

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

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

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2020

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.	Einleitung .....	6
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	7
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
4.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	10
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>10</b>
1.	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	10
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	11
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
1.	Städtebauliches Konzept.....	13
2.	Art der baulichen Nutzung.....	15
a)	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	15
b)	Mischgebiet (MI) .....	15
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
4.	Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
5.	Örtliche Bauvorschrift.....	17
6.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	17
7.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	18
8.	Flächen für Maßnahmen und öffentliche Grünflächen .....	20
9.	Fläche für die Wasserwirtschaft, Sickerfläche.....	20
10.	Flächenübersicht.....	20
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>21</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	21
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	21
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>
1.	Erschließung .....	21

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	22
b)	Ver- und Entsorgung .....	22
c)	Oberflächenentwässerung .....	22
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	23
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	23
4.	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	23
5.	Belange der Landwirtschaft.....	23
6.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	24
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>24</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>24</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	24
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	25
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	25
a)	Fachgesetze .....	25
b)	Fachpläne und Raumplanung .....	25
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	27
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	27
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>27</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	28
a)	Bestand und Bewertung.....	28
b)	Auswirkungsprognose.....	29
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	30
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	30
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	33
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	33
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	36
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	38
a)	Bestand und Bewertung.....	38
b)	Auswirkungsprognose.....	39
4.	Schutzgut Wasser .....	39
a)	Bestand und Bewertung.....	40
b)	Auswirkungsprognose.....	41
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	41

a)	Bestand und Bewertung.....	41
b)	Auswirkungsprognose.....	42
6.	Schutzgut Landschaft.....	42
a)	Bestand und Bewertung.....	42
b)	Auswirkungsprognose.....	43
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
a)	Bestand und Bewertung.....	44
b)	Auswirkungsprognose.....	44
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	44
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	44
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	45
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	45
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	45
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	45
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	45
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	47
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	47
b)	Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich .....	48
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>56</b>
1.	Rechtliche Grundlagen.....	56
2.	Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände: .....	57
a)	Avifauna .....	57
b)	Fledermäuse .....	58
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	58
<b>D.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>59</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	59
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	59
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	59
4.	Referenzliste .....	60
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>60</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>61</b>
	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>62</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge....	9
Abb. 3: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018 .....	12
Abb. 4: Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ .....	13
Abb. 5: Bebauungsvorschlag .....	14
Abb. 6: Ausschnitt Lageplan Erschließungsplanung .....	18
Abb. 7: Flächenübersicht.....	21
Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013.....	26
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.....	26
Abb. 10 Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016.....	27
Abb. 11 Ausschnitt aus Karte 1 – Arten und Biotope (LRP Hannover 2013) .....	32
Abb. 12: Ausschnitt 5b Biotopverbund (LRP Hannover 2013) .....	32
Abb. 13: Beeinträchtigte Brutreviere der Feldlerche infolge der Bauflächenentwicklung Hagener Straße .....	34
Abb. 14 Bodentyp nach BK 50 .....	38
Abb. 15: Schutzwürdige Böden .....	39
Abb. 16 Trinkwasserschutzgebiete (WSG) .....	40
Abb. 17 Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013).....	42
Abb. 18 Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007) .....	43
Abb. 19: Lage der externen CEF-Maßnahme für die Feldlerche .....	53
Abb. 20: Lage der externen Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 513A.....	53

