

Bauleitplanung:



**Stadt Neustadt am
Rübenberge**
Nienburger Straße 31
31535 Neustadt am
Rübenberge

Auftraggeber:



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**
Arndtstraße 19
30167 Hannover

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Gliederung

A	Begründung gem. § 2a BauGB	Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	3
3	Geltungsbereich	4
4	Planerische Vorgaben und Gutachten	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP)	5
4.2	Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (LP)	6
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (FNP)	6
4.4	Ziele zur Entwicklung von Bauland der Stadt Neustadt am Rübenberge	7
4.5	Bodenuntersuchung	8
5	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	8
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	10
7	Verbindliche Festsetzungen	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Verkehrsflächen	17
7.5	Grünflächen	19
7.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
8	Örtliche Bauvorschriften	21
8.1	Geltungsbereich	21
8.2	Dächer	22
8.3	Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	23
8.4	Ordnungswidrigkeiten	25
9	Städtebauliche Werte	26
10	Erschließung, Altlasten, Hinweise zum Artenschutz, Immissionen und archäologische Hinweise	26
10.1	Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	26
10.2	Ver- und Entsorgung	26
10.3	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	27
10.4	Hinweise zum Artenschutz	27
10.5	Emissionen und Immissionen	28
10.6	Archäologische Hinweise	29
11	Bodenordnung	30
12	Kosten	30
B	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (Gliederung siehe S. 31)	31
C	Abwägung	63
D	Beschluss	63
	Anhang	
	Biotoptypenplan	A1

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz von 25. September 2017 (Nds.GVBl, S. 338),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22).

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 710 „Alte Heerstraße“, im Ortsteil Helstorf der Stadt Neustadt am Rübenberge, wurde aus verfahrenstechnischen Gründen in die Teilbereiche 710A und 710B aufgeteilt. Beide Teile durchliefen die gemäß Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte. Es wurde allerdings nur für den Teilbereich 710A der Satzungsbeschluss gefasst. Dieser Plan wurde am 13.09.2001 rechtskräftig.

Durch die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) wurden die Baugrundstücke des Bebauungsplangebiets 710A erschlossen und die städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt.

Inzwischen sind alle Bauplätze verkauft.

Die Stadt führt ein Baulückenkataster, das im Jahre 2018 letztmalig aktualisiert wurde. In einem „Ampelsystem“ werden dabei die Baulücken dargestellt, wobei grün für Verkaufsbereitschaft signalisiert steht. Danach besteht in Helstorf derzeit keine verfügbare

Baulücke. Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB sind insofern nicht möglich so dass es erforderlich ist, den Außenbereich zur Bereitstellung von Baugrundstücken in Anspruch zu nehmen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen ein Angebot gegenüber zu stellen, soll nun der Teilbereich B realisiert werden, hierzu wird nunmehr der Bebauungsplan 710B „Alte Heerstraße“ zur Rechtskraft gebracht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge hat den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan 710B „Alte Heerstraße“ bereits Anfang des Jahres 2000 gefasst. Es wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren wird nunmehr wieder aufgenommen. Es soll die öffentliche Auslegung durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Baugebietes, das in zwei bis drei Abschnitten erschlossen und realisiert werden kann, so dass der jeweiligen Nachfrage entsprechend ein ausreichendes Bauplatzangebot zur Verfügung gestellt werden kann.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Er soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Helstorf schaffen. Hierbei wird ein mittelfristiger Zeitraum zugrunde gelegt. Aufgabe des Bebauungsplans ist es auch, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Dieser Bebauungsplan wird mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 710B „Alte Heerstraße“ schließt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 710A an und umfasst die Flurstücke 382/5, 382/7, 382/9 und 403/46 der Flur 2 in der Gemarkung Helstorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Helstorf an. Die westliche Begrenzung bildet die Alte Heerstraße, südlich schließen Ackerflächen an.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen zu schaffen, die vorwiegend dem Bau von Wohnhäusern dienen.

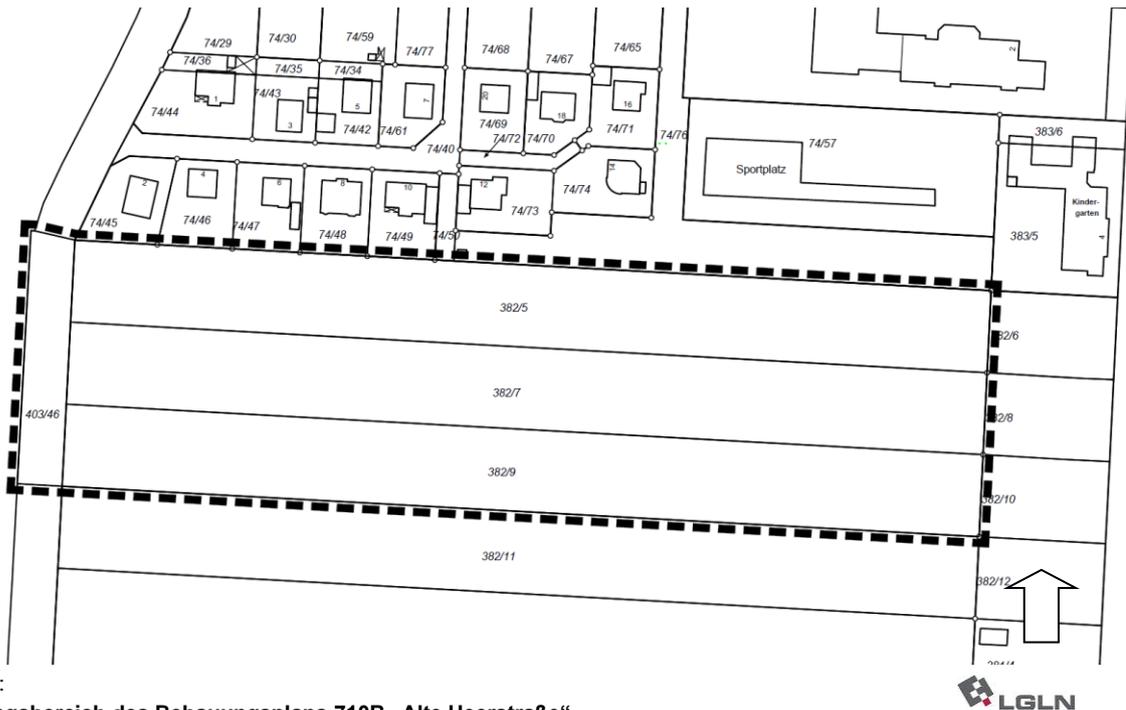


Abb. 1:
Geltungsbereich des Bebauungsplans 710B „Alte Heerstraße“
Kartengrundlage LGLN

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen in den Regionalen Raumordnungsplänen (RROP) enthalten. Das neue RROP 2016 für die Region Hannover wurde im September 2016 durch die Regionalversammlung beschlossen und inzwischen durch das Amt für regionale Landesentwicklung genehmigt.¹

Die Region Hannover legt im RROP ihre räumliche und strukturelle Entwicklung in Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest. Das RROP bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung (Bauleitplanung) der regionsangehörigen Städte und Gemeinden sowie für raumbezogene Fachplanungen (Verkehrsplanung, Landschaftsplanung, Wasserwirtschaft, Rohstoffgewinnung etc.)

Im RROP 2016 für die Region Hannover ist die Stadt Neustadt am Rübenberge als *Mittelzentrum* festgelegt. Dem zentralen Ort Neustadt fallen die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten* sowie die besondere Entwicklungsaufgabe *Erholung* zu.

¹ Quelle: www.hannover.de

Helstorf ist im RROP als *ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen* ausgewiesen. 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 beeinträchtigen².

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Baugrundstücken. Die Erschließung soll in Abschnitten, unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Kapazitäten erfolgen. Darüber hinaus ist die Baulandentwicklung auch als Beitrag zur Sicherung der kommunalen Versorgungseinrichtungen zu werten. Es ist somit nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen dieser Bauleitplanung mit den Vorgaben der Regionalplanung konkurrieren.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) und Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (LP)

Für das Gemeindegebiet besteht ein Landschaftsrahmenplan der Region Hannover aus dem Jahre 2013 sowie ein Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (Stand 2007). Die Aussagen der Landschaftsplanung werden zur Berücksichtigung der umweltrelevanten Ziele in der vorliegenden Bauleitplanung herangezogen. Nähere Angaben sind im Umweltbericht zu finden.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neustadt am Rübenberge flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Der genehmigte FNP der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* dar. Diese Wohnbauflächen setzen sich über das Plangebiet hinaus in südliche Richtung fort. Es wird somit auf einer Fläche von rund 5,6 ha bisher un bebauten Grundstücksflächen die wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Zur landschaftsgerechten Einbindung und als Abstand zur bestehenden Waldfläche stellt der Flächennutzungsplan am südlichen Rand der Wohnbauflächen eine ca. 15 m breite *Grünfläche* dar.

Nördlich des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan den bereits bestehenden Siedlungsbereich ebenfalls als *Wohnbauflächen* dar. Die ebenfalls nördlich angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschule, Kindergarten, Turnhalle und Sportfeld) sind im Flächennutzungsplan als *Flächen für den Gemeinbedarf* dargestellt.

² RROP für die Region Hannover, beschreibende Darstellung S. 21.

Die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 710B auf einer Fläche von rund 2,3 ha durch die verbindliche Festsetzung als *allgemeines Wohngebiet (WA)* konkretisiert. Das künftige Wohngebiet schließt an bereits bestehende Siedlungsflächen an und setzt diese nach Süden hin fort, so dass die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit gem. den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

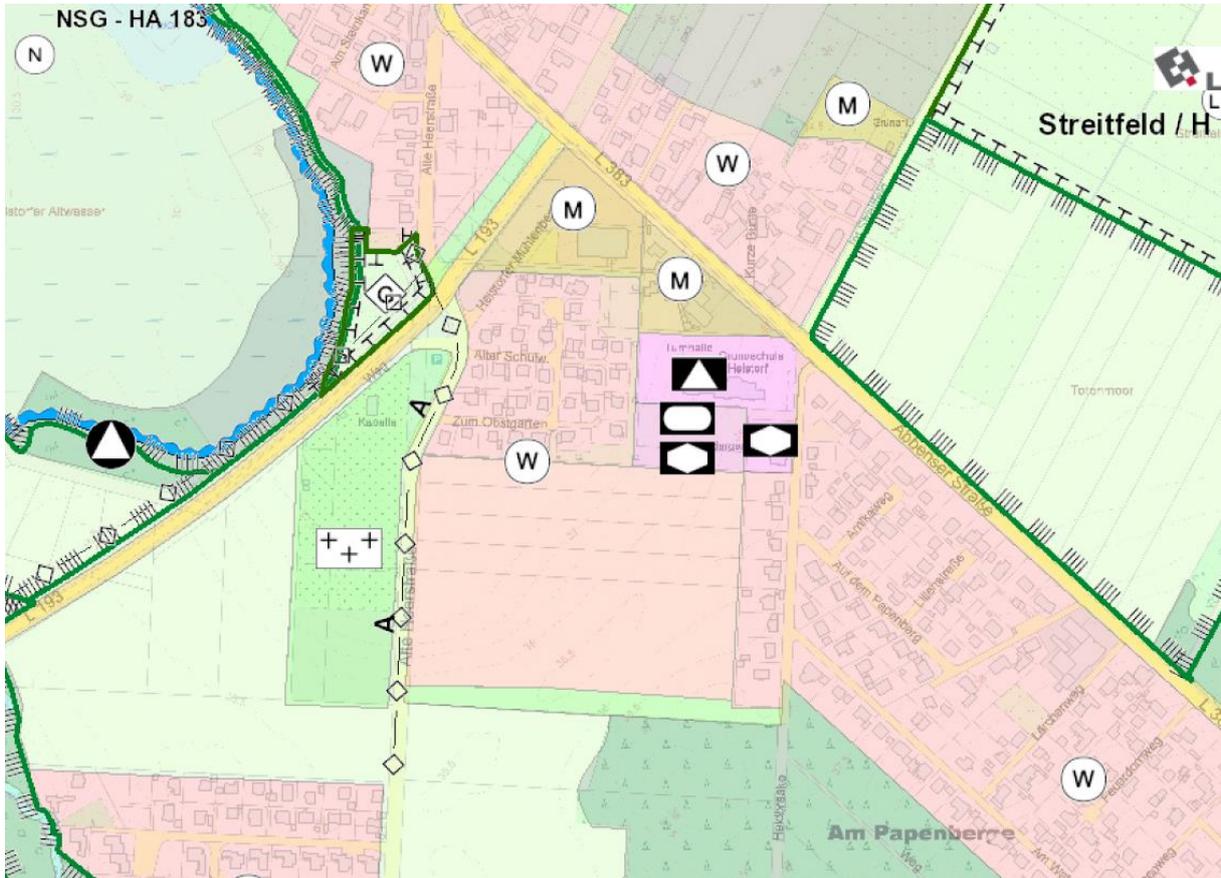


Abb. 2:

Wirksame Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Neustadt am Rübenberge, M. 1:10.000 im Original

Quelle: Stadt Neustadt am Rübenberge

4.4 Ziele zur Entwicklung von Bauland der Stadt Neustadt am Rübenberge

Die Stadt Neustadt a. Rbge. strebt die Erhaltung der Lebensqualitäten in den Stadtteilen an. Dabei wird neben der Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen auch die Sicherung der Nahversorgung und Mobilität als Ziel gesetzt. Entsprechende städtebauliche Zielsetzungen wurden als Leitsätze durch Ratsbeschluss vom 10.07.2014 und 02.06.2016 formuliert und dokumentiert.

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Der Stadtteil Helstorf wird als kooperierendes ländliches Kleinzentrum mit Mandelsoh festgelegt. Hier soll bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung angeboten werden. Die

Festsetzungen dieser Bauleitplanung beachten die Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland der Stadt Neustadt am Rübenberge und stehen mit diesen im Einklang.

4.5 Bodenuntersuchung

Durch das Ingenieurbüro IGO, Oldenburg wurden im Jahr 2000 eine detaillierte Bodenuntersuchung durchgeführt und ein Bodengutachten erarbeitet, das bei der Verwaltung der Stadt Neustadt am Rübenberge eingesehen werden kann. Zur Erkundung der anstehenden Böden wurden Rammkernsondierungen bis 5 m Tiefe niedergebracht. Die Bohrungen zeigen unterhalb einer durchschnittlich 0,5 m dicken Mutterbodenauflage verschiedene Sande. In Abhängigkeit der Korngrößen und ihrer Verteilung ist dabei von Wasserdurchlässigkeitswerten von 1×10^{-4} m/s bis 9×10^{-5} m/s auszugehen. Damit ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet, wie auch im bereits realisierten nördlich gelegenen Bebauungsplangebiet, möglich. Die Errichtung eines zentralen Rückhaltebeckens oder die Verlegung eines Regenwasserkanals ist nicht erforderlich.

