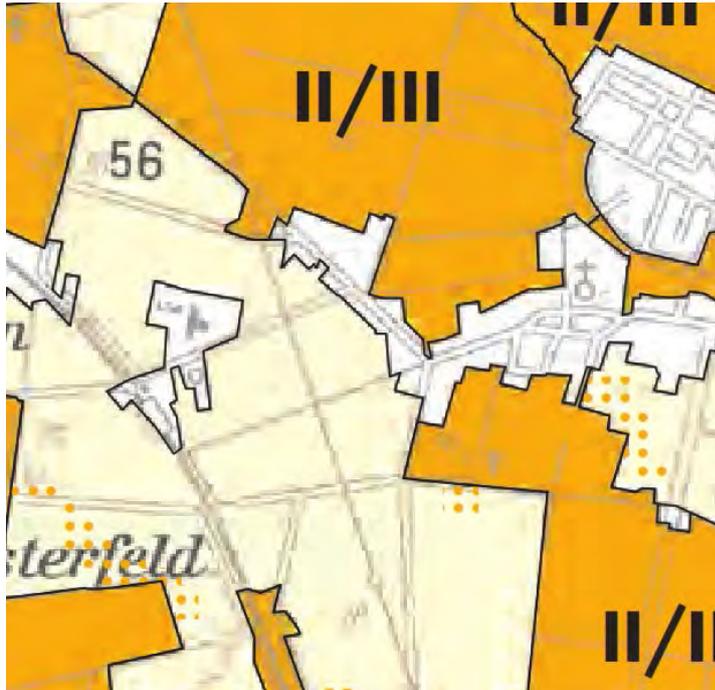


Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9

Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (2000) der Stadt stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mit der 43. Änderung wird der Flächennutzungsplan so geändert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen entwickelt sind.

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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513A berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 7) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des B-Planes 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. 8).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 9). Weitere Festlegungen gibt es für das Plangebiet nicht.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt.

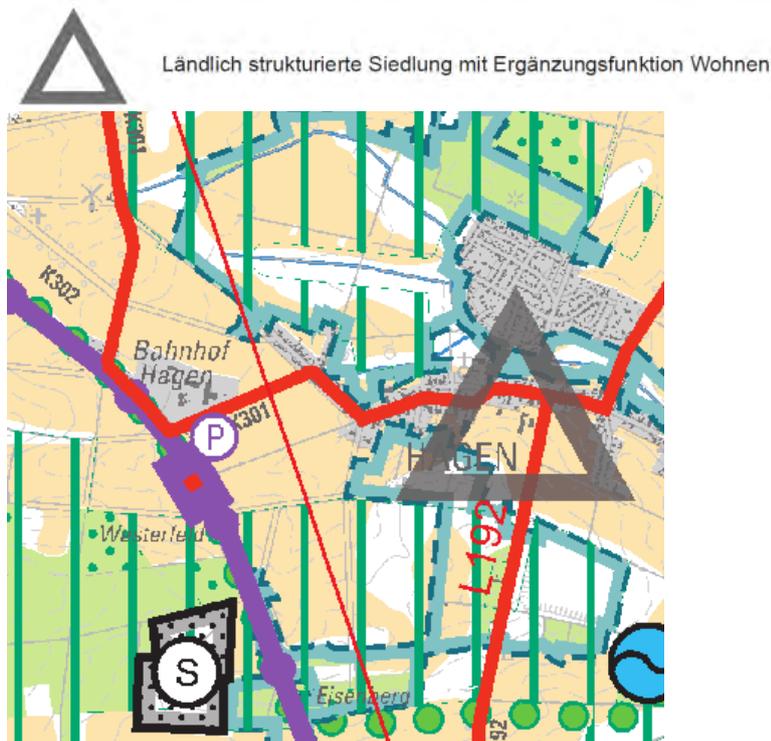


Abb. 9 Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016

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

Das Plangebiet 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 Plangebiets. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet, die „Schneerener Geest / Grunder Wald“ (LSH-H2), liegt südlich des Plangebiets. Des Weiteren liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Hagener Bach“ nordöstlich des Plangebiets.

Das Plangebiet 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, Düngemitteln 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 den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

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

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 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 Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH (2019) durchgeführt.

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

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

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

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tage wie in der Nacht im Plangebiet unterschritten (vgl. GTA 2019).

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage auf Höhe der

Außenwohnbereiche (2 m) im nördlichen Teil des Plangebiets überschritten. Auf Höhe des 2. OG ergibt sich ein ca. 15 m breiterer Überschreitungskorridor. Die Überschreitungen können unmittelbar am Nordrand des Plangebiets bis zu 9 dB betragen.

Nachts wird der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) bedingt durch die Geräuschemissionen der Bahnstrecke, im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können im 2. OG bis zu 11 dB betragen. Im Mischgebiet ist der entsprechende Orientierungswert am Tage (60 dB(A)), je nach Höhe des Immissionsortes, in einem max. rd. 15 m breiten Streifen überschritten und nachts (50 dB(A)) im gesamten Mischgebiet überschritten.

Das Plangebiet selbst hat keine besondere Wohnumfeldfunktion. Es ist geprägt durch die ackerbauliche Nutzung, die sich an den Siedlungsrand westlich der Hagener Straße anschließt. Von Bedeutung sind die Rad- und Fußwegeverbindungen nördlich und südlich des Plangebietes mit Verbindung zum S-Bahnhof bzw. in die westlich gelegene Feldflur.

## **b) Auswirkungsprognose**

Entsprechend der Berechnungen von GTA werden die Grenzwerte der TA Lärm bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebiets überschritten, insbesondere durch Bahnlärm, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden aufgrund des großen Abstandes zur Bahnstrecke nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen (vgl. GTA 2019 und Teil A der Begründung). Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Westrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Einhaltung der Grenz- und Orientierungswerte werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an die Anordnung schutzbedürftiger Räume und baulicher Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) zur Einhaltung der Grenz- und Richtwerte festgesetzt (vgl. Abschnitt III.6. der Begründung und die textlichen Festsetzungen).

Die Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr auf den neuen Straßen im Plangebiet fallen aufgrund der Nutzung als reine Anliegerstraße gering aus. Durch die geplante Nutzung ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmbelastung zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Schutzmaßnahmen ist aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

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.