## Tabellenverzeichnis

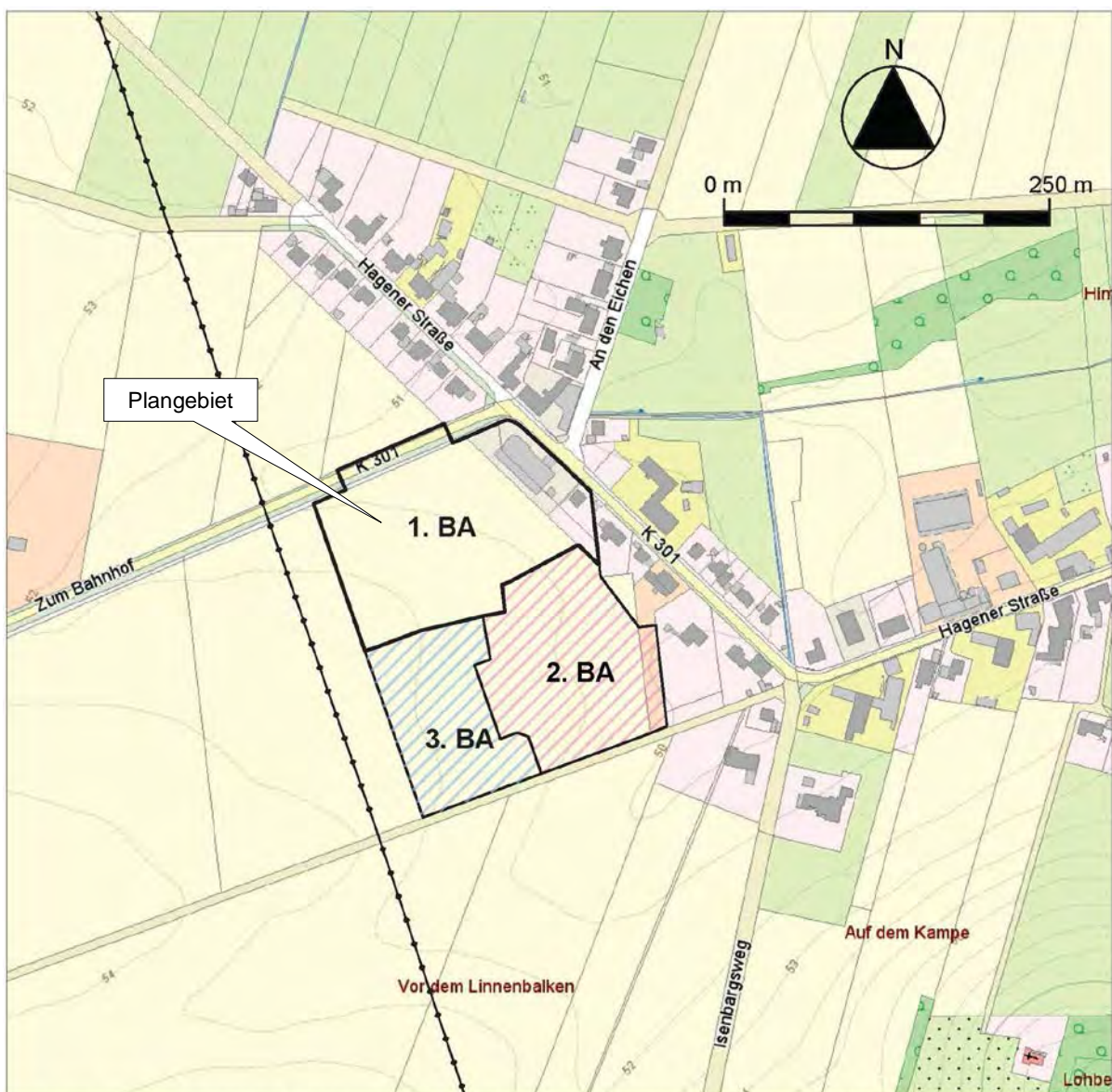
Tab. 1: Biototypen im Bestand .....	30
Tab. 2: Artenliste Brutvögel (Erläuterungen s.u., Abia 2019) .....	35
Tab. 3: Ermittlung Flächenwert Istzustand .....	49
Tab. 4: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes .....	50
Tab. 5: Bilanz Flächenwert der Maßnahmen A 2 <sub>CEF</sub> und A 3 .....	54

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

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

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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets und den weiteren Bauabschnitten des Entwicklungsbereichs "Vor dem Linnenbalken"

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

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

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

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

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

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

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

Am Nordrand des Plangebiets wird der Abschnitt der K 301 überplant, der für die Herstellung einer Mittelsinsel und die Einmündung in das neue Baugebiet benötigt wird überplant. Für deren Herstellung ersetzt der Bebauungsplan die sonst erforderliche Planfeststellung.

Außerdem werden die zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Hagener Straße liegenden Grundstücke Hagener Straße 67 und 67A in das Plangebiet einbezogen. Über das Grundstück Hagener Straße 67 soll die fußläufige Anbindung der geplanten Wohnbebauung an die Hagener Straße erfolgen und die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden..

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

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

schränkungen für das Gewerbegebiet durch die geplante Wohnbebauung nicht entstehen (vgl. unten Abschnitt III.6., Seite 18). Hier gibt es außerdem die Biogasanlage. Diese muss bereits Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung an der Hagener Straße nehmen. Die geplante Bebauung rückt nicht dichter als die vorhandene Wohnbebauung an die Biogasanlage heran. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