Im Plangebiet soll deshalb aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt werden.

5 **Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets**

Helstorf sowie die umliegenden Dörfer Luttmersen, Esperke/Warmeloh und Vesbeck bilden gemeinsam die Ortschaft Helstorf. Im Dorf Helstorf leben knapp 1.300 Einwohner.

Helstorf ist Kindergarten- sowie Grundschulstandort und verfügt über eine gute Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Die relativ gute Infrastrukturausstattung und die gute verkehrliche Anbindung an den Großraum Hannover mit seinem umfassenden Arbeitsplatzangebot macht die Attraktivität des Dorfs als Wohnstandort aus.

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich als Intensivacker mit ebenem Gelände verlauf darstellen.

Nördlich und östlich schließen Siedlungsbereiche an, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Im nördlich gelegenen Siedlungsbereich *Zum Obstgarten* dominieren rote bis rotbraune geneigte Dächer. Die östlich angrenzende, an der Straße *Heidbraake* gelegene Bebauung, wird durch geneigte, schwarze und dunkelgraue Dächer geprägt. Bei der Umgebungsbebauung dominieren Ziegel- und Putzfassaden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine kleine öffentliche Grünanlage mit Fußweg. Jenseits dieser Grünstruktur schließt ein kleiner Sportplatz an, der überwiegend dem Schulsport dient und nur tagsüber genutzt wird.

Die Grundschule, der Kindergarten, die Krippe und die Turnhalle befinden sich ebenfalls nördlich des Plangebiets an der Straße *Heidbraake*. Diese Einrichtungen sind über die bestehenden Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünanlage schnell und sicher aus dem Plangebiet erreichbar. In diesem Bereich und innerhalb der Grünanlage sind auch verschiedene Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht ein Nahversorgungsmarkt, der kürzlich erweitert wurde. Die Nähe zu diesen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen macht die Lagegunst und Attraktivität des geplanten Wohngebiets für Familien mit Kindern aus. Es ist geplant den angrenzenden Kindergarten auf dem Kindergartengelände sowie auf dem Schulgelände zu erweitern. Das jetzige Kita-Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 706, allerdings wird dieses für die Baumaßnahme inklusive dann erforderlicher größerer Außenspielfläche wohl nicht ausreichend sein, sodass nach derzeitiger Einschätzung die einzige Möglichkeit darin besteht, eine Teilfläche des angrenzenden Schulsportplatzes und öffentlichen Grünraums zu beanspruchen. Dieses Grundstück fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 710A und grenzt an das hier in Rede stehende Plangebiet. Die Erweiterung des Kindergartens steht der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 710B nicht entgegen.

Die westliche Begrenzung des Plangebiets bildet die *Alte Heerstraße*, die in ihrem weiteren Verlauf nur noch das kleine Siedlungsgebiet „Hohes Ufer“ erschließt. Die *Alte Heerstraße* weist eine dementsprechend geringe Verkehrsfrequentierung auf, so dass von ihr keine relevanten Geräusche auf das Plangebiet einwirken. Eine schallgutachterliche Überprüfung ist somit nicht erforderlich.

Unmittelbar westlich an die *Alte Heerstraße* schließt der öffentliche Friedhof an.

Das Plangebiet ist weiträumig von Schutzgebieten umgeben. So befindet sich in nordwestliche Richtung jenseits der L 193 das NSG-HA 183 „Helstorfer Altwasser“ sowie das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Aller. Sie liegen beide im FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller, Untere Leine und Untere Oker“. Östlich der Siedlung an der L 383 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-H55 „Blankes Moor“. Im Plangebiet selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop nach BNatSchG (weitere Angaben sind in Kap. 15.6 des Umweltberichtes beschrieben).

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Das Umland aber ist in südliche Richtung von ackerbaulichen Flächen geprägt. Die ländliche Struktur der Umgebung und die Belange der Landwirtschaft sind angemessen zu berücksichtigen.

Mit dieser Bauleitplanung ist der Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden, der nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Ortsteilentwicklung jedoch nicht zu vermeiden ist. Vergleichbare Alternativbereiche zur Bebauung, die nicht als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* festgelegt sind, bestehen in Helstorf nicht. Die südlich des Plangebietes weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Bewirtschaftung ausreichend groß und so zugeschnitten, dass

Erschwernisse bei der Beackerung nicht entstehen. Der Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen geschieht einvernehmlich.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet von der *Alten Heerstraße* aus
Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der Umgebung nicht.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Im gemeindlichen Kontext verfolgt der Ortsteil Helstorf auf der Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung), welche ihren Ursprung in der Dorferneuerung haben, die „Entwicklungsstrategie“. Diese Strategie korrespondiert mit den Vorgaben der Raumumordnung, die eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus als möglich ansieht sowie mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplans, der im südlichen Bereich von Helstorf bislang unbebaute *Wohnbauflächen* darstellt. Die „Entwicklungsstrategie“ unterstützt als „kontrollierte Wachstumsstrategie“ die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Die „kontrollierte Wachstumsstrategie“ ist im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen gekennzeichnet:

- Wohnen: Bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten,
- Infrastruktur: Erhalt und Entwicklung der Infrastruktureinrichtungen,
- Versorgung: Erhalt und angebotsorientierte Verbesserung.

Bezogen auf die hier in Rede stehende Bauleitplanung ist städtebauliches Ziel, ein Baugebiet zu entwickeln, das gegebenenfalls in Erschließungsabschnitten realisiert werden kann, um der

Stadt Neustadt am Rübenberge die Möglichkeit zu geben, auf die Baulandnachfrage bedarfsgerecht und flexibel reagieren zu können. Es wird angesichts der vorliegenden Nachfrage allerdings von einem kurz- bis mittelfristigen Realisierungszeitraum des Baugebiets ausgegangen.

Das vorgesehene Bauplatzangebot richtet sich vorrangig an die in Neustadt arbeitenden Bevölkerungsgruppen und ist darüber hinaus als nachhaltige, städtebauliche Maßnahme zum Verbleib junger Familien im Dorf zu werten. Im ländlichen Raum favorisieren junge Familien das Ein- und Zweifamilienhaus. Hinzu kommt die zunehmende Nachfrage nach generationenübergreifenden Wohnformen und nach Mietwohnungen, die auch im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht werden sollen. Abb. 3 zeigt das städtebauliche Konzept.

Es ist städtebauliches Ziel, im Plangebiet den Charakter einer harmonisch gewachsenen, durchgrünten Siedlungsstruktur zu erreichen, die mit der Umgebungsbebauung korrespondiert und sich in das Landschaftsbild einfügt.



Abb. 3:
Städtebauliches Konzept für das Bebauungsplangebiet 710B
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2018
Kartengrundlage LGLN

Die Baudichte im Plangebiet soll weitgehend der auf den benachbarten Hausgrundstücken vorliegenden Dichte entsprechen. Nur im nordöstlichen Teil des Plangebiets, der an die bereits bestehende Grünfläche angrenzt, soll eine höhere Baudichte und Baumasse ermöglicht werden, um die Voraussetzungen zur Realisierung des angestrebten Geschosswohnungsbaus zu schaffen.

Geplant sind ca. 28 Bauplätze für Wohnhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 700 m², die in erster Linie zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verfügung stehen sollen und 2 Bauplätze als Angebot zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch eine von der *Alte Heerstraße* abzweigende *Planstraße* mit einem Wendehammer. Für eine spätere Erweiterung des Siedlungsgebiets in südliche Richtung ist eine verkehrliche Anbindung sowie die fußläufige Durchlässigkeit berücksichtigt worden.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind außerdem folgende städtebauliche und sonstige Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Fortentwicklung des Ortsteils Helstorf als attraktiven Wohnstandort,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet und dem Ortsteil sowie die Förderung von Zuzugseffekten,
- Verbesserte Auslastung und Bestandssicherung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch unterschiedliche Wohnungsangebote,
- Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- flächensparende Erschließung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers,
- landschaftsgerechte Gestaltung des zukünftigen Siedlungsrandes,
- Durchgrünung des neuen Siedlungsbereichs und des Straßenraums,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die neuen *WA-Gebiete* schließen südlich und östlich an bestehende Wohngebiete an und setzen die vorliegende städtebauliche Struktur fort.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Um negativen Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung selbst und die benachbarten Wohngebiete entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen folgende Nutzungsausschlüsse.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Von *Gartenbaubetrieben* und *Tankstellen* können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen, auch wenn der jeweilige Betrieb grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Gewerbebetriebe oftmals flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht. Hinzu kommt der geplante verkehrsberuhigte Ausbau. Die Verkehrsfläche im Plangebiet wird nicht dazu ausgelegt sein, gewerbetypischen Zu- und Abfahrtsverkehr dauerhaft aufzunehmen.

Der Bebauungsplan unterscheidet bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in die *allgemeinen Wohngebiete WA1* und *WA2*.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie *maximale First- und Traufhöhen* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Innerhalb des WA1 ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und innerhalb des WA2 ist die GRZ 0,4 festgesetzt.

Im *WA1-Gebiet* ist eine Grundstücksaufteilung geplant, die vorrangig auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgärten ortstypischer Größe und Gestaltung abzielt. Die festgesetzte *GRZ 0,3* ermöglicht diese Bauform und gewährleistet, dass zwischen den Gebäuden ausreichende Freiflächen bzw. Hausgärten verbleiben und bildet somit die Grundlage für ein durchgrüntes Siedlungsgebiet.

Das *WA2-Gebiet* grenzt an die vorhandene öffentliche Grünfläche. Nördlich schließen die Sportanlagen und das Schulgrundstück an. Im *WA2-Gebiet* soll eine städtebauliche Verdichtung ermöglicht werden, beispielsweise durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Vorstellbar ist in diesem Bereich auch der Bau einer Hausgruppe oder von Doppelhäusern. Die hier angestrebte größere Anzahl von Wohnungen erfordert einen höheren Versiegelungsgrad, insbesondere um im ausreichenden Umfang private Einstellplätze auf den Grundstücken realisieren zu können. Deshalb wird im *WA2-Gebiet* die *GRZ 0,4* festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 3 BauNVO darf die zulässige *Grundflächenzahl* im allgemeinen *Wohngebiet* durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse, maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Plangebiet durch die *Anzahl der Vollgeschosse* und *maximale First- und Traufhöhen* bestimmt.

Innerhalb des WA1 sind maximal II Vollgeschosse zulässig und im WA2 müssen II Vollgeschoss zwingend errichtet werden.

Die *maximale Zweigeschossigkeit* im *WA1-Gebiet* ermöglicht die Errichtung von Hauptgebäuden mit einem und mit zwei Vollgeschossen. Damit haben die Bauwilligen einen relativ großer Gestaltungsspielraum bei der Objektplanung. Es ist somit möglich, sowohl

sogenannte Bungalows mit einer Wohnebene als auch kompakte Baukörper mit zwei gleichgroßen Wohnebenen und Dachausbau zu errichten.

Wegen der im *WA2-Gebiet* angestrebten baulichen Verdichtung wird dort eine *zwingende Zweigeschossigkeit* festgesetzt. Hier müssen Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Durch diese Festsetzung werden die Voraussetzungen geschaffen, um an dieser Stelle eine größere Anzahl von Wohnungen zu realisieren, um die angestrebte soziale Durchmischung des Gebiets zu fördern und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrößen anbieten zu können.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Trauf- und Firsthöhen einzuhalten:

WA1

- *Traufhöhe maximal 6,00*
- *Firsthöhe maximal 8,50 m*

WA2

- *Traufhöhe maximal 6,75 m*
- *Firsthöhe maximal 11,00 m*

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.

Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzte Traufhöhe darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden. Zurücktretende Staffelgeschosse sind bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die Hauptdachflächen der jeweiligen Gebäude.

Um innerhalb des Baugebiets eine relativ harmonische Höhenentwicklung zu gewährleisten und überdimensioniert wirkende Gebäudekörper zu verhindern, werden gem. § 16 und 18 BauNVO für das *allgemeine Wohngebiet* maximale *Trauf- und Firsthöhen* festgesetzt. Diese maximalen Höhen ergänzen die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und beugen der Überformung des Siedlungs- und Landschaftsbildes vor.

Zur exakten Bestimmung der jeweiligen *First- und Traufhöhen* sind verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden, die durch ein Höhenmaß bestimmt wurden. Die Anzahl und Anordnung der Bezugspunkte orientiert sich an der geplanten Grundstücksaufteilung bzw. am städtebaulichen Entwurf (Abb. 3). Es ist immer der Bezugspunkt zugrunde zu legen, der der jeweiligen baulichen Anlage am Nächsten liegt. Die Festsetzung verschiedener Höhenpunkte ist insbesondere erforderlich, da das Gelände nicht eben ist.

Die festgesetzten *maximalen Trauf- und Firsthöhen* wirken in Verbindung mit der *maximalen Zweigeschossigkeit* im WA1 bzw. *zwingenden Zweigeschossigkeit* im WA2 und mit den örtlichen *Bauvorschriften über Gestaltung* (vgl. Kap. 8). Für Flachdachgebäude ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der maximal zulässigen Firsthöhe gleichzusetzen. Um vor diesem Hintergrund zu verhindern, dass allzu hohe Fassaden in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und u. U. eine bedrückende optische Wirkung entfalten, setzt der Bebauungsplan fest, dass zurücktretende Staffelgeschosse bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig sind und diese an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten müssen.

Innerhalb des WA2 werden etwas höhere Traufen und Firste ermöglicht als im WA1, um das dort angestrebte Ziel des verdichteten Wohnungsbaus bzw. des Mehrfamilienhausbaus zu unterstützen. In diesem Bereich, der von Bebauung umgeben sein wird und an die öffentliche innerörtliche Grünachse anschließt, kann somit eine Bebauung mit stärkerer städtebaulicher Dominanz realisiert werden.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des WA gilt die offene Bauweise.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* gem. § 22 BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden bis zu 50 m Länge möglich. Damit sind grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* gem. § 23 BauNVO wird durch *Baugrenzen* bestimmt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. *Garagen* gem. § 12 BauNVO und *Nebenanlagen* gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* errichtet werden. Der Baugrenzenverlauf orientiert sich am Straßenverlauf und gewährleistet einen ausreichenden Abstand der prägenden Hauptgebäude zu bebauten Umgebungsgrundstücken zur offenen Landschaft. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen. Die vordere *Baugrenze* hält einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Die Baufelder sind so angeordnet, dass die Hauptgebäude zur Erschließungsstraße zu orientieren sind.