## **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 Plangebiet 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> ]
1.1	Versiegelte Fläche	0	2.672
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	19.027
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	2	843
4.5	Intensivrasen	2	510
<b>Gesamtfläche</b>			<b>23.052</b>

Die bislang unbebaute Fläche des Geltungsbereichs ist durch den Biotoptyp Acker mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter bestimmt. Die gewerblich bestimmte Bebauung am östlichen Rand entlang der Hagener Straße ist geprägt durch Bebauung und sonstige versiegelte Flächen, die Freiflächen sind als Rasenflächen und Ziergärten mit wenigen Gehölzen, überwiegend nicht heimischen, gekennzeichnet. Somit sind im Geltungsbereich keine Biotopstrukturen vorhanden, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wiederherzustellen sind.

Die Straße „Am Bahnhof“ nördlich des Plangebietes ist von einer noch jungen Ahornreihe begleitet.

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



**Gewerbliche Bebauung im Mischgebiet**



**Straße „Am Bahnhof“ Richtung Westen**



**best. Siedlungsrand von Norden aus**



**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 das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt.

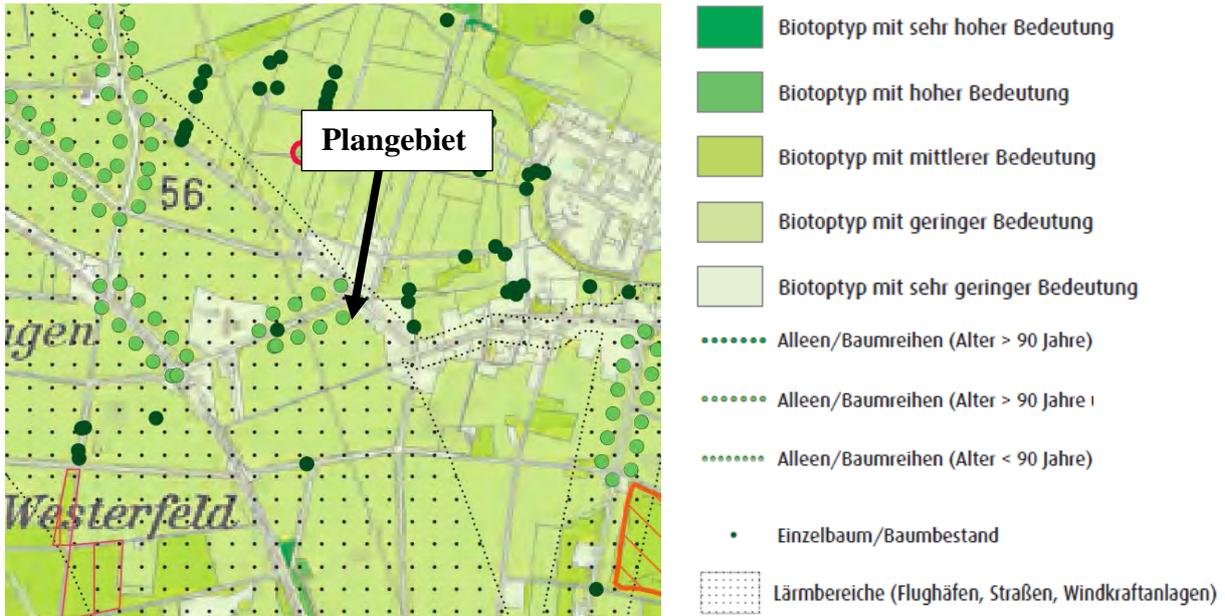


Abb. 10 Ausschnitt aus Karte 1 – Arten und Biotope (LRP Hannover 2013)

**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.

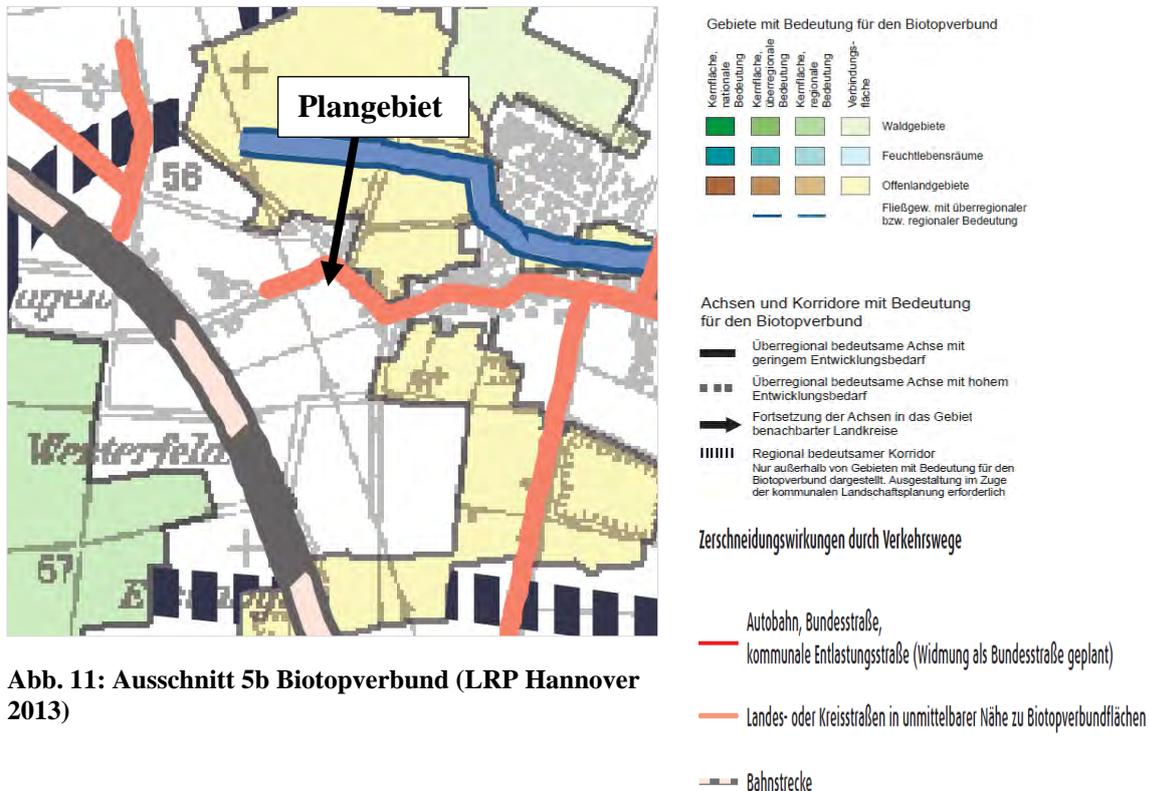


Abb. 11: Ausschnitt 5b Biotopverbund (LRP Hannover 2013)