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

#### 4. Ziele der Raumordnung

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

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

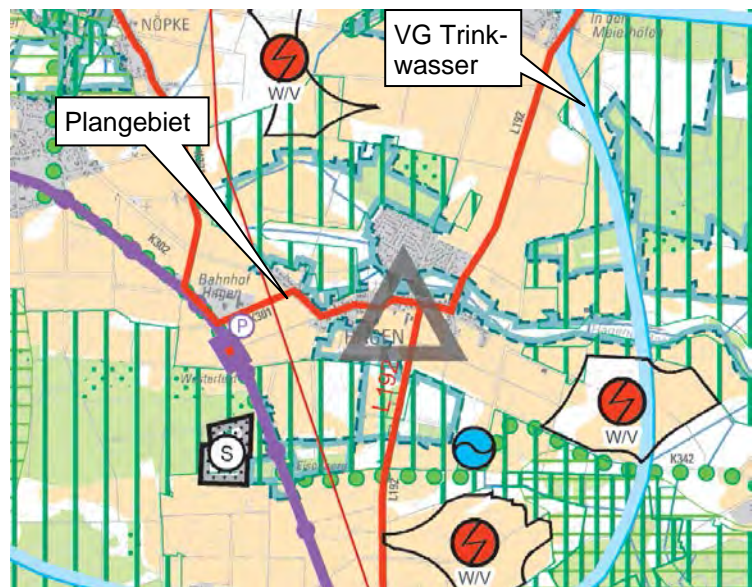
Der Stadtteil Hagen ist im RROP 2025 als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ (graues Dreieck) festgelegt (vgl. Ziffer 2.1.4 02). In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen. Diesem Ziel entspricht die geplante Ausweisung von rd. 1,9 ha Bruttobauland.

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

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

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

Wie in dem vorstehenden Ausschnitt aus dem RROP 2025 deutlich wird, sind sämtliche Flächen im Anschluss an die Ortslage von Hagen, die nicht durch weitere Vorbehaltsgebiete belegt sind, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher besteht für die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen keine andere Möglichkeit, als auf das "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" auszuweichen und begründeter Maßen von den Grundsätzen des RROP





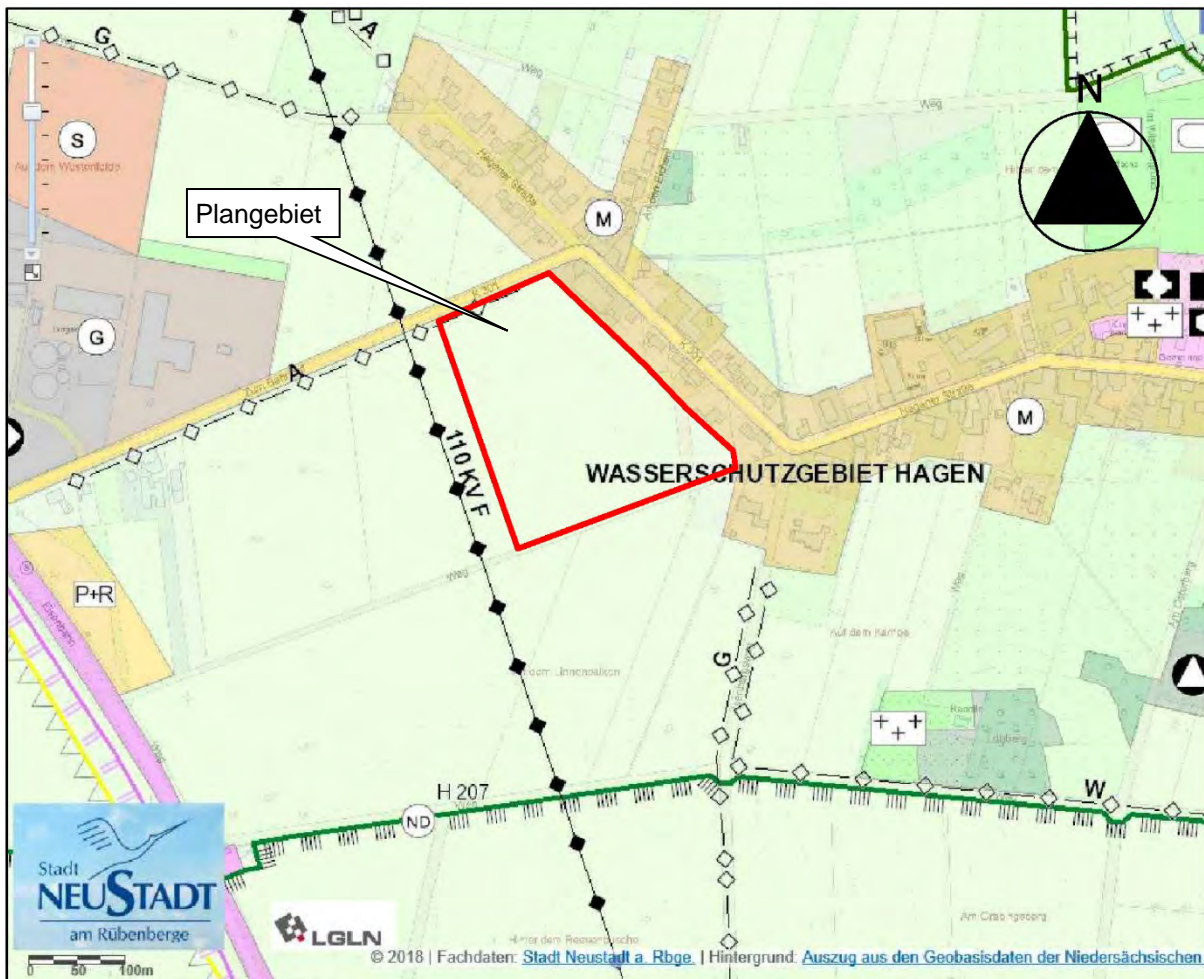
abzuweichen. Die Standortentscheidung für die Flächen westlich der Hagener Straße ist in der im Parallelverfahren durchgeführten 43. Änderung des Flächennutzungsplans dokumentiert.