7.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende öffentliche Straße, die von der Straße *Alte Heerstraße* abzweigt und in einen Platz mündet, der als Wendeplatz für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen ist. Ein Bauplatz wird über die *Alte Heerstraße* erschlossen. Es ist zu erwarten, dass bei der zukünftigen Fortsetzung des Baugebietes in südliche Richtung weitere Baugrundstücke direkt an die *Alte Heerstraße* angebunden werden, so wie es das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept aus dem Jahre 2001 vorsieht (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 710A „Alte Heerstraße“, S. 17).

Vom Wendeplatz aus knickt die Planstraße in südliche Richtung ab, um die verkehrliche Erschließung eines zukünftigen südlich anschließenden Baugebiets zu ermöglichen. Der zentrale Platz ist räumlich so orientiert und bemessen, dass dieser im Rahmen der späteren Ausbauplanung auch als zentraler Treffpunkt innerhalb der Siedlung gestaltet werden kann.

Die *öffentliche Straßenverkehrsfläche* ist in eine Breite von 8 m mit der *Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich* festgesetzt. Von der Haupteerschließungsachse zweigen drei 4,5 m breite Stichwege ab, die jeweils bis zu fünf Baugrundstücke erschließen.

Es soll ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau erfolgen, der die Aufstellung des Verkehrszeichens 325.1 ermöglicht. Im *verkehrsberuhigten Bereich* muss mit Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen. Kinderspiele sind überall erlaubt.

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden innerhalb der *Straßenverkehrsflächen* Mulden-Rigolen-Systeme angelegt.

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Es ist zu beachten, dass die Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Zur Befahrbarkeit der Straße durch die Fahrzeuge der Kreisabfallwirtschaft sind die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen und Hindernissen ständig frei zu halten.



Foto 2: Straßenausbau im Baugebiet 710A mit Sickermulde und Baumpflanzungen

Öffentliche Parkplätze

Es sind öffentliche Parkmöglichkeiten festgesetzt, die insgesamt 17 öffentliche Parkplätze ermöglichen. Darüber hinaus können im Zuge des Straßenendausbaus unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten weitere öffentliche Parkmöglichkeiten im Straßenverlauf gekennzeichnet werden. Damit wird innerhalb des Siedlungsbereichs ein öffentliches Parkplatzangebot zur Verfügung gestellt, das deutlich über die Anforderungen der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)* hinaus geht.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um sicherzustellen, dass die Anbindung der Baugrundstücke an die öffentliche Straße durch Zufahrten nicht im Bereich der vorgesehenen Parkplatzflächen erfolgt, setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest. Außerhalb dieser Bereiche stehen ausreichende Flächen zur Anlage von Grundstückszufahrten zur Verfügung.

Aufstellflächen für Mülltonnen und Abfallbehälter

Das Müllfahrzeug wird die drei von der Haupterschließungsstraße abzweigenden Stichwege nicht befahren, da dort keine Wendemöglichkeiten vorgesehen sind. Um eine geordnete Entsorgung des Abfalls zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan an der Haupterschließungsstraße Aufstellflächen fest, die 1,5 m tief und 4 m breit sind. Dort sollen die Bewohner der Stichstraßen an den Abfuhrtagen die jeweiligen Abfallbehälter aufstellen.

7.5 Grünflächen

Als Querverbindung innerhalb des Plangebiets werden im Bebauungsplan *öffentliche Grünflächen* festgesetzt. Hierbei handelt es sich um drei je 6 m breite Parzellenstreifen, von denen zwei an die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche anschließen und eine weitere Grünfläche die spätere Querverbindung zur zukünftigen Gebietserweiterung in südliche Richtung darstellen soll.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines ca. 2,5 m breiten befestigten Fußwegs zulässig.

Innerhalb der *öffentlichen Grünflächen* soll jeweils ein ca. 2,5 m breiter Fußweg angelegt werden. Die Grünflächen schließen an das bereits im ersten Bauabschnitt realisierte Fußwege- und Grünflächensystem an. Über die Fußwege ist auch die gefahrlose und rasche Erreichbarkeit der Schule, des Kindergartens und der Sportanlage für die Kinder aus dem neuen Wohngebiet gewährleistet. Der Lebensmittelnahversorger kann ebenfalls über dieses Fußwegenetz erreicht werden.

7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an festgesetzten Standorten kleinkronige Hochstammlaubebäume mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v. 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum nachfolgender Liste zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist mit einem ausreichend dimensionierten Dreibock zu schützen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- *Acer campestre (Feldahorn, Art und Sorten)*
- *Carpinus betulus (Hainbuche, Art und Sorten)*
- *Malus sylvestris (Holzapfel)*
- *Sorbus aucuparia (Eberesche, Art und Sorten)*

Es dürfen keine buntlaubigen Sorten, Kugel- oder Pyramidenformen verwendet werden.

Zur gestalterischen Aufwertung und inneren Durchgrünung der Siedlung setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen fest. Hierbei sind nur kleinkronige Arten zulässig, die sich als besonders geeignet für den öffentlichen Raum erwiesen haben und eine nennenswerte Beeinträchtigung der benachbarten Wohngrundstücke durch die Bäume ausschließen. Die öffentlichen Grünflächen sollen einen naturnahen Charakter aufweisen, daher werden heimische Baumarten gewählt und Sorten und Wuchsformen ausgeschlossen, die im natürlichen Landschaftsbild nicht vorkommen.

Ersatzpflanzung an der Alten Heerstraße

Die als Ersatz für die zu entfernende Birke an der Alten Heerstraße zu pflanzende Sandbirke (Betula pendula) muss eine Mindestqualität von HSt., 3 x v. 16 - 18 cm aufweisen. Die Baumpflanzung ist mit einem ausreichend dimensionierten Dreibock zu schützen. Die Birke ist zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf der Ostseite der *Alten Heerstraße* besteht straßenbegleitend eine Baumreihe, die durch Birken in unregelmäßigen Abständen gebildet wird und als landschaftsbildprägendes Element erhalten bleiben soll. Um die Erschließungsstraße für das neue Wohngebiet an die *Alte Heerstraße* anzubinden, muss eine Birke beseitigt werden. Als Ersatz ist etwas weiter nördlich die Neupflanzung einer Birke festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten ist. Das Merkblatt kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen.

Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

Alle Bäume, die zu erhalten oder zu pflanzen und dann zu erhalten sind, sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen. Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbindung entsprechend den Regelungen der ZTV-Baumpflege sicherzustellen.

Die durch Birken in unregelmäßigen Abständen gebildete Baumreihe auf der Ostseite der *Alten Heerstraße* soll als landschaftsbildprägendes Element erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich um drei Birken, die etwa 20 bis 30 Jahre alt sind und derzeit als vital eingestuft werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb die in seinem Geltungsbereich befindlichen Bäume dieser Baumreihe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten fest. Nicht als zu erhalten festgesetzt ist der zuvor genannte, jüngere Baum im geplanten Anschlusspunkt, für den eine Ersatzpflanzung festgesetzt ist.

Die Bäume innerhalb der Grünflächen sollen bei Verlust gleichartig ersetzt werden, um den geplanten Gesamtcharakter der Grünflächen und des Baugebietes zu erhalten. Daher sind, wenn Ersatzpflanzungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume erforderlich werden, folgende Arten zu verwenden:

Öffentliche Grünfläche:

- *Acer campestre* (Feldahorn, Art und Sorten)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche, Art und Sorten)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Art und Sorten)

Alte Heerstraße

- *Betula pendula* (Sandbirke)

Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind beispielsweise bei Erkrankung oder nachhaltiger Schädigung des jeweiligen Baums möglich.

Die *Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)* veröffentlicht, überprüft und aktualisiert regelmäßig Baumpflegerichtlinien, die durch die Stadt Neustadt bei der Baumpflege angewendet werden und auch künftig zugrunde gelegt werden sollen, um einen vitalen Baumwuchs zu gewährleisten.

8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet aus der Landschaft betrachtet als dörflich gewachsene Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise und berücksichtigen darüber hinaus das Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend *kursiv* geschrieben aufgeführt und begründet.

8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710B „Alte Heerstraße“. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten bzw. -elemente und Terrassenüberdachungen.

Der Anwendungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 710B. Sie ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dächer der Hauptgebäude, die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen. Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile, die keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbereichs entfalten, sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

8.2 Dächer

Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer zwischen 20° und 45° sowie Flachdächer bis maximal 4° Neigung.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Um ein dorftypisches und harmonisches Siedlungsgefüge zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan u. a. maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Ergänzend dazu trifft die ÖBV Regelungen zur Dachform und Dachneigung. Regionaltypisch ist das geneigte Dach mit bis zu 45° Neigung. Bei steileren Dächern wäre eine Überformung des Siedlungsbilds zu befürchten.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Bei Flachdachgebäuden gilt die maximale Traufhöhe als Gebäudehöhe, so dass die Überformung des Siedlungs- und Landschaftsbilds durch eine allzu hohe Fassadenentwicklung bei Flachgebäuden ausgeschossen werden kann.

Dacheindeckung

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von mehr als 20° sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine in den folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister 840 HR und deren Zwischentöne zulässig:

Rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028.

Grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In Helstorf sind ebenso Dächer mit schwarzen und dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft insbesondere der Siedlungserweiterungen aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese

beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Die Beurteilung der jeweiligen Farbgebung erfolgt durch Vergleich mit dem RAL-Farbregister 840 HR, das bei der Stadtverwaltung vorliegt.

Flachdächer ab 30 m² Dachfläche sind zu begrünen.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind Flachdächer ab 30 m² Dachfläche zu begrünen. Begrünte Dächer mindern den Versiegelungsgrad, verbessern das Kleinklima und speichern das Regenwasser, so dass es zeitverzögert abgeführt wird. Darüber hinaus schützt eine Dachbegrünung die Dachabdichtung vor der UV-Strahlung. Eine Flachdachbegrünung ist leicht herzustellen, da schon eine Substratstärke von 5 cm bei Extensivbegrünung ausreichend ist.

Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Elemente, Dachfenster und Grasdächer sind allgemein zulässig.

Für untergeordnete Dächer und Dachgauben sind andere Materialien und Farben zulässig.

Der Hinweis auf Solarelemente, Dachfenster und Grasdächer dient der Klarstellung. Die o. g. Bauteile entfalten i. d. R. keine Fernwirkung und auch keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbildes, sie sind deshalb allgemein auch in anderen Farben und Materialien zulässig.

8.3 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

Zu den öffentlichen Grünflächen, einschließlich den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 710A sowie zum südlich angrenzenden Außenbereich, sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50% geschlossen sind.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Schnithecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste

<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Sal-Weide</i>
<i>Salix viminalis</i>	<i>Korb-Weide</i>

<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>

Neben den Gebäuden bestimmen die Einfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum bzw. im Landschaftsraum. Die Vielfalt der angebotenen Produktpalette und das daraus resultierende individuelle Gestaltungsszenario erfordern es, gestalterische Regelungen zur Ausbildung von Einfriedungen zu treffen. Nur so kann im Anschluss an den öffentlichen Raum ein Mindestmaß an Harmonie gestalterisch erreicht werden. Die vorderen Grundstücksbereiche und auch der zur offenen Landschaft ausgerichtete südliche Siedlungsrand sollen zwar wirkungsvoll abgegrenzt werden können, das komplette Abschotten der Privatgrundstücke durch hohe, geschlossene Zäune oder Mauern, insbesondere auch Gabionenmauern, soll zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Die Vorgartenbereiche sollen als einsehbarer und ansprechend gestalteter, „halböffentlicher“ Raum wirken. Gehölzpflanzungen als Einfriedung und Gehölzhecken sind von diesen Einschränkungen ausgenommen, soweit die zuvor genannten standortheimischen Gehölze verwendet werden.

Zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen dürfen nur standortgerechte Laubgehölze gemäß der Gehölzlisten zu § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 gepflanzt werden. Nadelgehölze (Thuja u. ä.) sind mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) unzulässig.

Damit die auf den öffentlichen Raum einwirkenden privaten Vorgartenbereiche die beabsichtigte dörfliche Prägung aufweisen und entfalten können, sollen dort möglichst standortgerechte, heimische bzw. dörflich geprägte Laubgehölze bzw. die heimische Eibe gepflanzt werden. Es sind aber auch andere Gehölze zulässig. Nadelgehölze (Thuja u. ä.) sind in den dem öffentlichen Raum zugewandten Gartenbereichen gänzlich ausgeschlossen, da diese nicht heimischen Gehölze und im dörflich geprägten Siedlungsbereich untypisch und gestalterisch negativ wirken.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum nachfolgender Gehölzliste oder ein anderer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Baumarten sind:

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus spec. als Hochstamm</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Holzapfel</i>
<i>Malus-Hybriden</i>	<i>Zierapfel</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.149 m ²
Verkehrsflächen (Alte Heerstraße)	1.122 m ²
Verkehrsfläche (Planstraße)	3.012 m ²
Grünflächen	564 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	23.847 m²

10 Erschließung, Altlasten, Hinweise zum Artenschutz und archäologische Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird über eine neu anzulegende *Planstraße* und die *Alte Heerstraße*, die auf die Landesstraße 193 (L 193) einmündet an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der L 193 (Haltestelle Friedhof) in ca. 250 m Entfernung. Von Helstorf bestehen regelmäßige direkte Busverbindungen nach Neustadt, Mellendorf sowie mit der Regiobuslinie 460 nach Hannover.

10.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gewährleistet. Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Neustadt.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserverband Garbsen-Neustadt

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Neustadt am Rübenberge gewährleistet.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt am Rübenberge.

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den aha-Zweckverband Region Hannover. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter der durch die kleinen Stichstraßen erschlossenen Grundstücke am Abfuhrtag auf den jeweiligen Aufstellflächen für Abfallbehälter aufgestellt werden müssen.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist gemäß Bodengutachten möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Den Versickerungsanlagen dürfen Gartenteiche oder Zisternen vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Errichtung eines Wasserspeichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

10.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Rüstungsalasten

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um einen Altstandort. Altlasten und andere Ablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Plangebiet besteht kein Kampfmittelverdacht.