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch das RROP der Region Hannover (s. Abb. 13) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die

geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Ackerflächen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

## b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 513A ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

**Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biototypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans**

Festsetzung	Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Wertfaktor (lt. Biototyp- enwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Allgemeines Wohngebiet	1.1	<b>GRZ 0,4 + 50% Überschreitung, 2.906 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (60% Anteil)	0	1.744
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	2	1.162
	1.1	<b>GRZ 0,3 + 50% Überschreitung, 11.004 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (45% Anteil)	0	4.952
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil)	2	6.052
Mischgebiet	1.1	<b>GRZ 0,4 + 50% Überschreitung, 1.307 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (60% Anteil)	0	784
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	2	523
	1.1	<b>GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 2.497 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (75% Anteil)	0	1.873
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (25% Anteil)	2	624
öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.1	<b>Verkehrsfläche gesamt 2.429 m<sup>2</sup></b> versiegelte Fläche (100% Anteil)	0	2.434
Öffentliche Grünfläche	7.4	<b>Pflanzflächen, 2.248 m<sup>2</sup></b> Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten >50%	5	1.736
	4.5	<b>Spielplatz, 512 m<sup>2</sup></b> öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz*	2	512
Fläche für die Wasserwirtschaft	9.1	Kleingewässer naturfern	2	661
<b>Gesamtfläche</b>				<b>23.052</b>

\* Die Biototypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilen sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≤50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischem Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biototyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden weit überwiegend für den Arten- und Biotopschutz aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen einer überwiegend lockeren Bebauung mit Hausgärten sowie der Entwicklung eines Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebietes sind gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße durch das Mischgebiet gehen voraussichtlich zwei kleine Obstbäume, -büsche die z.T. schon abgängig sind, verloren. Im Übrigen sind kaum Veränderungen im Bereich der vorh. Bebauung, die als Mischgebiet festgesetzt werden soll, zu erwarten. Der vorhandene Gehölzbestand entlang des jetzigen Siedungsrandes befindet sich außerhalb der überbaubaren Flächen.

Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des B-Planes somit nur zu einer relativ geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

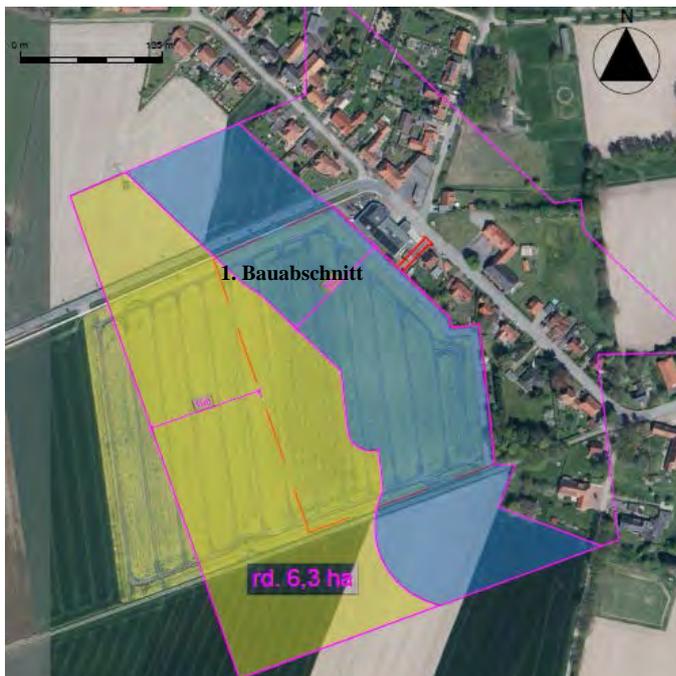
**Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:** Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

### c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung im Bereich des 1. sowie der zukünftig geplanten Bauabschnitte des Gebietes „Vor dem Linnenbalken“ von Mitte März bis Anfang Juli 2019 (vgl. Abia 2019) durchgeführt. Für den optional in das Siedlungsentwicklungskonzept westlich der Hagener Straße einzubeziehenden südwestlichen Siedlungsrand, der sich außerhalb des 1. Bauabschnittes befindet, 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 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. 12: Beeinträchtigte Brutreviere der Feldlerche infolge der Bauflächenentwicklung Hagener Straße**

Im gesamten, auch zukünftige Bauabschnitte umfassenden 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 Geltungsbereichs des B-Planes, 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 Brutzeitfeststellung nachgewiesen. Erwähnenswert ist die Brut von zwei Rabenkrähenpaaren auf den Masten der am Westrand des Untersuchungsgebietes verlaufenden Hochspannungsleitung.

Das mit Bäumen bestandene Grundstück außerhalb des 1. Bauabschnittes 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 pica</i>	NG	*	*	*	§		
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	BV	3	3	3	§		1 (1)
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	*	*	*	§		1
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	BV	*	*	*	§		1

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
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 carduelis</i>	NG	*	V	V	§		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	NG	*	V	V	§§		
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	BV	*	*	*	§		1
Weißstorch	<i>Ciconia 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. Σ 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