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

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

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

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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

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

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

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 4,5 km nördlich und rd. 3 km westliche des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit rd. 20 Baugrundstücken ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Gebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

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

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

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

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

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zum Entwässerungsgebiet des Hagener Bachs, der südlich des Küchenbergs an der der Ortslage von Hagen vorbeifließt und östlich von Mariensee in die Leine mündet. Östlich des Plangebiets gibt es zwei Vorfluter, die in den Hagener Bach entwässern. Im Plangebiet gibt es keine Vorfluter. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Ackerflächen.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) um anlehmigen Sand (S1), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 23). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ (vgl. im Umweltbericht Abschnitt VI.B.3, Seite 38).

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

Für die geplante Erschließung wurde durch die Firma Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Hannover, ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt. Dieser kommt zu folgenden Ergebnis:

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung ist unter der 0,40 - 0,90 m dicken Deckschicht (Mutter- bzw. Ackerboden) in erster Linie mit Schmelzwassersanden zu rechnen, die mit den Aufschlusstiefen von  $t = 3,0$  m nicht durchdrungen wurden. Sie sind weitflächig von geringmächtigen, schluffig-sandigen Geschiebedecksanden (0,30 - 0,60 m) überlagert.

Die gewachsenen Schmelzwassersande stellen einen ausreichend bis gut tragfähigen Baugrund dar. Der feinkornreiche Geschiebedecksand ist in Abhängigkeit von seiner Konsistenz überwiegend als ausreichend tragfähig, bei weicher Konsistenz bzw. bei Aufweichen durch Feuchtigkeitszutritt aber auch als eingeschränkt tragfähig zu bewerten.

Im Zuge der Erkundungen wurden **keine** Hinweise auf das Vorliegen von Plaggenesch-Böden im Bereich des betrachteten Erschließungsgebietes angetroffen.

Generell kann somit davon ausgegangen werden, dass für übliche Ein- und Zweifamilienhäuser Flachgründungen mit z.T. ergänzenden Maßnahmen, wie z.B. einem teilweisen Bodenersatz, vorgesehen werden können. Aufgrund der gegebenen Grundwasserverhältnisse mit möglichen Maximalwasserständen bis zu  $t \approx 1,80$  m unter Gelände (insbesondere im tieferen, nordöstlichen Teil des Bebauungsgebietes) ist dabei für unterkellerte Bauwerke weitflächig von der Notwendigkeit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser auszugehen.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich kommen grundsätzlich die anstehenden Schmelzwassersande in Frage (mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 9,0 \times 10^{-5}$  bis  $2,0 \times 10^{-5}$  m/s). Bei Herstellung der Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die lokal oberflächennah vorhandenen, stärker feinkornhaltigen Geschiebedecksande durchstoßen werden.