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenbehörde der Region Hannover zu unterrichten.

10.4 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge

der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

10.5 Emissionen und Immissionen

Emissionen des Plangebiets

Im Plangebiet ist ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt, wie es bereits in der Umgebung der Fall ist. Es sind somit keine nutzungsbedingten Emissionskonflikte zu erwarten. Angesichts der begrenzten Anzahl der Bauplätze und aufgrund des vorgesehenen Erschließungssystems sind auch keine Geräuschemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten, die in der Umgebung zu einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte führen könnten.

Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Immissionen durch die benachbarten Nutzungen Kindergarten, Krippe, Grundschule und Sportanlagen

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich der örtliche Kindergarten, die Grundschule und die dazugehörige Sportanlage (Turnhalle und kleiner Sportplatz). Die Turnhalle und das Sportfeld werden nur tagsüber und überwiegend durch den Schulsport genutzt. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität liegen Beeinträchtigungen der bestehenden benachbarten Wohnnutzung durch Sport- oder Freizeitlärm nicht vor und sind für das neu geplante Wohngebiet auch nicht zu erwarten. Eine schallgutachterliche Überprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die üblichen Geräusche der Kinder, durch den Aufenthalt und das Spielen auf dem Schulhof oder auf den Außenflächen des Kindergartens sind als ortstypisch hinzunehmen.

Gewerbliche und sonstige Immissionen

Vom Betrieb der Kaserne Luttmersen können Emissionen hervorgerufen werden.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Gewerbebetriebe. Es sind somit keine gewerblichen Immissionen zu erwarten.

Sonstige Emissionsquellen mit Relevanz für das Plangebiet sind nicht bekannt.

10.6 Archäologische Hinweise

Die archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, dass aus dem Umfeld des Plangebiets archäologische Fundstellen in Form von Grabhügeln und Oberflächenfunden bekannt sind. Ein Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher den Umständen nach anzunehmen, so dass im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet dringend mit der Aufdeckung von Bodenfunden zu rechnen ist, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Zur Beachtung der Belange der archäologischen Denkmalpflege wird die nachfolgende Information auf die Planzeichnung übernommen:

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

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird darüber hinaus dem Veranlasser der Planung bzw. dem Erschließungsträger dringend empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt am Rübenberge und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Die Stadt Neustadt am Rübenberge strebt an, mit der Niedersächsischen Landentwicklungsgesellschaft mbH (NLG) einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

B Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (Teil II der Begründung)

	Gliederung	Seite
13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
14	Einleitung	34
	14.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und seiner potenziellen Auswirkungen (Kurzdarstellung)	34
	14.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	37
	14.2.1 Fachgesetze	37
	14.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung	38
	14.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung	39
	14.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	39
15	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen	39
	15.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	40
	15.2 Schutzgüter Boden und Fläche	43
	15.3 Schutzgut Wasser	45
	15.4 Schutzgüter Klima und Luft	46
	15.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	47
	15.6 Schutzgut Landschaft	47
	15.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete	49
	15.8 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit und Bevölkerung	50
	15.9 Auswirkungen auf Kulturgüter- und sonstige Sachgüter	51
	15.10 Wechselwirkungen	51
16	Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
	16.1 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	52
	16.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	52
	16.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase	52
	16.2.2 Kumulierung mit anderen Vorhaben	53
	16.2.3 Auswirkungen auf das Klima	54
	16.2.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe	54
	16.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
17	Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz	55
	17.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	55
	17.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	56
	17.2.1 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung	56
	17.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen	58
	17.3 Spezieller Artenschutz	59

18	Erhebliche nachteilige Auswirkungen	59
19	Zusätzliche Angaben	60
19.1	Verwendete technische Verfahren (Methodik) sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	60
19.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt (Monitoring)	60
20	Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen	61

Anhang

A1	Biotoptypenplan	
----	-----------------	--

13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 c)

Gemäß § 2a (2) BauGB ist den Begründungen von Bauleitplänen ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Der Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“ der Stadt Neustadt am Rübenberge im Ortsteil Helstorf erarbeitet.

Das Plangebiet ist Teil einer größeren, im FNP dargestellten Wohnbaufläche, die abschnittsweise realisiert werden soll. Für den ersten Teilbereich Nr. 710A und Nr. 710B wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, nur Teilbereich Nr. 710A erlangte 2001 Rechtskraft. Südlich schließen weitere Wohnbauflächen an, die aktuell als Acker genutzt werden. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von ca. 30 Bauplätzen im Ortsteil Helstorf. Dies soll auf einer ca. 2,4 ha großen Fläche des Teilbereichs Nr. 710B realisiert werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf können sie abschnittsweise erschlossen werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (1995, aktualisiert und digitalisiert 2007) trifft keine naturschutzrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans, einer Landschaftsbildbeurteilung sowie der Biotoptypenkartierung im April 2018 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels 2016). Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung NRW (2008).

Für die Belange des Artenschutzes wurde von März bis Juni 2019 eine Brutvogelkartierung durchgeführt, um das potentielle Vorkommen insbesondere der Feldlerche zu überprüfen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Feldlerchenbruten, aber auch keine anderen Boden- und Gehölzbrüter im Plangebiet vorkommen und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“ insbesondere durch Bodenversiegelung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, so dass die Eingriffsregelung angewendet werden muss.

Durch geeignete Festsetzungen im Geltungsbereich, wie die Begrenzung der Versiegelung, Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Bodenversiegelung und zur Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die Gebäude sowie gestalterische Vorgaben für eine dörfliche und naturnahe Gartengestaltung, wird der Eingriff minimiert, kann aber vor Ort nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die erforderliche externe Kompensation wird auf einem Teilbereich des Flurstücks 61/6, Flur 1 in der Gemarkung Luttmersen durchgeführt. Hier wird eine 6.000 m² große Intensivackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche (Mähwiese, angesät mit autochthonem Saatgut) umgewandelt.

14 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Er erfasst die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, beschreibt sie und bewertet die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ermittelten die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen. Für mögliche Eingriffe müssen Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Weitere Hinweise zum Verfahren und den Aufgaben des Umweltberichts finden sich in Kapitel 2 der Begründung. Der Gliederung dieses Umweltberichts liegt die Neufassung der Anlage 1 des BauGB vom 3. November 2017 zugrunde.

14.1 Lage und Beschreibung des Vorhabens und seiner potenziellen Auswirkungen (Kurzdarstellung)

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 a)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im Neustädter Ortsteil Helstorf dient der Ausweisung eines *allgemeinen Wohngebiets*, von *Straßenverkehrsflächen* und *öffentlichen Grünflächen*. Der westlich angrenzende Straßenabschnitt der *Alten Heerstraße* ist ebenfalls Teil des Geltungsbereichs. Das Plangebiet ist Teil eines größeren Baugebietes. Der erste, nördlich des Plangebiets gelegene Teilbereich Nr. 710A, erlangte bereits 2001 Rechtskraft. Südlich schließen laut Flächennutzungsplandarstellung weitere Wohnbauflächen an, die aktuell als Acker genutzt werden. Östlich des Plangebiets befindet sich bereits ein Siedlungsbereich an der Straße *Heidbraake* und *Abbenser Straße*, westlich grenzt an die *Alte Heerstraße* der örtliche Friedhof an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710B „Alte Heerstraße“ umfasst eine Fläche von knapp 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Kapitel 3 der Begründung beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Helstorf, einem Ortsteil der Stadt Neustadt am Rübenberge (Region Hannover). Betroffen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die südlich an die Bebauung des bereits erschlossenen und bebauten Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 710A sowie an Gemeinbedarfs- und Sportflächen anschließen. Zwischen den beiden Wohnbauflächen und den Gemeinbedarfsflächen verläuft eine Grünfläche mit Fußverbindung. Südlich des Plangebietes setzt sich die Ackerfläche fort und grenzt im weiteren Verlauf südlich an Waldflächen bzw. östlich an den Siedlungsteil *Am hohen Ufer* an.

Die Ackerfläche des Plangebietes wurde zum Kartierungszeitpunkt gepflügt (vgl. Foto 3, 16. April 2018, siehe Biotoptypenplan im Anhang).

Das Baugebiet soll durch eine Planstraße erschlossen werden, fußläufige Verbindungen, die sich in öffentlichen Grünflächen befinden, ergänzen die Erschließung und sollen an bereits vorhandene Grünflächen und Fußwege anbinden. Die vorhandene *Alte Heerstraße*, von der die Baugebietserschließung abzweigen wird, ist einseitig mit Birken bestanden, ein ca. 3 m breiter Grasstreifen (halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte) begrenzt beidseitig die Straße. Die Fahrbahn selbst ist ca. 5,50 m breit und mit Asphalt befestigt ist. Auf der Ackerfläche befinden sich keine Säume, Ruderalflure oder andere (wertvolle) Biotope.



Foto 3: Blick über das Plangebiet auf den südlichen Siedlungsrand von Helstorf

Bei dem Vorhaben, dessen Auswirkungen im Umweltbericht beurteilt werden, handelt es sich um die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“. In dem ca. 2,4 ha großen Plangebiet soll ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,3 ausgewiesen werden. Zusammen mit der Erschließungsstraße und den Fußwegen wird eine Versiegelung von ca. 12.000 m² bisher unversiegelter Fläche ermöglicht. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Der Bedarf an Grund und Boden ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.149 m ²
Verkehrsflächen (Alte Heerstraße)	1.122 m ²
Verkehrsfläche (Planstraße)	3.012 m ²
Grünflächen	564 m ²
Gesamt	23.847 m²

Genauere Angaben zu Standort, Art und Umfang sowie dem Bedarf an Grund und Boden durch das geplante Vorhaben sind in Kapitel 9 (städtebauliche Werte) der Begründung zum Bebauungsplan zu finden.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen durch die Bauleitplanung sind folgende Angaben zum Vorhaben und Festsetzungen des Bebauungsplans von besonderer Bedeutung:

- Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von knapp 24.000 m². Die mit erheblichen Umweltauswirkungen verbundenen geplanten Wohnbauflächen befinden sich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen sind in besonderem Maße die Festsetzungen des *allgemeinen Wohngebiets* relevant: auf einer Gesamtfläche von ca. 19.149 m² wird die Errichtung von Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (WA1) und 0,4 (WA2) mit zulässiger Überschreitung von 50% als Höchstmaß der baulichen Nutzung mit ein- und zweigeschossiger Bauweise ermöglicht, dies entspricht einer Versiegelung von ca. 9.000 m².
- Die geplante Erschließung beansprucht zusätzlich eine Fläche von gut 3.000 m².
- Die mit der Bauleitplanung verbundenen Bodenversiegelungen von insgesamt fast 12.000 m² (Wohnbebauung, Planstraße, Fußwege) sind als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung zu werten, so dass diese gemäß § 1a BauGB i. V. mit § 14 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden ist.
- Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die der Verminderung und dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) dienen. Dies sind zum einen die Begrenzung der zulässigen Versiegelung, zum anderen Anpflanzungen, vor allem die Verwendung heimischer, standortgerechter und typisch dörflicher Gehölze (Laubbäume und –sträucher) im Plangebiet, die dem Ausgleich für den Eingriff, aber auch der Eingrünung des gesamten Baugebietes dienen sollen. Zudem werden Regelungen zur dorfgerechten Gestaltung der Privatgärten getroffen. Das anfallende Regenwasser wird vor Ort auf den Privatflächen oder in Mulden im Straßenraum zur Versickerung gebracht. Detaillierte Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung folgen in Kap. 19 des Umweltberichtes.

Genauere Angaben zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind in Kapitel 7 der Begründung und in der Planzeichnung zu finden. Weitergehende Beschreibungen des Planungskonzeptes sowie Ziel und Zweck der Planung befinden sich in Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan.

14.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 b)

14.2.1 Fachgesetze

Die Zielvorgaben der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben der einzelnen Fachgesetze fließen in die Analyse und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a, c und d BauGB ein. Die Umweltschutzziele folgender Fachgesetze sind zu beachten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634):
§ 1, Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34) und das
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz**, abgelöst vom **Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**, gültig ab 01.03.2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104):
Die beiden Gesetze regeln die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen (§§ 20 bis 30), Artenschutz (§ 44 BNatSchG), Landschaftsplanung (mit ihren Plänen, §§ 8 bis 11) und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771):
Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18.005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken.
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465):
Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771):

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussage zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebiete relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

- *Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem) vom 21. Mai 1992 (Richtlinie 92/43/EWG):*

Die Richtlinien der Natura 2000- Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

- *Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch § 22 vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl, S.135):*

Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Die untere Denkmalbehörde ist zu unterrichten.

14.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP 2016) für die Region Hannover ist die Stadt Neustadt am Rübenberge als *Mittelzentrum* festgelegt. Dem zentralen Ort Neustadt fallen die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten* sowie die besondere Entwicklungsaufgabe *Erholung* zu.

Helstorf ist im RROP als *ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen* ausgewiesen: *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.* Somit ist die Baulandentwicklung in Helstorf mit den Vorgaben des RROP vereinbar (vgl. auch Kap. 4.1 der Begründung).

Der genehmigte **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung bereits *Wohnbauflächen* dar. Diese Wohnbauflächen setzen sich über das Plangebiet hinaus in südliche Richtung fort. Es wird somit auf einer Fläche von rund 5,6 ha bisher unbebauten Grundstücksflächen die wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Zur landschaftsgerechten Einbindung und als Abstand zur bestehenden Waldfläche stellt der Flächennutzungsplan am südlichen Rand der Wohnbauflächen eine ca. 15 m breite *Grünfläche* dar.

Weitergehende Vorgaben der Regionalplanung und die sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung ergebenden planerischen Rahmenbedingungen sind in Kapitel 4.1 und 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren **Bebauungsplans** aus dem Jahre 2001, der sich in zwei Teilbereiche gliedert. Der erste, nördlich des Plangebiets gelegene Teilbereich Nr. 710A, erlangte bereits 2001 Rechtskraft. Teilbereich Nr. 710B erlangte bisher keine Rechtskraft.

14.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung

Für die Region Hannover existiert ein **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 2013. Der Landschaftsrahmenplan trifft keine relevanten Aussagen zum Plangebiet.