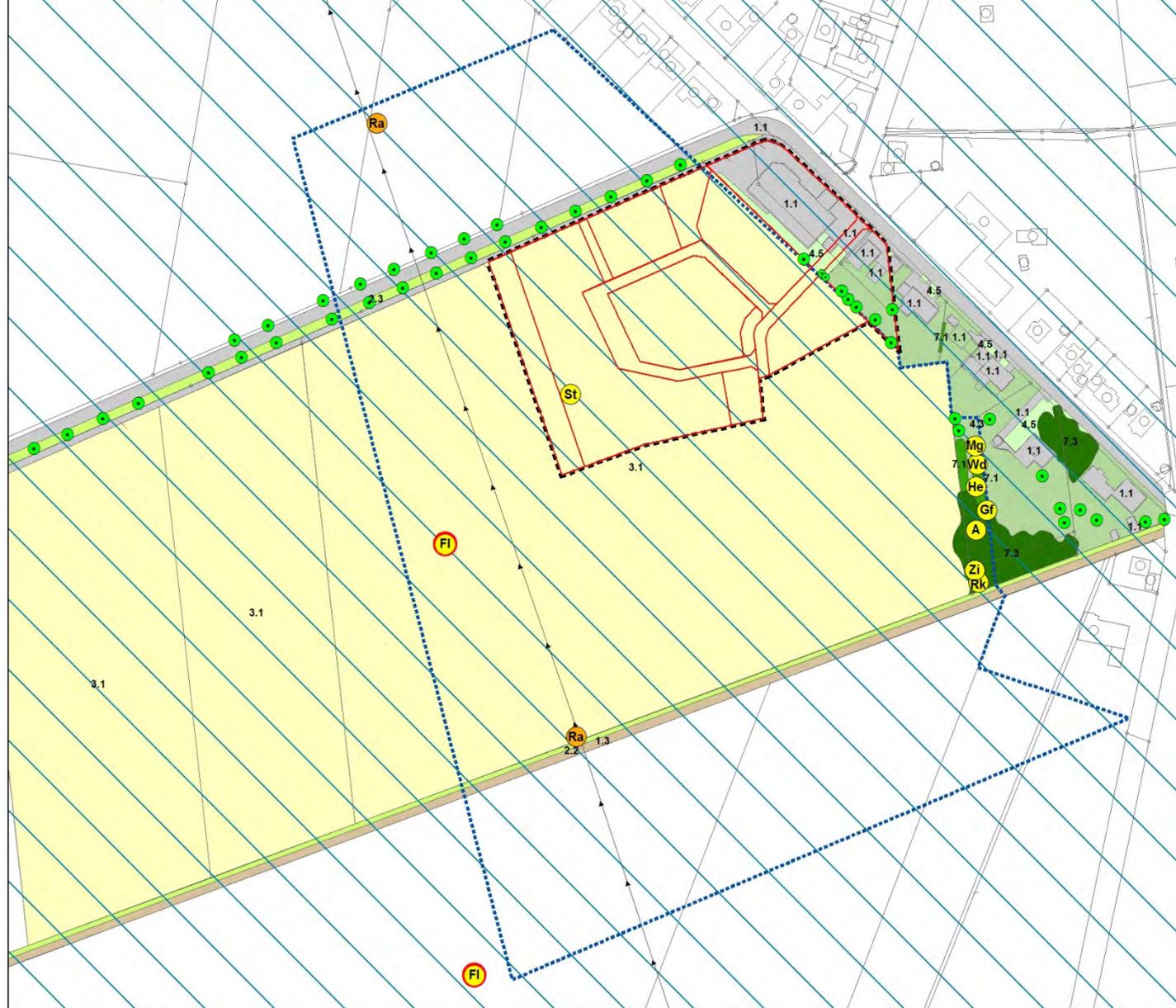
Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche ist von zu erwartenden Störungen und Meidewirkungen betroffen (vgl. Abia 2019 und Region Hannover 2018, s. auch Abb. 19). Des Weiteren wird ein Revier der ungefährdeten Schafstelze überplant. 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, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig, die auch der Schafstelze zugutekommt.

Es gibt keine Betroffenheit von Fledermausquartieren. Gehölzfällungen, bis auf die beiden Obstbüsche im Bereich der geplanten Erschließungsstraße durch das Mischgebiet, sind nicht erforderlich.

Durch die Entwicklung des Pflanzstreifens am Westrand des Plangebiets kann es im Plangebiet zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand und zu einer Lebensraumaufwertung für Gehölzbrüter kommen.

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken 1. Bauabschnitt"



## Biotypen (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       |
| Fl | Feldlerche      | Rk | Rotkehlchen      |
| Gf | Grünfink        | St | Schafstelze      |
| He | Heckenbraunelle | Wd | Wacholderdrossel |
| Mg | Mönchsgrasmücke | Zi | Zilpzalp         |

## Nachrichtlich

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Festsetzungen Bebauungsplan
- Untersuchungsgebiet Avifauna
- Oberleitung
- Wasserschutzgebiet Hagen

## Karte 1: Biotypen und Avifauna

Quellen: Eigene Kartierung 2019; Abia 2019

Maßstab 1 : 2.000  
 0 25 50 100 m



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-<sup>L</sup>sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

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

Im Unterauftrag von:  
**Susanne Vogel**  
 Architektin  
 Bauleitplanung  
 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**  
  
 Dipl.-Ing. I. Peters  
 Stiftstraße 12  
 30159 Hannover  
 Tel.: 0511 51949785  
 E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

### 3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen, die im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein soll. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

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

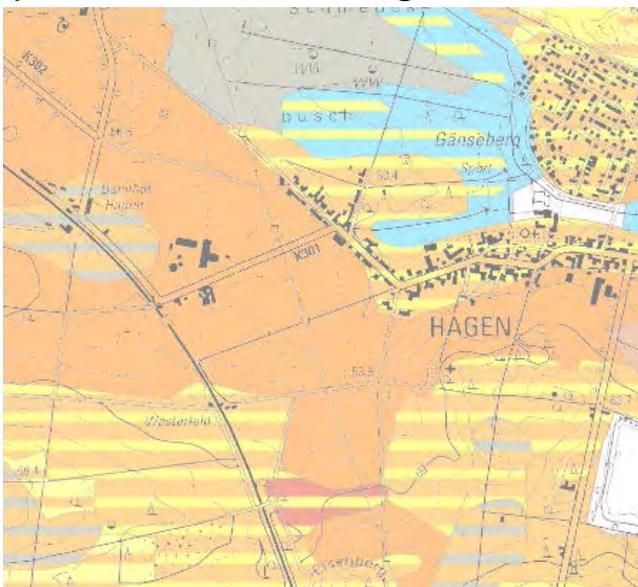
Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG