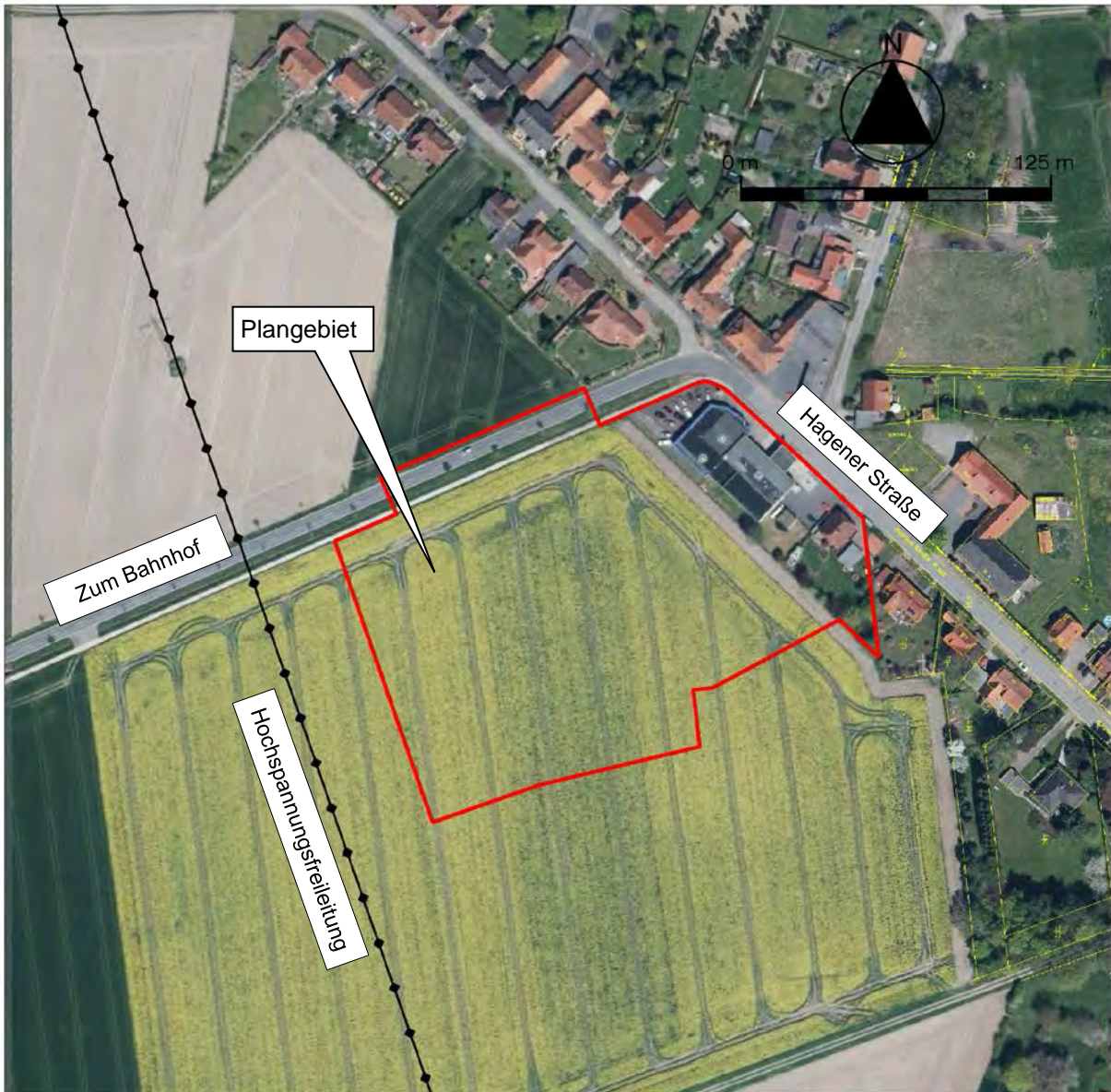
Die abfall- und bodenschutzrechtliche Kurzbewertung der Fa. Ukon Umweltkonzepte, Hannover, hat keine Hinweise ergeben, dass die Böden im Änderungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

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

Bebaute Flächen gibt es am Ostrand des Plangebiets. Das Grundstück Hagener Straße 67 ist mit einer Tankstelle und dem Autohaus „Autozentrum Hagen AZH“ (im folgenden „Autozentrum“) bebaut. Das Grundstück ist Eigentum der Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG, die auch die Flächen im Plangebiet erwerben und erschließen wird. Die Volksbank hat das Grundstück „Hagener Straße 67“ an das Autozentrum verpachtet. Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die von dem Gewerbebetrieb ausgeübten Nutzungen beurteilt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Betrieb ausgeübten Nutzungen dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entsprechen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das im Bebauungsplan geplante „Allgemeine Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags können sicher eingehalten werden. Um das Emissionsverhalten des Betriebs klar zu regeln, hat der Betrieb einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, mit dem eine Anpassung der Genehmigung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgt.

Das Grundstück Hagener Straße 67A ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 12. Grünstrukturen gibt es nur in geringem Umfang in dem Hausgarten des Wohngrundstücks.




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

#### 1. Städtebauliches Konzept

Die Flächen im Plangebiet stellen den 1. Bauabschnitt der geplanten Erweiterung der Ortslage am Westrand von Hagen dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst für den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ ein Konzept ausgearbeitet, das Grundlage für die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen und für die weitere Konkretisierung der Planung in diesem Bebauungsplan ist.