Aus dem Jahr 1995 (aktualisiert und digitalisiert 2007) liegt ein **Landschaftsplan (LP)** für die Stadt Neustadt am Rübenberge vor. Genauere Angaben des Landschaftsplans zu Arten und Biotopen, Boden, Wasser und Landschaftsbild erfolgen in den Kap. 15 ff des Umweltberichts.

Im Zielkonzept des Landschaftsplans werden keine besonderen Aussagen für das Plangebiet getroffen. Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete (NSG, LSG) oder Schutzobjekte (ND, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope) sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Die bestehende **Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes** für Teile des Stadtgebiets und die Kernstadt Neustadt wurde im August 2016 aufgehoben, für den Ortsteil Helstorf bestand bisher keine Baumschutzsatzung.

14.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht Angaben über die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen zu machen.

Wesentliche Kriterien bei der nachfolgenden Ermittlung und Bewertung möglicher Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“. Die Belange der einschlägigen Fachgesetze werden beachtet.

Darüber hinaus wurden die Angaben des NIBIS- Kartenservers (Stand April 2018) sowie die Vorgaben des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover und des Landschaftsplans der Stadt Neustadt am Rübenberge zur Beurteilung der Umweltauswirkungen ausgewertet.

15 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basiszenario) und der Umweltauswirkungen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 a und 2 b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen in Verbindung mit den planerischen Rahmenbedingungen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7

BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Der Bestand und die Analyse der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung **hoch**
 ⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgüter
- Risiko/Beeinträchtigung **mittel**
 ⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung **vorhanden/gering**
 ⇒ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung **nicht vorhanden/keine**

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen erfolgt in Anlehnung nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“.

15.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bestandsanalyse:

Im April 2018 wurde für das Plangebiet eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel von v. Drachenfels (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Karte der Biotoptypen im Anhang dargestellt. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

Code	Kürzel	Biotoptyp	
10.4.2	UHM	Mesophile Gras- und Staudenflur	467 m ²
11.11.1	AL	Basenreicher Lehacker	22.725 m ²
12.4.1	HEB	Einzelbaum des Siedlungsbereichs	-
13.1.1	OVS	Straße	655 m ²
Gesamtfläche			23.847 m²
Code, Kürzel und Biotoptypenbezeichnungen nach v. Drachenfels (2016)			

Flora

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche, die zum Zeitpunkt der Kartierung gerade gepflügt wurde. Westlich grenzt die Straßenparzelle der *Alten Heerstraße* an, die in diesem Abschnitt Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Sie besteht aus einer 5,5 m breiten Fahrbahn mit einer Asphaltdecke. Beidseitig wird die Straße von einem ca. 2 - 3 m breiten Grassaum, der als mesophiles Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) anzusprechen ist,

begrenzt. Straßenbegleitend stehen zum Baugebiet hin vier Birken (*Betula pendula*). Im Norden begrenzen die Hausgärten der vorhandenen Bebauung bzw. eine Grünverbindung mit Fußweg das Plangebiet.

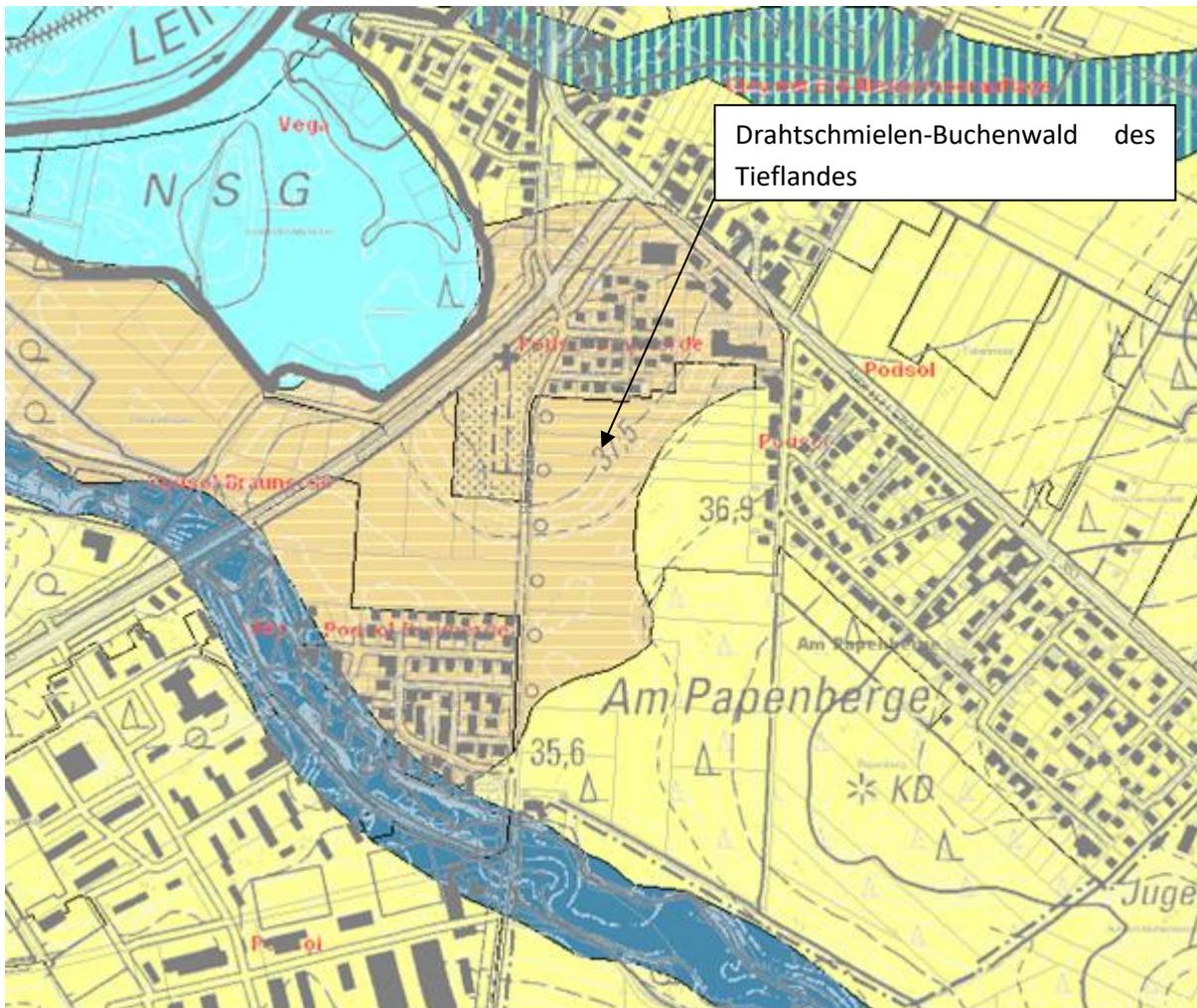


Abb 4: Heutige potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet (Kartenausschnitt aus NLWKN 2003)

Als potenzielle natürliche Vegetation sind im Plangebiet Drahtschmielen-Buchenwälder (Tieflagenform des *Luzulo-Fagetum*) zu erwarten (NLWKN, 2003).

Fauna

Allgemeine faunistische Kartierung wurden nicht durchgeführt. Es liegen aufgrund der Biotopstruktur aber auch keine Anhaltspunkte für das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten vor. Das Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten (z. B. Feldhamster, Feldlerche) konnte zumindest zum Zeitpunkt der Kartierung ausgeschlossen werden, da die Ackerfläche gerade frisch gepflügt wurde. Das Plangebiet liegt aufgrund der Bodenverhältnisse (Sandboden) auch nicht im Verbreitungsgebiet von Feldhamstern, insofern ist mit deren Vorkommen nicht zu rechnen.

Die Feldlerche hält einen Mindestabstand von mehr als 50 m zu vertikalen Strukturen ein, daher dürfte ein Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet lediglich am südlichen Randbereich

zu erwarten sein. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten die typischen, im Siedlungsbereich und der angrenzenden Ackerflur zu erwartenden Vogelarten (auch Feldlerche) akustisch wahrgenommen werden. Greifvögel, wie z. B. Rotmilan oder Mäusebussard, wurden nicht gesichtet.

Um ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu erfassen, wurde im Brutzeitraum 2019 (Ende März bis Juni) eine Brutvogelkartierung, insbesondere für die Feldlerche, durchgeführt (Büro BioLaGu 2019)³.

Es wurden ab Ende März insgesamt 5 Begehungen durchgeführt, wobei der Hauptschwerpunkt im April und Mai lag, eine abschließende Begehung zum Ausschließen von Revierverlagerungen erfolgte nochmals im Juni. Es konnten keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt werden, insbesondere der Nachweis der Feldlerche war im Plangebiet, aber auch auf den angrenzenden Ackerflächen negativ. Nach gutachterlicher Meinung bietet die Ackerfläche, die mit aktuell Mais angesät ist, nicht nur aufgrund der Feldfrucht, sondern auch durch die Nähe zur östlich und nordöstlich angrenzenden Bebauung ungünstige Lebens- und Brutraumbedingungen für bodenbrütende Arten.

Im Rahmen der Kartierung wurden auch andere Vogelarten quantitativ erfasst, hier wurden auch die angrenzenden Garten-, Wald- und Friedhofsbereiche miterfasst, in einer Liste aufgeführt und die relevanten Arten in einer Karte dargestellt. Von den nach BNatSchG streng geschützten Arten konnten als Überflieger der Mäusebussard, in gut 100 m Entfernung vom Plangebiet der Grünspecht und die Heidelerche mit Revierrufen festgestellt werden. Der auf der Roten Liste mit 3 (gefährdet) eingestufte Bluthämpfling brütet offensichtlich auf dem Friedhof, singende Männchen wurden an der westlichen Plangebietsgrenze beobachtet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine Brutvorkommen der Feldlerche oder anderen bodenbrütenden Vogelarten im Untersuchungsraum festgestellt werden konnten. Es werden somit keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Gehölze, die potentielle Bruthabitate darstellen, sind, bis auf eine Birke, nicht betroffen. Bei dieser Birke handelt es sich um einen relativ jungen Baum, der kein geeignetes Habitat für Höhlenbrüter darstellt. Diese muss außerhalb der Vegetationsperiode und somit außerhalb der gesetzlich festgelegten Brut- und Setzzeit (März bis Mitte Juli) gefällt werden (vgl. textl. Festsetzungen und Hinweise).

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) des Plangebietes ist als gering zu werten, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besonderen Biotopwert handelt, auch die straßenbegleitenden Säume weisen keine besonderen Werte für Flora und Fauna auf, da sie zu kleinräumig sind und von Straßenraum und Ackerfläche begrenzt liegen. Die Fläche besitzt keine bedeutende biotopvernetzende Funktion, da sie von drei Seiten von Wohnbebauung bzw. Verkehrsfläche umgeben ist. Nur nach Süden öffnet sie sich in die freie Feldflur und im weiteren Verlauf zu einer Waldfläche hin.

³ BioLaGu (2019): Untersuchungen zu potentiellen Vorkommen der Feldlerche auf einer Fläche in Helstorf, Stadt Neustadt am Rübenberge, Region Hannover; (Stand Juni 2019).

Umweltauswirkungen:

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zerstörung von Lebensräumen insbesondere durch Flächenversiegelung und Befestigung vorbereitet. Durch die geplante Bebauung sind Ackerflächen mit eingeschränkter Lebensraumfunktion betroffen. Insgesamt können durch die Festsetzungen knapp 12.000 m² bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt werden und gehen als unversiegelte Flächen und damit als potentielle Lebensraumflächen verloren. Auch wenn es sich dabei ausschließlich um Biototypen mit geringer Lebensraumfunktion (Ackerflächen) handelt, ist diese Neuversiegelung als erheblicher Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 14 BNatSchG zu werten.
- Die Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich um eine direkt an die vorhandene Bebauung angrenzende Ackerfläche handelt, die nicht von wertvollen oder für Flora und Fauna bedeutsamen Flächen umgeben wird.
- Im Plangebiet sind aufgrund der räumlichen Nähe zur angrenzenden Bebauung keine geschützten oder bedrohten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Brutvorkommen von z. B. Feldlerche konnten weder im Plangebiet noch auf den angrenzenden Ackerflächen festgestellt werden. Der Lebensraum Acker als Nahrungs- und potentiell Bruthabitat wird um 2,4 ha verringert und verschiebt sich durch die geplante Bebauung Richtung Waldgrenze.
- Das Plangebiet kann als potentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse angesehen werden.

Bewertung:

Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten: **mittel**

Beeinträchtigung von gefährdeten bzw. geschützten Tier- und Pflanzenarten: **aktuell nicht vorhanden**

Zerschneidung/Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen:
vorhanden/gering

15.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Bestandsanalyse:

Bei den **Böden** des Plangebiets handelt es um den Bodentyp Podsol-Braunerden der Geestböden (Abb. 5: Beiplan Nr. 2 des LP 2006). Das landwirtschaftliche Ertragspotential für Ackerbau und Grünlandnutzung wird laut LP als sehr gering eingestuft, als Bewirtschaftungserschwernisse kommen hohe Trockenheitsgefährdung und eine hohe potentielle Winderosionsgefahr hinzu. Die Böden besitzen keine besonderen Werte und Funktionen. Das geophysikalische Schutzpotential dieser Böden ist als gering einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Suchraumes für schutzwürdige Böden (NIBIS-Kartenserver, 2018)

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 710A und B „Alte Heerstraße“ wurde durch das Ingenieurbüro IGO aus Oldenburg im November 2000 eine Bodenuntersuchung hinsichtlich der Sickerfähigkeit durchgeführt. Die Böden des Plangebietes sind laut Gutachten zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers geeignet.