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

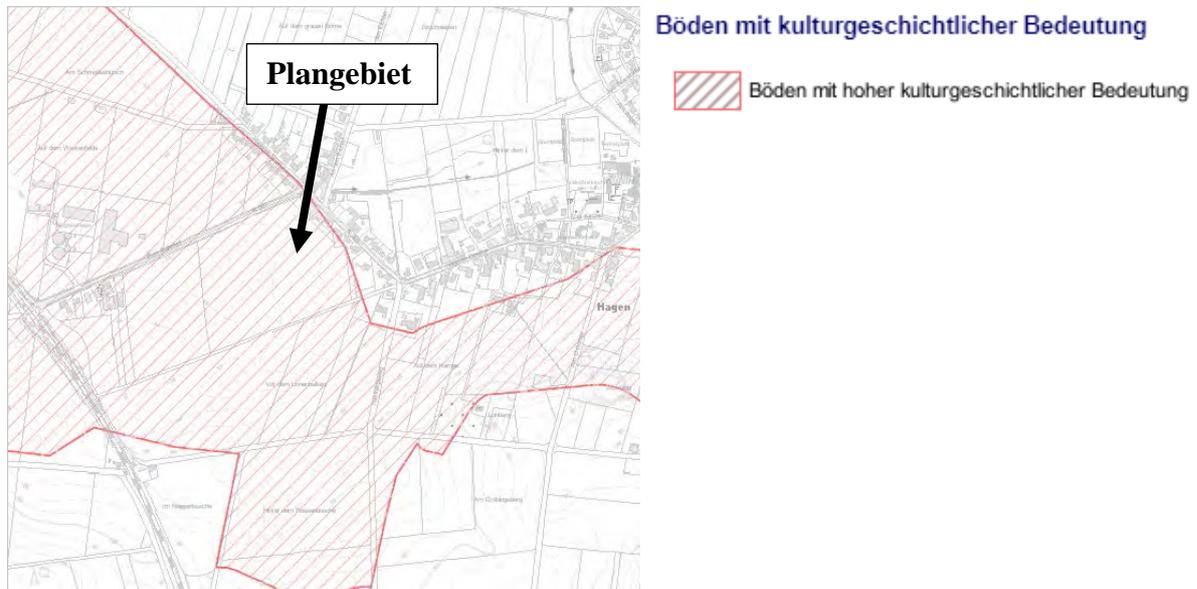
#### a) Bestand und Bewertung



Gemäß der Bodenkarte (BK 50, LBEG 2017) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde“ zuzuordnen. Bei der Bodenart handelt es sich um anlehmgigen Sand (SI3D) 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. Das Plangebiet ist im LRP der Region Hannover (vgl. Karte 3a: besondere Werte von Böden) als Suchraum für Plaggeneschböden dargestellt. Nach Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der aktuellen BK 50 ist das Plangebiet Teil des

Abb. 13 Bodentyp nach BK 50

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



**Abb. 14: Schutzwürdige Böden**  
(<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=545.314>, Aufruf  
2.08.2019)

Aufgrund der maßstabsbedingten Lagegenauigkeit 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 wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden in Wohnbauflächen (WA) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind die Flächen mit einem Anteil von bis zu ca. 65% versiegelt bzw. überbaut.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets können gemäß der festgesetzten GRZ von 0,3, und 0,4 max. 45 % - 60% der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 6.700 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken. Hinzu kommen rd. 2.459 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen im Bereich der Straßen.

Durch die geplante Bebauung geht möglicherweise kulturhistorisch bedeutsamer Eschboden verloren. Allerdings ist der Boden innerhalb des Plangebietes durch langjährige ackerbauliche Nutzung stark verändert. In wieweit eine besondere Berücksichtigung bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs erforderlich ist, ist durch eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit des Eschbodens im weiteren Verfahren zu klären.

## 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 neben dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover und dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>.) und des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>) verwendet.

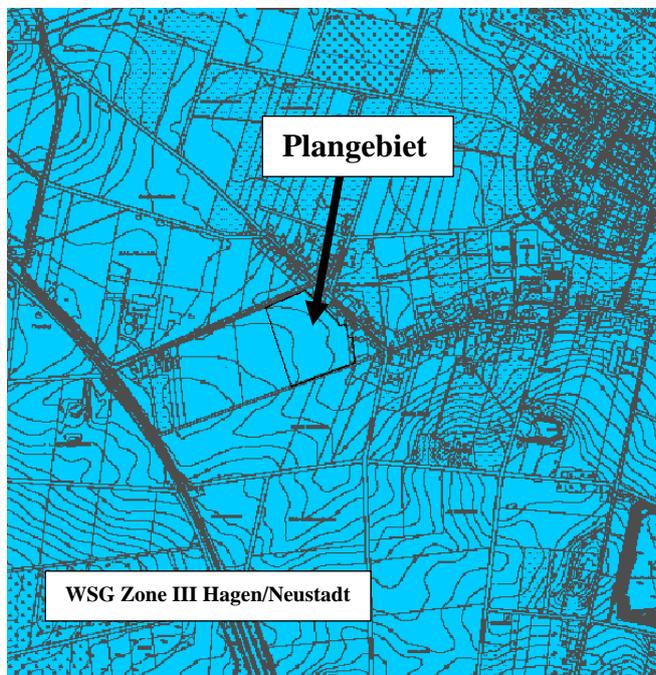
### a) Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes und im Umfeld nicht vorhanden.

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

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ bzw. gemäß Informationsdienst des LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf23.04.2019>) ist für das Plangebiet 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.

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



**Abb. 15 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)*

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

**b) Auswirkungsprognose**

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

Nach Regelungen in der örtlichen Bauvorschrift soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Nach vorliegendem Kenntnisstand zu den Boden- und Untergrundverhältnissen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über den Regenwasserkanal in der Straße „Zum Bahnhof“. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, wird am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Rückhaltefläche vorgesehen.

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

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

**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. Als Datengrundlage wurde insbesondere der Landschaftsrahmenplan (Region Hannover, 2013) herangezogen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 42.

**a) Bestand und Bewertung**

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, haben die Flächen im Plangebiet 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.

Die nördlich und östlich angrenzende Ortslage von Hagen hat als „Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen“ eine besondere Funktionsfähigkeit. Dies ist darin begründet, dass in den dörflichen, vergleichsweise gering überbauten Ortschaften meist ein flächenhaftes Eindringen von Kaltluft in den Siedlungsraum und damit auch eine vollständige Durchlüftung erfolgt.



Abb. 16 Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013)

Die Flächen im Plangebiet 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 Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Stadtteils Hagen sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Das Plangebiet weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

## b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der relativ geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet) ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen. Die geplante, ortstypische Siedlungsstruktur lässt auch nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen gestört wird.

## 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 des LRP Region Hannover (2013) und des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und eigener Geländebegehung.