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“

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

Für die äußere Erschließung ist eine Anbindung im Norden an die Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) vorgesehen. Westlich der neuen Einmündung in die Kreisstraße soll zur Gestaltung des neuen Ortseingangs eine Mittelinsel eingebaut werden (vgl. den Lageplan auf Seite 18). Außerdem sollen kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Bahnhof und Ortszentrum durch die Anbindung des Baugebiets nach Osten an die Hagener Straße und nach Süden an den Feldwirtschaftsweg geschaffen werden.

Eine Bautiefe südlich der Straße „Zum Bahnhof“ zweigt von der Haupterschließungsachse eine Ringstraße nach Westen ab, zur Erschließung des 1. Bauabschnitts. Der 2. und 3. Bauabschnitt sollen über zwei weitere Ringstraßen erschlossen werden. Damit können alle Grundstücke im Entwicklungsbereich direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden. Wendemöglichkeiten für den Verkehr werden aufgrund der Ringstraßenlösung nicht erforderlich.

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

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

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung der Straßen werden im Norden an der Straße „Zum Bahnhof“ und im Süden am Feldwirtschaftsweg Sickerflächen angelegt, in denen das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden kann.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 5: Bebauungsvorschlag

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

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

## **2. Art der baulichen Nutzung**

### **a) Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Ortsteil wie Hagen auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

### **b) Mischgebiet (MI)**

Die vorhandene Bebauung zwischen dem neuen Baugebiet und der Hagerer Straße wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Damit werden Bestand und Entwicklung des Autozentrums auf dem Grundstück „Hagerer Straße 67“ gesichert.

Die schalltechnische Untersuchung, Bonk – Maire – Hoppmann PartGmbH, Garbsen, 02.11.2020 hat gezeigt, dass der Betrieb dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entspricht. Ein Nutzungsänderungsantrag wurde gestellt, mit dem eine Anpassung der zulässigen Nutzung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgen soll.

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

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

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

Grundsätzlich sind im Plangebiet Gebäude in **offener Bauweise** vorstellbar. Das ermöglicht Einzel-, Doppel- und ggfs. auch Reihenhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Lediglich am

Westrand des Plangebiets wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um hier eine lockerere Bebauung und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Für diese Nutzungen genügt eine **GRZ von 0,3**.

Um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern am Nordrand des Plangebiets zu ermöglichen, wird hier eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Auch für die als „Mischgebiet“ festgesetzten Flächen wird eine höhere Ausnutzung mit einer GRZ von 0,4 zugelassen. Für die Flächen des Autozentrums wird aufgrund der bestehenden Ausnutzung sogar eine GRZ von 0,5 erforderlich.

Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich am Nord- und Ostrand ein Versiegelungsgrad von maximal 60 % und bei den übrigen Grundstücken von 45 %.

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

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

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

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

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

#### **4. Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher



als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen. Die Stadt möchte jedoch zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas die Herstellung von „Schottergärten“ vermeiden. Daher wird auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Schottergärten ausgeschlossen.

Um weiterhin deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz, zum Schutz des Grundwassers, zur Förderung der Artenvielfalt und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird in den textlichen Festsetzungen eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die regelt, dass diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