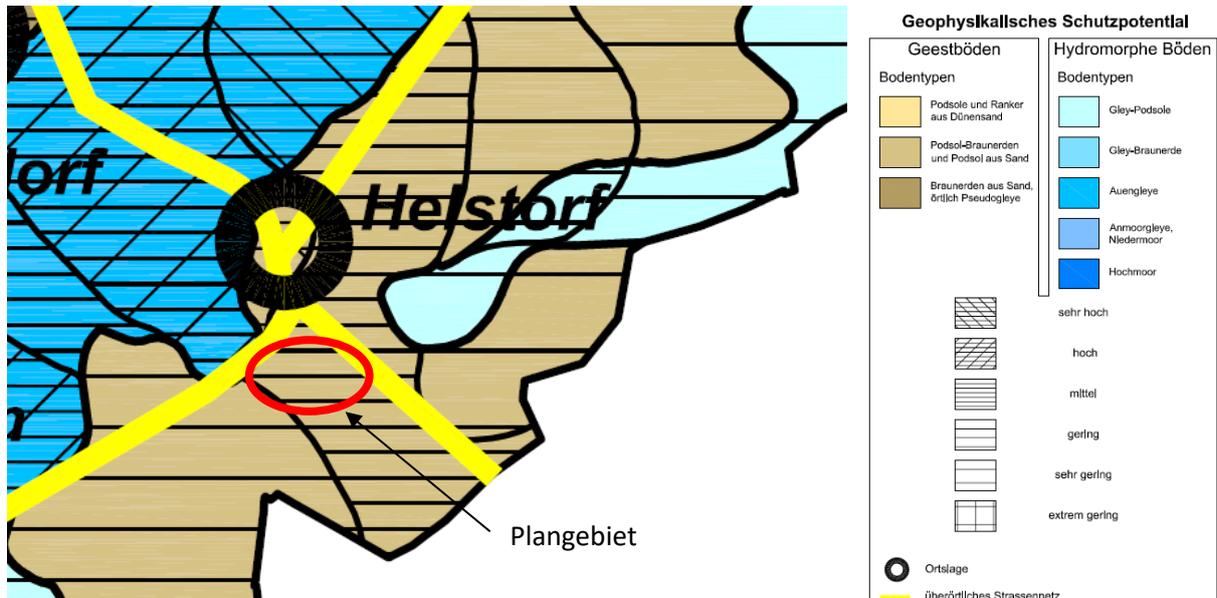


Abb. 5: Geophysikalische Standorteigenschaften (Beiplan Nr. 2, LP Neustadt am Rübenberge 2006)

Altlasten sind laut NIBIS-Kartenserver im Gebiet selbst nicht anzutreffen, jenseits der L 193 am Rande des NSG-HA 183 „Helstorfer Altwasser“ befindet sich ein registrierter Altlastenstandort (Kippe Helstorf, Standortnummer 2530114024).

Umweltauswirkungen:

- Die Böden des Plangebietes sind auf Grund der langjährigen ackerbaulichen Nutzung des Geländes anthropogen überformt. Böden mit besonderen Werten liegen im Plangebiet nicht vor. Gemäß Landschaftsrahmenplan sind im Plangebiet keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und keine seltenen Böden anzutreffen.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, Verdachtsmomente liegen nicht vor (vgl. Kap. 10.3 der Begründung zum Bebauungsplan).
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Bodenversiegelungen in einer Größenordnung von knapp 12.000 m² ermöglicht.
- Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphasen sind möglich, die Gefahr ist aber eher als gering einzustufen.

Bewertung:

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung: **hoch**

Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Erosion: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag: **vorhanden/gering**

Altlasten und Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden: **nicht vorhanden/keine**

Die **Flächen**inanspruchnahme beträgt für das Plangebiet durch die Bauleitplanung ca. 2,4 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche, Straßenfläche und Gras- und Staudensaum mit Baumbestand, der linear entlang der Straße verläuft. Insbesondere die landwirtschaftliche Fläche erfährt durch Versiegelung (Erschließung, Gebäude) und Umnutzung (Gartennutzung) eine grundlegende Veränderung. Der Bedarf an Grund und Boden ist in Kap. 9 der Begründung ausführlich dargelegt. Die vorhandene Straßenparzelle und der Saum mit den Bäumen bleiben weitgehend in ihrem Bestand erhalten.

15.3 Schutzgut Wasser

Bestandsanalyse:

Genauere Untersuchungen der Grundwasserverhältnisse liegen für den Geltungsbereich nicht vor, der Grundwasserspiegel befindet sich laut NIBIS-Kartenserver in einer Tiefe von 25 bis 30 m. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung reicht von gering bis hoch (NIBIS-Kartenserver: Grundwasserschutzpotential, Stand Mai 2018).

Der ackerbaulich genutzte Standort des Plangebiets mit seinen Lehmsanden weist eine hohe Grundwasserneubildungsrate (> 300 mm/a) auf. Die Empfindlichkeit der Grundwasserqualität gegenüber Verschmutzung ist als gering bis hoch einzustufen. Es besteht aktuell kein Gefährdungspotential des Grundwassers durch Deponien, Nutzungen u. ä. in diesem Bereich.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Nordwestlich liegt das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Aller, das bis an die L 193 heranreicht.

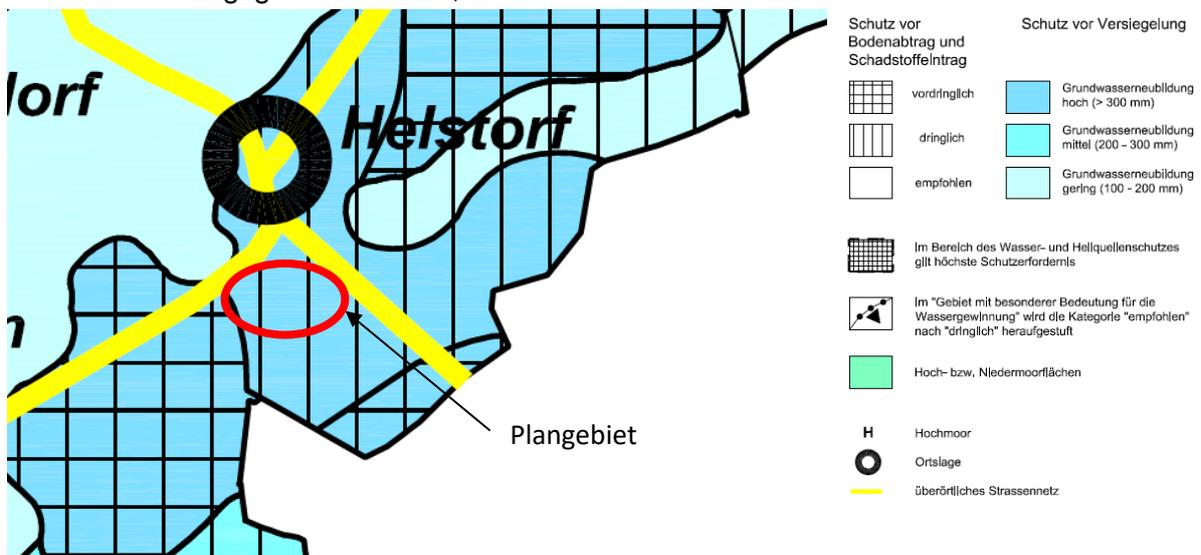


Abb. 6: Grundwasserneubildung – Schutz vor Beeinträchtigungen (Beiplan Nr. 5 des LP Neustadt am Rübenberge, 2006)

Umweltauswirkungen:

- In Siedlungsgebieten ist mit einem Gefährdungspotential des Grundwassers zu rechnen (Schadstoffe aus Baumaterial oder Bauschutt, Verkehrsemissionen, Kraftstoffe, Öl etc.), was in geringem Umfang auch auf das Plangebiet, zumindest während der Bauphase, zutreffen könnte.
- Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und des Retentionsvermögens ist durch die Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten und öffentlichen Flächen als relativ gering einzustufen.
- Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden und daher nicht betroffen.
- Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

Bewertung:

Beeinträchtigung des Grundwassers: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung des Retentionsvermögens: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern: **keine**

Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten: **keine**

15.4 Schutzgüter Klima und Luft

Bestandsanalyse:

Großräumig gesehen liegt das Gebiet um Neustadt am Rübenberge klimatisch zwischen ozeanischen und kontinentalen Klimateinflüssen. Nach dem LRP ist die Region Hannover Teil der klimaökologischen Region der Geest- und Bördenbereiche.

Das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf das Mesoklima dem Offenlandklima der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zuzuordnen und liegt am Rande eines Kaltluftentstehungsgebietes (Acker/Grünlandbereiche). Aufgrund der Kleinflächigkeit hat das Plangebiet jedoch als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Klimatische Sonderstandorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Die nahen Waldflächen sind Frischluftentstehungsgebiet und spielen als klimatische Ausgleichsfläche eine große Rolle.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° Celsius, die Niederschlagsmenge beträgt pro Jahr 692 mm (NIBIS Kartenserver, Stand April 2018).

Umweltauswirkungen:

- Durch die Bauleitplanung sind keine Beeinträchtigungen der mesoklimatischen Funktionen zu erwarten. Der Anteil der Neuversiegelung durch Festsetzungen im B-Plan ist durch die geringe Größe im Hinblick auf klimatische Funktionen zu vernachlässigen.
- Kleinklimatisch gesehen werden im Plangebiet durch die geringe Grundflächenzahl von 0,3 und die Pflanzgebote keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten.
- Es sind die siedlungstypischen Schadstoffemissionen von z. B. Heizung und Verkehr zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind die Auswirkungen allerdings als gering einzustufen.

Bewertung:

Beeinträchtigung von Klimafunktionen: **nicht vorhanden/keine**

15.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge versteht man die naturgesetzliche geregelte Zusammenwirkung der Elemente (z.B. Boden, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Klima, Lebensgemeinschaften) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben (www.spektrum.de/lexikon/).

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bzw. deren Einschränkung oder Beeinträchtigung beeinflusst daher auch immer die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges. Für das Plangebiet kann das Wirkungsgefüge der Schutzgüter durch anthropogene Einflüsse (landwirtschaftliche Nutzung, allgemeine Schadstoffeinträge u.a.) als bereits beeinträchtigt angesehen werden. Durch die Bauleitplanung werden Bodenversiegelungen vorbereitet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere haben und als erhebliche Beeinträchtigungen für diese gewertet werden können. Damit ist auch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander erheblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen von Versiegelung durch Bebauung und damit auch Vegetationsverlust, Hausbrand, menschliche Nutzung u.a. auf das Schutzgut Klima ist durch die vorliegende Planung als nicht erheblich zu werten, summiert sich allerdings in der Verbindung mit anderweitigen Planungen u.U. zu relevanten Beeinträchtigungen.

15.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsanalyse:

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Region „Weser- und Aller-Talsandebene“ sowie der naturräumlichen Einheit „Untere Aller-Talsandebene“ mit der Untereinheit „Vesbecker Talrand“ (Naturräumliche Gliederung Deutschlands nach Meisel 1959, in LP Neustadt am Rübenberge 2008). Helstorf liegt hier im Übergangsbereich zur Untereinheit

„Schwarmstedter Leinetal“, nach der agrarstrukturellen Vorplanung im Großraum Hannover am Rande des Geestrückens zur Landschaftseinheit Niederung. Vorherrschende Bodentypen des Geestbereichs sind hier Braunerden bzw. podsolierte Braunerden (s. Abb. 7 „Beiplan Nr. 1: Naturräumliche Gliederung/Landschaftseinheiten“ im LP).

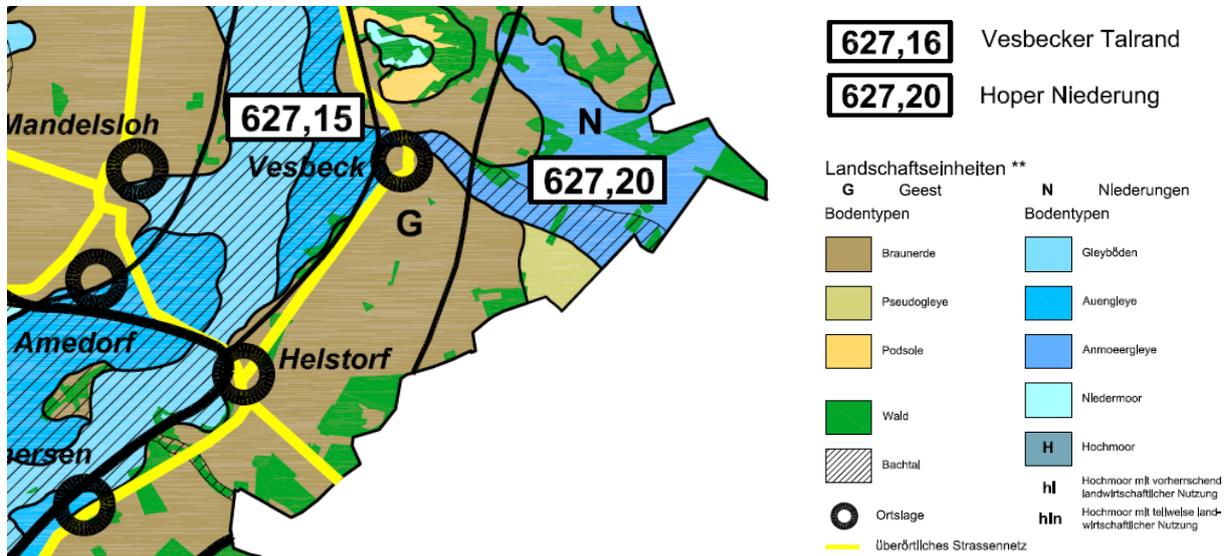


Abb. 7: Naturräumliche Gliederung/Landschaftseinheiten (Beiplan Nr. 1 des LP Neustadt am Rübenberge, 2006)

Laut LP hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird hier als unattraktiver Bereich mit großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen mit intensiver Nutzung, ausgeräumter Feldflur und wenig Relief und gliedernden Gehölzstrukturen dargestellt.

Im Norden und Osten angrenzend an das Plangebiet ist die Wohnbebauung durch Neubauten geprägt. Westlich grenzt an die *Alte Heerstraße* die Friedhofsfläche, eine Grünlandfläche und weiterhin Ackerfläche an. Diese erstreckt sich ebenso wie die an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche bis zum Wald, der nach Süden eine Blickkulisse bildet.

Das Plangebiet ist weiträumig von Schutzgebieten umgeben. So befindet sich in nordwestliche Richtung jenseits der L 193 das NSG-HA183 „Helstorfer Altwasser“ sowie das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Aller. Sie liegen beide im FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller, Untere Leine und Untere Oker“. Östlich der Siedlung an der L 383 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-H55 „Blankes Moor“. Ebenfalls ist ein geschützter Landschaftsbestandteil „Streitfeld“ verzeichnet (graue Fläche in der Abb. 8). Im Plangebiet selbst oder direkt angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach BNatSchG.

Die angrenzende Offenlandschaft ist ausgeräumt und strukturarm, wobei es sich nur um einen relativ kleinen Gebietsbereich handelt. Gehölzpflanzungen könnten hier einen wertvollen Beitrag für das Landschaftsbild und die ökologische Aufwertung dieses Gebietes leisten. In südliche Richtung schließt ein Waldgebiet an.