### a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet 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. 18).

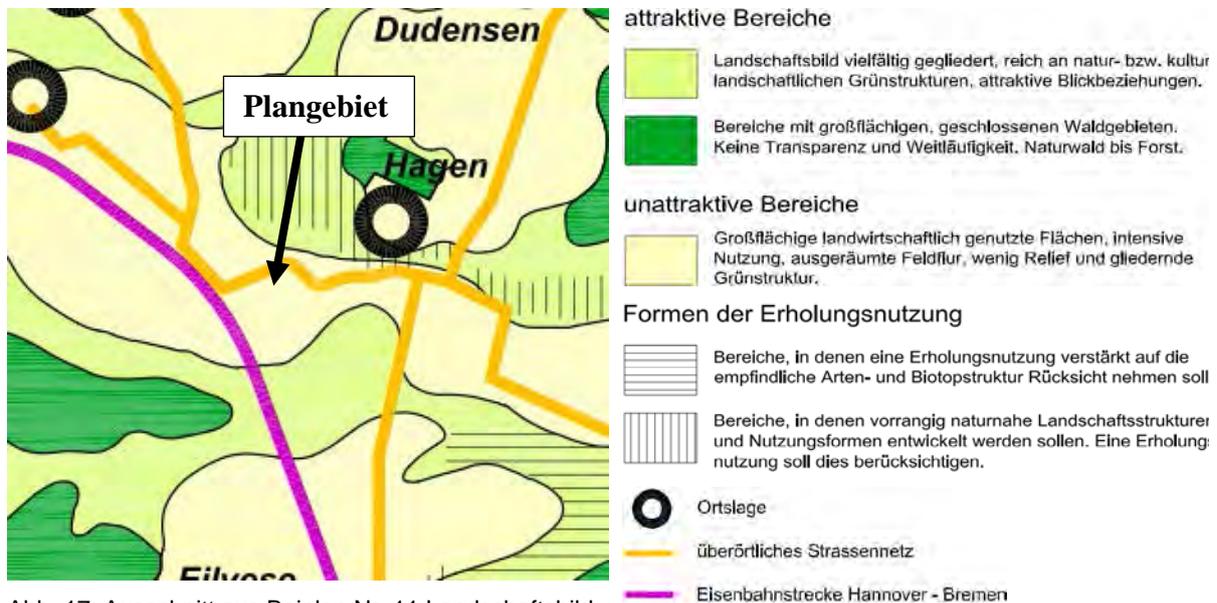


Abb. 17 Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

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

## b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung, das WA weist jedoch auch einen Grünflächenanteil im Bereich der privaten Hausgärten auf.
- Die Festsetzung des Mischgebiets verursacht aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bewirkt eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes.
- Die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs trägt zu einer guten landschaftlichen Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes bei, mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Südwesten von Hagen überprägt die hier ackerbaulich geprägte Landschaft. Aufgrund der geplanten überwiegend lockeren Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, und des aktuell geringen Erlebniswertes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

## 7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Baudenkmäler, 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, Bodendenkmalern und Denkmalsbereichen 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 das Plangebiet Teil des Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Eschbodens (s.o. und Abb. 21). Aufgrund des Status „Suchraum“ gemäß der maßstabsbedingten Ungenauigkeit (1:50.000) sollte die Schutzwürdigkeit im Rahmen der Baugrunduntersuchungen im weiteren Verfahren überprüft werden.

Zu sonstigen Vorkommen von Bodendenkmalern liegen keine Informationen vor.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) und Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Plangebiet und im Wirkbereich nicht vorhanden.

### **b) Auswirkungsprognose**

Falls sich im weiteren Verfahren Hinweise auf das Auftreten von archäologischen Fundstellen ergeben, sollten im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen überprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind.

## **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 vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Entscheidung für den Standort zur Erweiterung der Ortslage von Hagen fällt auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung der 43. Änderung eine Alternativenprüfung zur Standortwahl durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden mehrere Varianten für die Erschließung und Gestaltung des Plangebiets geprüft. Die gewählte Variante gewährleistet stellt aus der Sicht der Stadt die beste Möglichkeit dar, um die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, zu erreichen.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet an den Siedlungsbereich mit den notwendigen Infrastrukturen und Erschließungsstraßen angrenzt, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort

insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

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

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

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

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

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

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

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

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

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (EU 3521-401) liegt ca. 7,8 km südlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes 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.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung verpflichtet, bei der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem

zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv mitzuwirken und bis zum Jahr 2050 die Treibhausgas-emissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr (t/Ew\*a) mindestens auf zwei t/Ew\*a zu senken.

Dieses Ziel soll mit der Umsetzung eines breiten Spektrums an Maßnahmen erreicht werden (vgl. <https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/Umwelt%20&%20Stadtplanung/Klimaschutz/>).

Dabei kommt auch der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Klimaschutzstrategien der Stadt Bedeutung zu. Durch klimagerechte Siedlungsplanung werden Voraussetzungen für den Klimaschutz geschaffen. Zu unterscheiden sind dabei die Handlungsfelder „Flächenentwicklung“ und „Siedlungsplanung“ mit der konkreten Bebauungsplanung im Mittelpunkt.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Darüber hinaus setzen die Energieeinspar-Verordnung (ENEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards, als in der Verordnung und im Gesetz festgelegt, sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen. Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser durch private Bauende ist aus der Sicht der Stadt für verbindliche Regelungen, wie sie § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB ermöglicht, wenig geeignet. Es soll dem privaten Bauenden überlassen werden, welche Maßnahmen sie zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub> Minderung ergreifen. Jedoch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Anordnung der Grundstücke und die Zulässigkeit von Photovoltaik-Elemente auf den Dächern im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

Da es sich um einen Angebotsbepauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die Bauweise, die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien, die vorgesehen Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet und die bestehenden gesetzlichen Vorschriften gegeben. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird.

Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt B 11.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 Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. In vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Um die Begründung der Freiflächen auf den Grundstücken sicherzustellen, wird eine entsprechende Regelung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

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

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

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

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung einer Fläche mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und die Festsetzung eines 13 m Gehölzstreifens als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Westen des Geltungsbereichs zur Ortsrandeingrünung.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird daher in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über einen Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, wird am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Rückhaltefläche vorgesehen. Darüber kann das Oberflächenwasser der Straßen, auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, in den Regenwasserkanal in der Straße „Zum Bahnhof“ abgeleitet werden. Zur gestalterischen Einbindung der Rückhaltefläche ist die Anlage randlich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

#### **Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an die Anordnung schutzbedürftiger Räume und baulicher Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt (vgl. Abschnitt III.6, Seite 16 und die textlichen Festsetzungen). Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

#### **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten (Offenlandbrüter/Feldlerche) von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

### **b) Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich**

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung sowie der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs (Maßnahmen G1 und A1) beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 5 „Ermittlung Flächenwert Istzustand des Plangebietes“).

**Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand**

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biotoptyp-	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche	2.672	0	1	0	0
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	19.027	2	1	2	38.054
4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	843	2	1	2	1.686
4.5	Intensivrasen,	510	2	1	2	1.020
		<b>23.052</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>40.760</b>

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tab. 6:

Ob ein Kompensationsaufschlag erforderlich ist, für den Fall dass es sich im Plangebiet tatsächlich um kulturhistorisch bedeutsamen, schutzwürdigen Eschboden handelt, ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen im weiteren Verfahren zu klären.

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

Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

	1	2	3	4	5	6	7
Festsetzung	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert A (lt. Biotop- typwert- liste)	Ge- sam- kor- rek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 3 x Sp 6)
Allgemeines Wohngebiet	1.1	<b>GRZ 0,4 + 50% Überschreitung, 2.906 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (60% Anteil)	1.744	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	1.162	2	1	2	2.325
	1.1	<b>GRZ 0,3 + 50% Überschreitung, 11.004 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (45% Anteil)	4.952	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil)	6.052	2	1	2	12.104
Mischgebiet	1.1	<b>GRZ 0,4 + 50% Überschreitung, 1.307 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (60% Anteil)	784	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	523	2	1	2	1.046
	1.1	<b>GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 2.497 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (75% Anteil)	1.873	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (25% Anteil)	624	2	1	2	1.249
öffentliche Straßenverkehrs- fläche	1.1	<b>Verkehrsfläche gesamt 2.429 m<sup>2</sup></b> versiegelte Fläche (100% Anteil)	2.429	0	1	0	0
Fläche für Maßnahmen und Öffentliche Grünfläche	7.4	<b>Pflanzflächen, 2.248 m<sup>2</sup></b> Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten >50%	1.736	5	1	5	8.680
	4.5	<b>Spielplatz, 512 m<sup>2</sup></b> Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz*	512	2	1	2	1.024
Fläche für die Wasserwirtschaft	9.1	Kleingewässer naturfern	661	2	1	2	1.322
<b>Gesamtfläche</b>			<b>23.052</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>27.749</b>	
				<b>Kompensationsdefizit</b>		<b>-13.011</b>	

\* Die Biototypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilen sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≤50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischem Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biototyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 13.011 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Nachfolgend werden die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs beschrieben:

#### Maßnahme G 1: Anlage einer Baumgruppe

Im Südosten des Geltungsbereichs sind auf der 172 m<sup>2</sup> großen öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ drei hochstämmige Obstbäume (Stammumfang 12/14 cm) oder drei standortheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen

(Gehölzarten s. Liste Maßnahme A 1). Der verbleibende Teil der Grünfläche ist als artenreicher Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.

### **Maßnahme A 1: Anpflanzung von Bäumen**

Die 13 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am Westrand des Plangebiets dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und insbesondere der Ortsrandeingrünung und somit der Neugestaltung des Landschaftsbildes (vgl. Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 50). Je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

#### **Obstgehölze**

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

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

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

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

#### **Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

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

Die Grünfläche ist nach Anpflanzung der Gehölze mit einer artenreichen Grünlandsaatgutmischung (Regiosaatgut) anzusäen und als Extensivwiese zu pflegen.

#### **Externe Ausgleichsmaßnahme**

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Hagen erfüllt. Der nördliche Teil des Flurstücks 17/3, Flur 4 soll dazu genutzt werden. Die insgesamt rd. 3.800 m<sup>2</sup> große Teilfläche wird aktuell als Acker genutzt. Die Ackerfläche kann so aufgewertet werden, dass der erforderliche Ausgleich erbracht werden kann. Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren festgelegt.



Falls im Rahmen der Überprüfungen der Flächenentwicklung erkennbar ist, dass von den o. g. Vorgaben abweichende Pflegemaßnahmen für die Optimierung der naturschutzfachlichen Wertigkeit vorteilhafter sind, behält sich die Stadt vor, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorgaben zur Pflege anzupassen.

**Tab. 6: Bilanz Flächenwert der CEF Maßnahme**

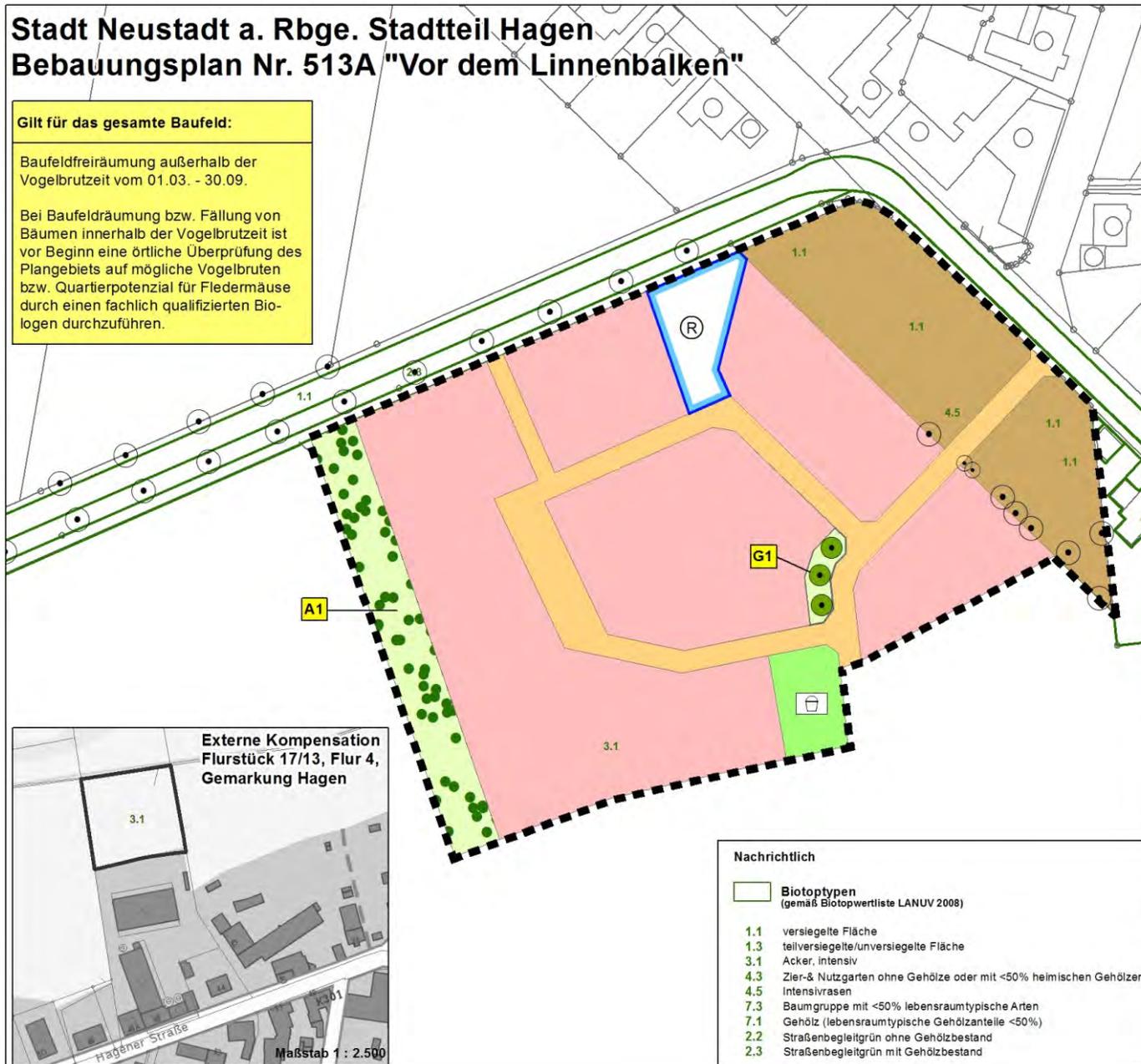
<b>Code</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>	<b>Flächenwert (WE)</b>
<b>Bestand</b>				
<b>3.1</b>	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2.000	2	<b>4.000</b>
<b>Planung (Entwicklung artenreicher Mähwiesen und Blühstreifen)</b>				
<b>5.1</b>	Ackerbrache	2.000	4	<b>8.000</b>
<b>Aufwertung</b>				<b>4.000</b>