## **5. Örtliche Bauvorschrift**

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

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

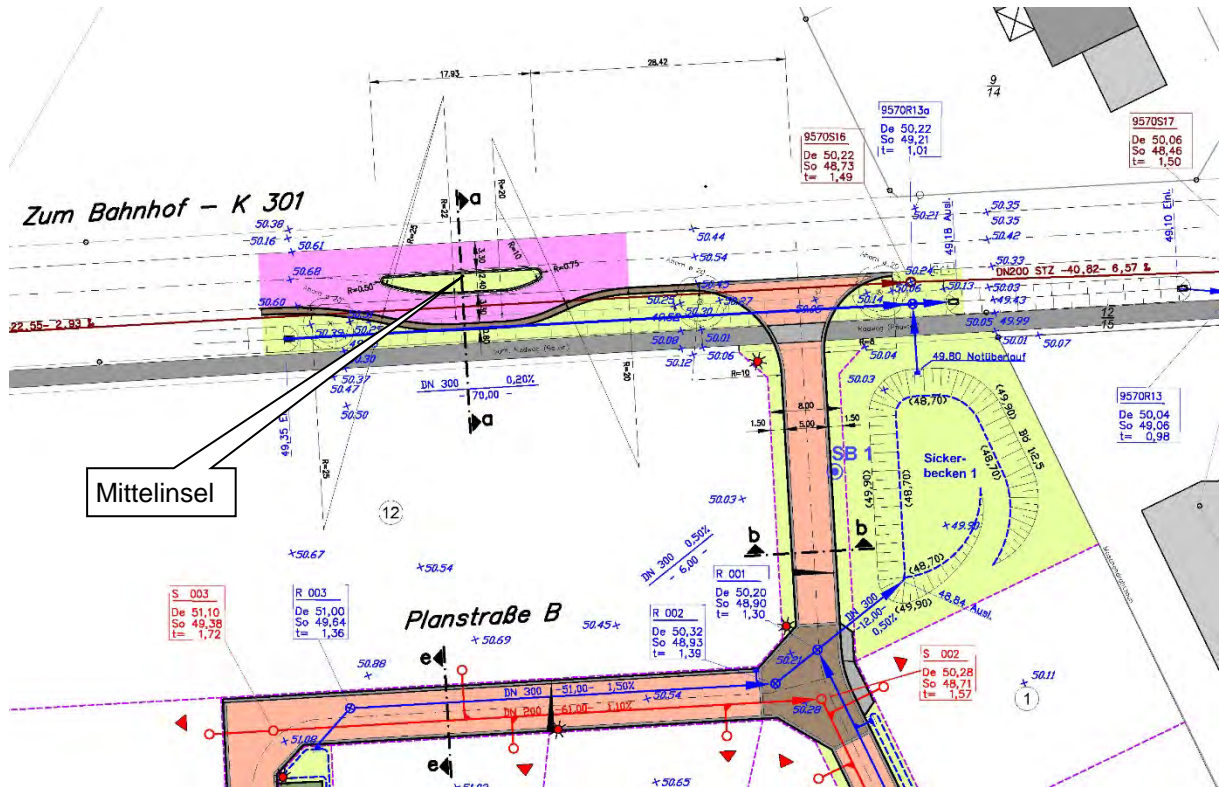
## **6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße „Zum Bahnhof“ am Nordrand des Plangebiets. Westlich der neuen Einmündung in die Kreisstraße soll zur Gestaltung des neuen Ortseingangs eine Mittelinsel eingebaut werden (vgl. den Lageplan auf Seite 18). Der Abschnitt der Straße „Zum Bahnhof“, der für die Herstellung der Einmündung in das neue Baugebiet und für die Herstellung der Mittelinsel benötigt wird, wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Dadurch wird erreicht, dass für die Herstellung dieser Anlagen kein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich wird.

Für die innere Erschließung werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Vorgesehen ist für die Haupteerschließungsachse in Nord-Südrichtung eine Straßenbreite von 8 m, für die „eingehängte“ Ringstraße wird eine Straßenbreite von 6 m festgesetzt.

Im westlichen Straßenabschnitt ist eine Aufweitung der Straßenparzelle auf 12 m vorgesehen, die für eine Durchgrünung und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum genutzt werden soll. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass hier mindestens zwei standortheimische Laubbäume gepflanzt werden.

Abb. 6: Ausschnitt Lageplan Erschließungsplanung



Auftraggeber: <b>Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG</b> Hagener Str. 44, 31535 Neustadt am Rübenberge	
Projekt: <b>Erschließung B-Plan 513A</b> "Vor dem Linnenbalken" in Hagen	
Detaillierung:	Anlage 4
<b>Lageplan</b>	
Entwurfsplanung	
Maßstab 1 : 500	
 <b>Ingenieurbüro Woltmann + Knoop GmbH</b> Gewerbestraße 11   05145/9889-0 29357 Ahldenbeck   Fax 05145/9889-24 Ahldenbeck, am 16.12.2020 Z-Nr. W15-019-06-01	

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

Über die als „Mischgebiet“ festgesetzte Fläche wird die Verlängerung des Fuß- und Radwegs bis zur Hagener Straße als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Die Fläche ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Die Wegetrasse für die Allgemeinheit soll in Abstimmung mit den betrieblichen Erfordernissen des Autohauses hergestellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Außerdem ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

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

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

## 8. Flächen für Maßnahmen und öffentliche Grünflächen

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

Am Südrand des 1. Bauabschnitt und damit in zentraler Lage des Entwicklungsbereichs „Vor dem Linnenbalken“ soll ein öffentlicher **Kinderspielplatz** entstehen. Er wird entsprechend festgesetzt. Im 2. Bauabschnitt ist geplant, eine Erweiterung der Spielplatzfläche vorzunehmen.

Aufgrund der geringen Straßenbreiten von 8 m bzw. 6 m ist eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenseitenraum nicht ohne weiteres möglich. Um dennoch eine Durchgrünung des Straßenraums zu erreichen wird im Bereich der Einfahrt in die Ringstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Pflanzfläche**“ festgesetzt.