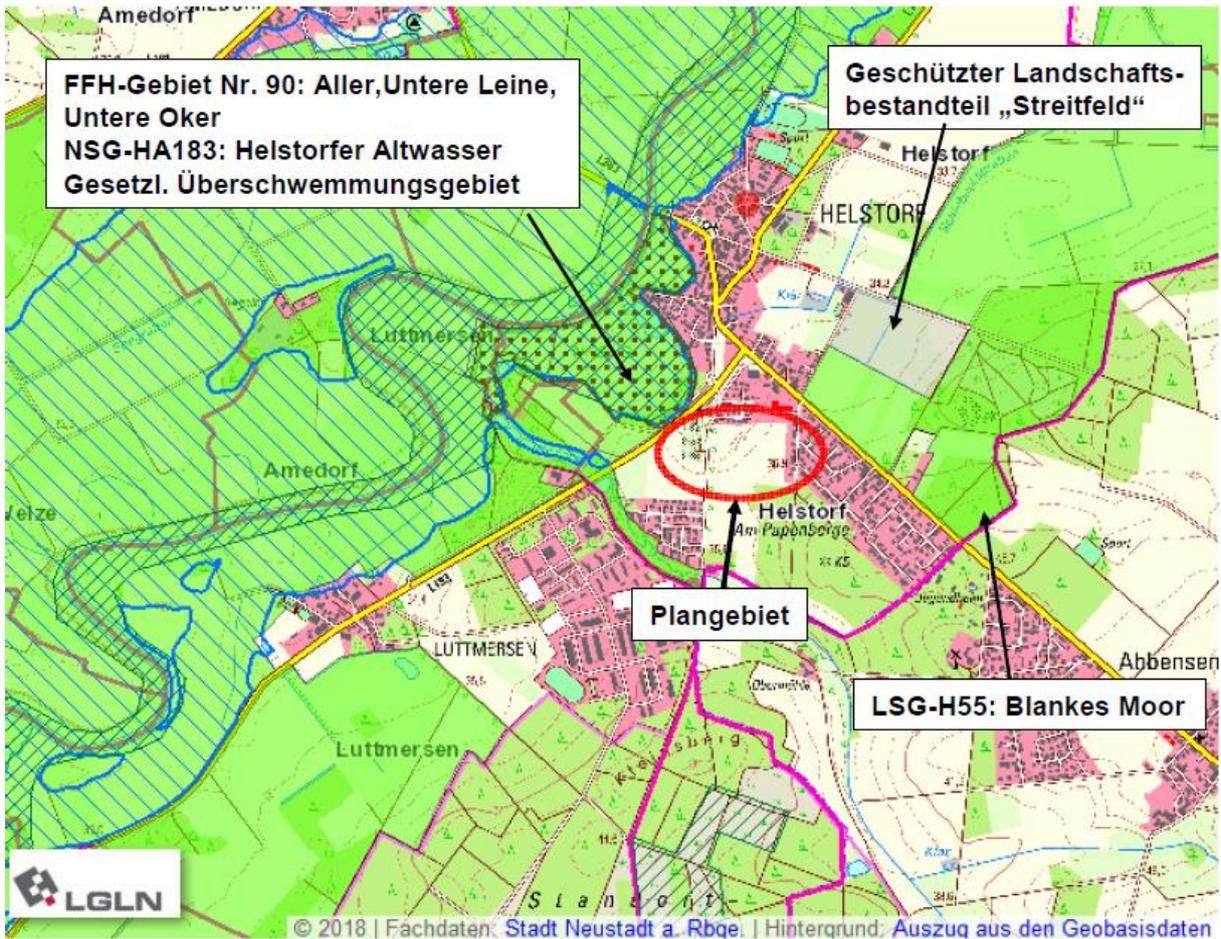


Abb. 8: Schutzgebiete in Nachbarschaft des Plangebietes

Umweltauswirkungen:

- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sind die visuellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.
- Die umgebende Ortsstruktur wird in ihrem Erscheinungsbild nicht verändert, das zukünftige Neubaugebiet passt sich mit Grundflächenzahl und Gestaltungsvorschriften den örtlichen Gegebenheiten an.
- Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sollten die Vorgaben des LP aufgreifen und ggf. eingriffsnah in Form von Hecken und Baumpflanzungen bzw. der Entwicklung von naturnahen Waldstrukturen in Waldnähe erbracht werden.

Bewertung:

Beeinträchtigungen Schutzgut Landschaftsbild: **vorhanden/gering**

15.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Natura 2000 – Schutzgebiet oder in anderen Schutzgebieten (vgl. Abb. 8), daher sind auch keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke formuliert.

15.8 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsanalyse:

Wohn- und Wohnumfeldfunktion: Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandener Wohnbebauung an, nordwestlich schließt eine Schule und Sportanlagen an. Im Osten begrenzt eine einzeilige Wohnbebauung entlang der *Abbenser Straße* das zukünftige Baugebiet. Aktuell bietet sich den am Ortsrand Wohnenden über die Ackerfläche ein freier, unverbauter Blick bis zum südlich liegenden Waldrand.

Erholungs- und Freizeitnutzung: Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Erholungs- und Freizeitgebiet. Der Landschaftsplan beschreibt es als unattraktiven Bereich für die Erholungseignung mit großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich aufgrund der intensiven Nutzung als ausgeräumte Feldflur mit wenig Relief und geringen Grünstrukturen darstellen (LP, Beiplan Nr. 11: Landschaftsbild und Erholungseignung, 2006). Nach Südosten schließt sich aber ein attraktiver Bereich mit einem vielfältig gegliederten Landschaftsbild an, das reich an natur- und kulturlandschaftlichen Grünstrukturen mit attraktiven Blickbeziehungen ist. Daran grenzen im weiteren Verlauf Waldflächen an.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche hat für die angrenzende Wohnbebauung nur geringe Erholungsfunktion, gewährt aber Blickbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum. Von der landwirtschaftlich genutzten Fläche können Emissionen ausgehen, die die Wohnqualität zumindest zeitweise beeinträchtigen können.

Umweltauswirkungen:

- Für das Plangebiet entsteht der wohngebietstypische, zusätzliche Ziel- und Quellverkehr. Durchgangsverkehr wird es nicht geben. Für die Zeit der Bautätigkeiten ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen durch LKWs sowie dem üblichen Baulärm zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Planstraße innerhalb des Baugebiets, die von der vorhandenen *Alten Heerstraße* abzweigt. Zusätzlich wird es durch fußläufige Wegeverbindungen an das vorhandene Wohngebiet angebunden.
- Eine Einschränkung der Erholungsnutzung durch das Vorhaben ist nur in geringem Umfang durch Verlust siedlungsnaher Freiflächen und damit Unterbrechung von Blickbeziehungen zu erwarten, zumal im Plangebiet keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden ist.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens sind gegeben. Durch die geplante Bebauung werden Blickbeziehungen der bestehenden Wohnbebauung zur freien Landschaft unterbrochen.
- Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche können Emissionen ausgehen, die aber im dörflichen Umfeld im ortsüblichen Maße hinzunehmen sind.

Bewertung:

Beeinträchtigung von Wohnfunktionen: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen: **nicht vorhanden/keine**

15.9 Auswirkungen auf Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen:

Die archäologische Denkmalpflege Hannover weist darauf hin, dass aus dem Umfeld des Plangebietes archäologische Fundstellen in Form von Grabhügeln und Oberflächenfunden bekannt sind. Ein Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist daher den Umständen nach anzunehmen, so dass im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet dringend mit der Aufdeckung von Bodenfunden zu rechnen ist, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handeln kann.

Daher sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege zu beachten. Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG) (vgl. auch Kap. 10.6 in der Begründung).

Es liegen sonst keine weiteren, konkreten Angaben über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Planungsraum vor.

Bewertung:

Beeinträchtigung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: eventuell **vorhanden/gering**

15.10 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes als „erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und

bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar."

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind **relevante** Wechselwirkungen über die bereits in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern genannten nicht erkennbar.

16 Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 b und 2 d)

16.1 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Gemäß der Anlage 1 zum BauGB 2 b ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung darzustellen. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der aktuelle Zustand voraussichtlich erhalten bleiben. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen würde weiterhin Ackerbau betrieben.

16.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

16.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b zum BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens während der **Bau- und Betriebsphase** auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen bzw. Wirkfaktoren werden nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer des Auftretens abgeleitet. Sie werden nach ihren Ursachen in zwei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung des Gewerbegebietes verursacht werden.

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Basisszenario. Wesentliche Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, baulichen Anlagen, Zufahrten etc. und der damit verbundene Verlust bzw. vielmehr die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie die Versiegelung des Bodens. Bisher unversiegelte Flächen werden für die weitere Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen. Daraus ergeben sich Veränderungen im Wasserhaushalt.

Folgende Auswirkungen sind durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Wirkfaktor / Art der Wirkung	Wirkzone / Ausdehnung der Wirkung	Wirkungsintensität und betroffene Schutzgüter
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen	nicht quantifizierbar	Temporärer Funktionsverlust bzw. Funktionsverminderung auf den beanspruchten Flächen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser
Arbeiten im Nahbereich verbleibender Gehölzbestände	nicht vorhanden Gefahr gering	Gefahr der Schädigung von Gehölzen (Schutzgut Pflanzen) im vorhandenen Grünstreifen, Gefahr der Bodenverdichtung (Schutzgut Boden)
Schadstoffimmissionen, Lärm, und Lichtreize durch den Baubetrieb	Randbereiche angrenzender Biotopstrukturen	temporäre Zunahme der Belastung gegenüber der bereits vorhandenen Belastung (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgut Mensch)
Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	nicht quantifizierbar	bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle keine Gefahr der Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen

Wirkfaktor / Art der Wirkung	Wirkzone / Ausdehnung der Wirkung	Wirkungsintensität und betroffene Schutzgüter
zusätzliche Versiegelung von Boden	rd. 12.000 m ²	Versiegelte Flächen, Vollständiger und dauerhafter Verlust für alle Schutzgüter
zusätzliche Flächeninanspruchnahme	Allgemeines Wohngebiet auf insgesamt rd. 24.000 m ²	Vollständiger und dauerhafter durch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftliche genutzter, unversiegelter Fläche sowie Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna und Verminderung der biologischen Vielfalt
visuelle Veränderung des Landschaftsbildes	angrenzende Landschaft, Ortsbild	Geringe Funktionsbeeinträchtigung des Landschaftsbildes
Schadstoffimmissionen, Lärm, und Lichtreize	Randbereiche angrenzender Biotopstrukturen	Gering Zunahme der Belastung gegenüber der bereits vorhandenen Belastung durch das Wohngebiet (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgut Mensch)
Abfälle	nicht quantifizierbar	Bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle ist keine Gefährdung der Schutzgüter zu erwarten.
Risiken für die Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	nicht quantifizierbar	Risiken für Gesundheit, bei Beachtung der Festsetzungen, der örtl. Bauvorschriften und Hinweise für Kultur- und Sachgüter gering.

Ansonsten ergeben sich die in den entsprechenden Kapiteln zu den Schutzgütern beschriebenen Umweltauswirkungen.

16.2.2 Kumulierung mit anderen Vorhaben

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. Denn die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können dazu führen, dass die Schwelle zur

Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Bebauungsplanvorhabens, von dem der nördliche Teilbereich Nr. 710A bereits 2001 rechtskräftig wurde und heute vollständig bebaut ist. Auch Richtung Süden kann bei Bedarf die Bebauung fortgesetzt werden.

In Verbindung mit den angrenzenden Bauflächen stellt das Plangebiet eine erheblichere Belastung für die Umwelt durch Flächenverbrauch, Emissionen und Auswirkungen auf die Schutzgüter dar, als für sich alleine betrachtet.

16.2.3 Auswirkungen auf das Klima

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 40% gegenüber dem Jahr 1990 zu senken. Damit geht sie über bestehende internationale Zielvereinbarungen für 2020 hinaus. Um das Ziel zu erreichen, hat die Bundesregierung klima- und energiepolitische Programme beschlossen. Langfristig sollen die Emissionen um 80 bis 95 % gesenkt werden (www.umweltbundesamt.de).

Der Bebauungsplan setzt keine Maßnahmen fest, die der Reduktion klimarelevanter Gase entgegenstehen (vgl. Kap. 7 der Begründung). Klimaschützende Maßnahmen wie optimale Dämmung der Gebäude, Einsatz von Photovoltaik und Solarthermie, Reduzierung der Versiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen etc. sollen die Klimaziele erreichen helfen und den Ausstoß klimarelevanter Gase reduzieren. Trotzdem stellt jedes Baugebiet eine zusätzliche Belastung für das Klima dar. Relevante Folgen für den Klimawandel sind aber durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

16.2.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, dem sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, der regelmäßigen Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben werden bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

16.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsabsichten liegen für den Raum nicht vor. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Flächennutzungsplandarstellungen sowie der räumlichen Nähe zu Wohnbebauung nicht realistisch.

17 Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 c und § 15 BNatSchG)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“ werden Bodenversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 12.000 m² planerisch vorbereitet. Diese werden als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gewertet, so dass die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG in der Bauleitplanung anzuwenden ist.

Es sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Bodenversiegelungen

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 12.000 m² ermöglicht. Diese können sich vor allem auf den Boden- und Wasserhaushalt negativ auswirken.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Die neue Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigen, da sich die Bebauungsgrenze weiter in die Landschaft verschiebt.

Zerstörung von Pflanzengesellschaften

Durch die Bodenbefestigungen und –versiegelungen wird in erster Linie landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht bzw. zerstört. Für die Erschließung werden partiell die Ruderalfluren des Straßenseitenraumes und ein junger Baum (Birke) beansprucht. Geschützte Arten und Biotop sind voraussichtlich nicht betroffen.

Vor allem die Bodenversiegelung ist als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, so dass die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden ist.

17.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen werden die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt:

- mit der GRZ von 0,3 (WA1) und 0,4 (WA2) zuzüglich max. 50 % Überschreitung im WA wird die Versiegelung der Bodenfläche begrenzt. Somit wird der schonende Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.
- Durch das Erhaltungsgebot der vorhandenen Bäume sowie dem Pflanzgebot von neuen Laubbäumen im Straßenraum wird das Baugebiet ortsgerecht begrünt. Es erfolgt eine teilweise Kompensation der Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung sowie des Eingriffs in das Landschaftsbild.