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken"

## Gilt für das gesamte Baufeld:

Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. - 30.09.

Bei Baufeldräumung bzw. Fällung von Bäumen innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten bzw. Quartierpotenzial für Fledermäuse durch einen fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.



## Maßnahmen

- A1** Maßnahmenummer
- A Ausgleichsmaßnahme
- G Gestaltungsmaßnahme
- CEF Artenschutzmaßnahme
- Anlage einer lockeren Gehölzpflanzung (A1)
- Anlage eines Brachestreifens für die Feldlerche (A2<sub>CEF</sub>)  
Festlegung im weiteren Verfahren
- Anlage einer Baumgruppe (G1)

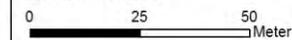
## Nachrichtlich

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Verkehrsfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft  
Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
- Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Spielplatz
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Einzelbaum
- Einzelbaum, klein



Karte 2: Maßnahmenplanung

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen 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

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Bau|L|O|S|T|U|G

Auftragnehmer: **Planungsgruppe Umwelt**

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

## Nachrichtlich

**Biotoptypen**  
(gemäß Biotopwertliste LANUV 2008)

- 1.1 versiegelte Fläche
- 1.3 teilversiegelte/unversiegelte Fläche
- 3.1 Acker, intensiv
- 4.3 Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen
- 7.3 Baumgruppe mit <50% lebensraumtypische Arten
- 7.1 Gehölz (lebensraumtypische Gehölzanteile <50%)
- 2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand
- 2.3 Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:**

### **a) Avifauna**

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 Siedlungsrandern 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.

Weiterhin kann durch die zulässige bauliche Nutzung auf den Ackerflächen im Geltungsbereich eine Verminderung der Lebensraumeignung für die im Bereich der Gehölze und Gärten am angrenzenden Siedlungsrand in 2019 erfassten ubiquitären Brutvogelarten bewirken. Mit Gehölzverlusten in Folge der Umsetzung des B-Planes (ausgenommen zwei kleine Obstbäume/-büsche) ist nicht zu rechnen.

Die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den entstehenden Gärten der Wohnbebauung sowie im geplanten westlichen Gehölzstreifen kann die Lebensraumeignung für gehölzbrütende 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.

### 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 störempfindliche 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 Plangebietes 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 essentielle 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, Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Zudem wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) die unmittelbare Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden (Feldlerche).

### **b) Fledermäuse**

Artenschutzrechtlich relevant wären Quartiere, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt sind. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Gehölze vorhanden (Ackerflächen) bzw. keine Gehölze von Rodung betroffen (Ausnahme s. o.). Ein Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen tritt also nicht auf. Damit ist bei einer Fällung oder Rodung von Gehölzen auch keine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass generell der Ortsrand/Gehölzrand (vor allem südlich des Geltungsbereichs) 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 Transferrouten 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**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden:

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldfreiräumung 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 Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Feldlerche und zum Erhalt der ökologischen Funktion der von den Festsetzungen des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist zeitlich vorgezogen ein Brachestreifen von 2.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln (s.a. Kap. VI.B.12.b), Seite 44).
- Gemäß den Vorgaben der Naturschutzbehörde der Region Hannover wird als CEF-Maßnahme die Anlage eines Brachstreifens empfohlen. Durch diese Maßnahme soll insbesondere die Nahrungsversorgung der Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte im Umfeld ermöglicht werden. Diese Maßnahme kommt gleichzeitig auch anderen Feldvogelarten wie der Schafstelze zugute. Die CEF-Maßnahme muss in einem geeigneten Lebensraum, d.h. in der offenen Feldflur positioniert 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Insbesondere ist die Umsetzung und Pflege der artenschutzrechtlich begründeten CEF Maßnahmen „Entwicklung eines Brachestreifens“ zu überwachen.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ werden eine rd. 2,3 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken festgesetzt bzw. wird bestehende gewerblich geprägte Bebauung planungsrechtlich als Mischgebiet gesichert. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen überbaut. Im Bereich des Baubestandes sind bis auf die Realisierung der Verkehrserschließung keine Veränderungen zu erwarten. Der Bebauungsplan verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können

durch eine entsprechende Bauzeitenregelung und durch eine vorgezogen durchzuführende CEF Maßnahme vermieden werden.

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

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

#### 4. Referenzliste

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

### VII. Abwägung: Private Belange

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

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

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

### VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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

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

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

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

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und die Möglichkeit für die Errichtung von etwa 2 Mehrfamilienhäusern.

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

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

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt.

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

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