- Die Baufeldfreiräumung und die notwendige Baumfällung sind außerhalb der Brutzeit für Vögel (01.03. bis 30.09) durchzuführen. Andernfalls ist eine Abstimmung mit der UNB notwendig und das Baufeld ist ggf. durch eine Fachkraft (Ornithologe) zu überprüfen.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baufeldfreiräumung bzw. Baumaßnahmen gemäß ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) Ausgabe 2017 zu schützen.
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß ZTV-Baumpflege zu erhalten und zu pflegen.
- Durch das Gebot der Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze zur Einfriedung der Gärten wird eine dörfliche und naturnähere Gartengestaltung gefördert.
- Die Anpflanzung heimischer Hochstamm-Laubbäume oder Obstbäume auf den Privatflächen gewährleistet eine gute Durchgrünung und ökologische Aufwertung der Gärten.
- Großflächige und sterile Bodenbedeckungen mit Kies oder Schotter werden durch entsprechende Festsetzungen unterbunden. Dieses gewährleistet eine dorftypische und naturnähere Gartengestaltung sowie eine Verringerung des Versiegelungsanteils.
- Auf den Privatgrundstücken sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen, um frühzeitig einen positiven Effekt für die Eingrünung des Baugebietes zu erzielen. Geeignete Gehölze für die Neupflanzungen sind der Gehölztabelle zu entnehmen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Raum erfolgen im Rahmen des Endausbaus des Baugebiets. Entsprechende Regelungen trifft der Erschließungsvertrag.
- Mit Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden die verbleibenden Eingriffe durch die Bodenversiegelung im Baugebiet ausgeglichen (siehe Kap. 17.2.2)

17.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Weitergehende Anforderungen können sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14 bis 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB) ergeben. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Maßgeblich ist hierbei im Wesentlichen das ermöglichte Maß der Flächenversiegelung.

17.2.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nachzuweisen, ob die Eingriffe in ausreichendem Umfang im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden können. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 710B „Alte Heerstraße“ sowie der Biotoptypenkartierung vom April 2018. Als Bewertungsgrundlage wird das „Numerische Bewertungsverfahren für Biotoptypen für NRW“ (2008) herangezogen. Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt, dass der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets

ausgeglichen werden kann (vgl. nachfolgende Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von – **23.528 Werteinheiten**.

Bilanzierungstabelle (Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, NRW)

A: Biotoptypenwertliste Bestand				
Code	Biotoptypen	Fläche ¹⁾ in m ²	Grundwert A	Einzelflächenwert
Gesamtfläche des Plangebietes:		23.847 m²		
3.1	Acker	22.725	2	45.450
	Verkehrsfläche „Alte Heerstraße“:	(1.122)	-	-
1.1	Versiegelte Fläche	655	0	0
2.2	Bankett/Seitenrandstreifen	467	2	934
7.3	Einzelbaum (3 Stück, 10 m ² /Baum)	(30)	3	90
Gesamtflächenwert A				46.474

P: Biotopwertliste Planung (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen)				
Code	Biotoptypen	Fläche ¹⁾ in m ²	Grundwert P	Einzelflächenwert
Gesamtfläche des Plangebietes:		23.847 m²		
	WA, insgesamt 19.149 m ² :	-	-	-
	WA1, GRZ 0,3 (gem. § 4 BauNVO):	(16.873)	-	-
1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,3 incl. 50% Überschreitung)	7.593	0	0
4.3	Freifläche im WA1 (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen)	9.280	2	18.560
	WA2, GRZ 0,4 (gem. § 4 BauNVO):	(2.276)	-	-
1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,4 incl. 50% Überschreitung)	1.365	0	0
4.3	Freifläche im WA2 (Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen)	881	2	1.762
	Verkehrsfläche Bestand:	(1.122)	-	-
1.1	Versiegelte Fläche	655	0	0
2.2	Bankett/Seitenrandstreifen (Straßenseitenrand)	467	2	934
7.3	Einzelbaum (2 Stück, 10 m ² /Baum)	(20)	3	60
7.4	Einzelbaum Neupflanzung (1 Stück, 10m ² /Baum)	(10)	5	50
	Verkehrsfläche neu:	(3.012)	-	-
1.1	Versiegelte Fläche	2.706	0	0
2.1	Bankett/Mulden-Rigolen-System (regelmäßige Mahd)	306	1	306
4.7	Öffentliche Grünfläche (Grünanlage: Rasenfläche mit Fußweg, Bewertung wie 4.3)	564	2	1.128
7.3	Einzelbaum (4 Stück, 8 m ² /Baum)	(32)	3	96
Gesamtflächenwert P				22.896

→ Gesamtflächenwert gemäß B-Plan-Festsetzungen			22.896
→ abzüglich Gesamtflächenwert Bestand			46.474
Defizit:			-23.578
Kompensationsmaßnahme:			
Zielbiotoptyp: Artenreiche Mähwiese	6.000	6	36.000
Abzüglich Flächenwert Intensivacker	6.000	2	12.000
Kompensationswert			+24.000
→ Defizit			-23.578
→ abzüglich Kompensationswert			24.000
Bilanz			+ 422
Erläuterungen: ¹⁾ Alle Flächenangaben gerundet; ²⁾ Grundwerte A und P nach Bewertungsverfahren der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW; Stand März 2008); ³⁾ Zahlen gerundet; Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Addition eingerechnet.			

17.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig, da der Eingriff nicht vollständig auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

In der Gemarkung Luttmersen, Flur 1 soll auf dem Flurstück 61/6 auf einem Intensivacker eine Fläche in der Größe von 6.000 m² in eine extensive Grünlandfläche umgewandelt werden. Es soll autochthones Saatgut (also vor Ort oder dem entsprechenden Natur- bzw. Kompensationsraum, hier: im nordwestdeutschen Tiefland gewonnenes Saatgut) verwendet werden. erfolgen, auf Pflegeumbruch bzw. Nachsaat muss verzichtet werden. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche 2-3 mal, danach 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Mahd darf frühestens ab 15.06. erfolgen. Die Bewirtschaftungsparameter beinhalten ebenso den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel sowie den Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdünger und auf Gülle zur Düngung. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Der Eingriff kann auf der externen Kompensationsfläche vollständig ausgeglichen werden. Die Fläche ist laut LRP der Region Hannover zudem Teil des Biotopverbundes und als Verbindungsfläche für Offenlandlebensräume gekennzeichnet. Die Lage der Kompensationsfläche zum Plangebiet ist in Abb. 9 dargestellt. Die genaue Abgrenzung der Kompensationsfläche ist auf der Planzeichnung in den Hinweisen zu ersehen.

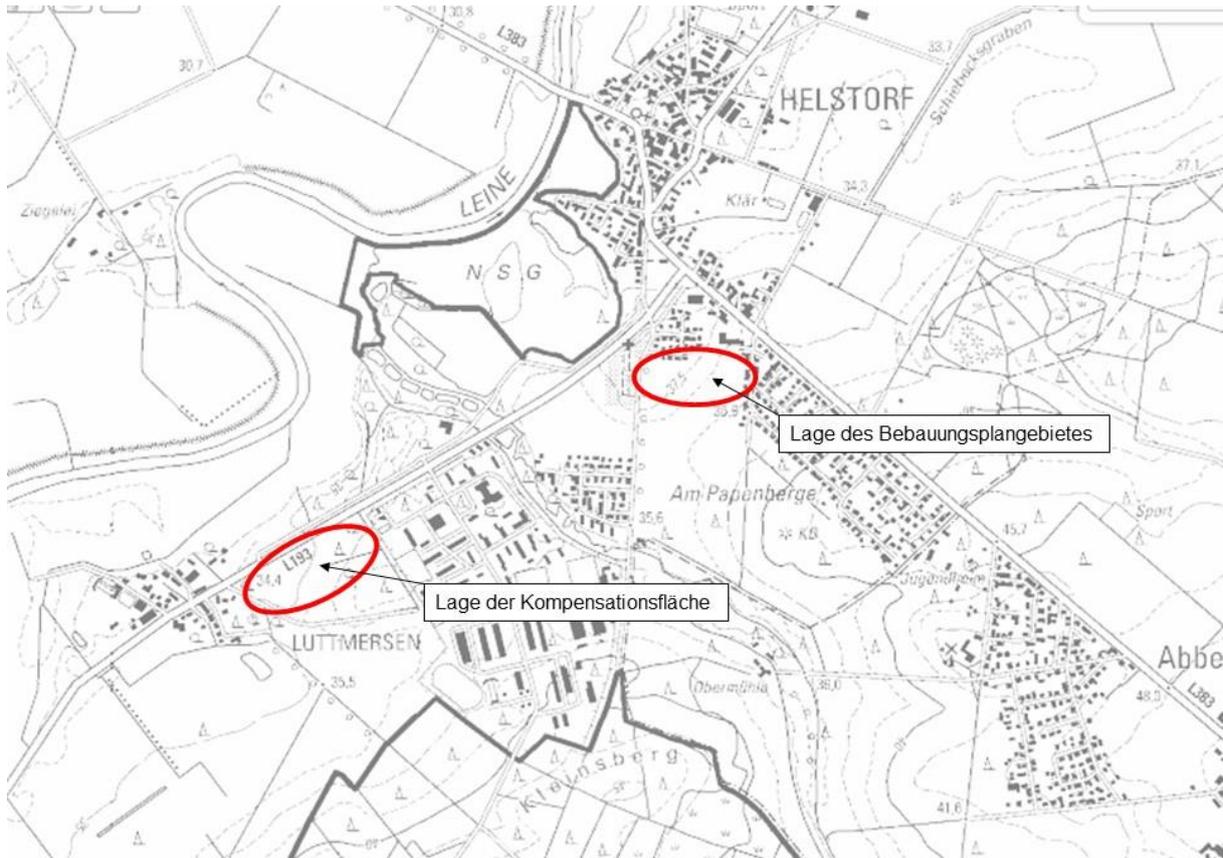


Abb. 9: Lage der Kompensationsfläche und des Plangebietes (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

17.3 Spezieller Artenschutz

Zum Zeitpunkt der Kartierung im August 2018 konnten gefährdete oder geschützte Arten ausgeschlossen werden. Sie sind aufgrund der Biotopstrukturen (Acker, keine für die Fauna wertvollen Biotope wie z.B. alte Gehölze, ungeeignete Bodenverhältnisse (Sand) für das Vorkommen von Feldhamstern) und räumlichen Nähe zur vorhandenen Bebauung (Abstand zu vertikalen Strukturen wie Einzelbäume, Gebäude meist unter 50 m zu gering, um als Brutbiotop für die Feldlerche in Frage zu kommen) auch nicht zu erwarten.

Um das Vorkommen von Feldlerchen und möglicherweise anderen Bodenbrütern im Plangebiet jedoch sicher ausschließen zu können, ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Frühjahr und Sommer 2019 im Vorhabensbereich eine Brutvogelkartierung durch einen qualifizierten Biologen durchgeführt worden (vgl. Kap. 15.1).

Da keine Brutnachweise bodenbrütender Vogelarten erbracht werden konnten, sind auch keine speziellen Artenschutzmaßnahmen erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten aber unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) sind auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen anzuwenden. Daher ist bei Bebaubeginn bislang unbebauter Flächen durch geeignete

Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

18 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 e)

Angaben zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gemäß Anlage 1 BauGB 2 e im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB (schwere Unfälle und Katastrophen) können nicht beschrieben werden, da von dem Vorhaben, nämlich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich kein erhöhtes Risiko ausgeht. Im Rahmen der üblichen Bauleitplanung kann lediglich von Tankstellen ein gewisses Risikopotential (Explosion, Austreten von Öl und anderen Treibstoffen etc.) ausgehen. Tankstellen werden aber in der vorliegenden Bauleitplanung ausgeschlossen. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Bauleitplanung im Sinne des Punktes 2 e BauGB zu erwarten.

19 Zusätzliche Angaben

19.1 Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB 3 a)

Im Umweltbericht sind als zusätzliche Angaben eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichts von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt. Bei der Bearbeitung des Umweltberichts sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Angaben, im Hinblick auf Informationsbeschaffung oder Unterlageneinsicht aufgetreten.

19.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 b)

Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, obliegt gemäß § 4c BauGB den Gemeinden. Schon im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige

Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu dient auch der vorliegende Umweltbericht.

Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde können Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna ergriffen werden. Da z. B. das Vorkommen von Feldlerchen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, muss im Zuge der Baugebietserschließung, falls diese in einem Frühjahr erfolgen sollte, eine Überprüfung des Plangebietes auf Brutplätze der Feldlerche erfolgen. Sollten entsprechend Brutvorkommen festgestellt werden, ist die Baufeldfreiräumung zu verschieben und außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Es sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Nach den Ausführungen des Umweltberichts sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bauleitplanung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

20 Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 d)

BIOLAGU	2019	Untersuchungen zu potentiellen Vorkommen von Feldlerchen auf einer Fläche in Helstorf, Stadt Neustadt am Rübenberge, Region Hannover, Stand Juni 2019; Gutachten im Auftrag der NLG/Planungsbüro Flaspöhler zur Bauleitplanung in Helstorf; Bleckede, Elbe.
DRACHENFELS, OLAF v.	2016	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.
LANUV NRW	2008	Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW; Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen; Recklinghausen.
NLWKN	2003	Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen: PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Hannover.
REGION HANNOVER	2013	Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Team Naturschutz 36.04, 36.05, AG Landschaftsrahmenplan; Hannover.
STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE	1995	Landschaftsplan Stadt Neustadt am Rübenberge; Team Stadtplanung. Überarb. und digitalisiert Juli 2007; Neustadt a. Rbg.
UMWELTBUNDESAMT	2001	Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>

<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/>

<https://www.umweltbundesamt.de/service/>

C Abwägung

Die Abwägungstabelle wird nach dem Satzungsbeschluss eingefügt.

D Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt am Rübenberge,

Bürgermeister



Luftbild: Google Maps

Biotoptypenkartierung vom April 2018

Legende:

10.4.2	UHM	Mesophile Gras- und Staudenflur	12.4.1	HEB	Einzelbaum des Siedlungsbereichs	13.1.1	OVS	Straße
11.11.1	AL	Basenarmer Lehacker	12.6.5	PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten			Geltungsbereich
12.1.3/	GRA/	Grünanlage mit artenarmen	12.9.4	PFA	Gehölzarmen Friedhof			Birken (Betula pendula) St.D.
12.2.1	BZE	Scherrasen/überwiegend heimische Ziergehölze	12.11.1	PSP	Sportanlage			30-40 cm