## 9. Fläche für die Wasserwirtschaft, Sickerfläche

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, wird am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Sickerfläche vorgesehen. Hier kann das Oberflächenwasser der Straßen zur Versickerung gebracht werden.

## 10. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken, 1. BA "				
Flächenübersicht				
Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)	
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>13.673</b>	<b>71,4%</b>	
<b>Fläche für Maßnahmen</b>		<b>1.568</b>	<b>8,2%</b>	
<b>Öffentliche Grünfläche, davon</b>		<b>722</b>	<b>3,8%</b>	
Pflanzfläche	175			
Spielplatz	547			
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>		<b>692</b>	<b>3,6%</b>	
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche, davon</b>		<b>2.486</b>	<b>13,0%</b>	
geplante Straßen	2336			
Fuß- und Radweg	150			
<b>Bruttobauland</b>		<b>19.141</b>	<b>100,0%</b>	
<b>Straßenparzelle Kreisstraße</b>		<b>1.465</b>		
<b>Mischgebiet (MI)</b>		<b>4.029</b>		
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>24.635</b>		

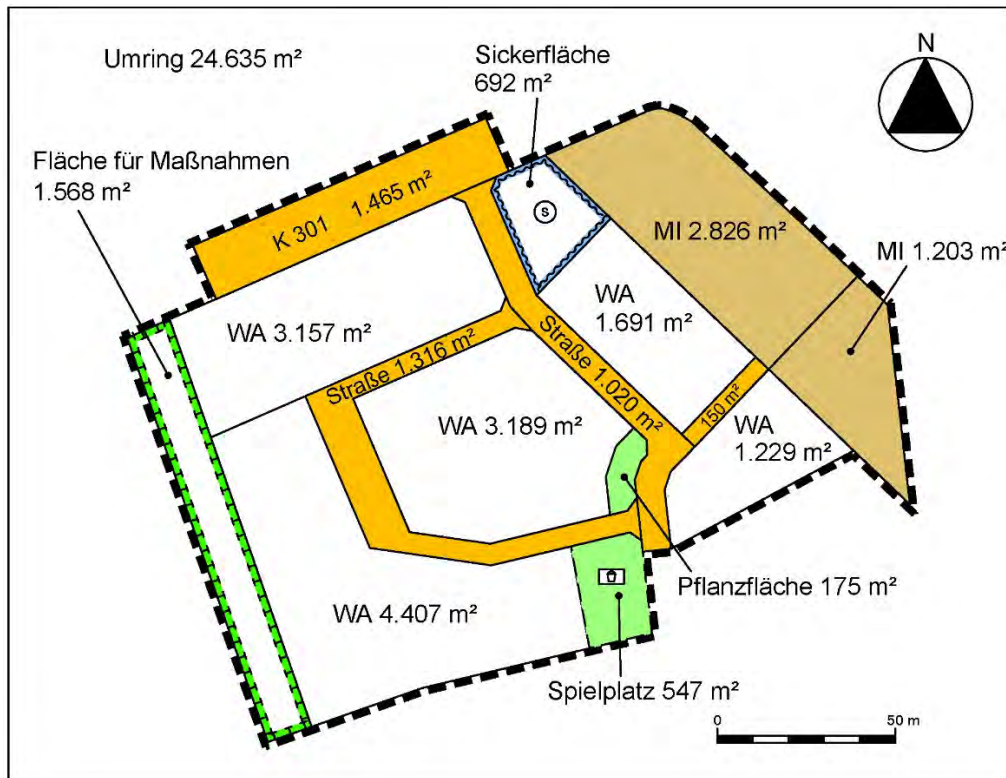


Abb. 7: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

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

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

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8e und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,

- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

### **a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs**

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

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

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

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

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

Der Erschließungsträger plant Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung der geplanten Bebauung durch die Stadtwerke Neustadt durchführen zu lassen.

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

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

Die Luftbildauswertung durch die LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat den Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Die Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Um eine möglichst klimaschonende Energieversorgung im Plangebiet zu erreichen, werden derzeit verschiedene Varianten geprüft (Nutzung der Abwärme der örtlichen Biogasanlage, kaltes Nahwärmenetz, Errichtung von kfw 40-Häuser, etc.). Die Ergebnisse der Prüfung werden in das weitere Planverfahren einfließen und ggfs. durch Festsetzung im Bebauungsplan oder durch städtebauliche Verträge gesichert.

### **c) Oberflächenentwässerung**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Mit dem Bebauungsplan werden Bestand und Entwicklung des Autozentrums gefördert. Der Bebauungsplan fördert damit auch wirtschaftliche Belange und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

## **5. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,9 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um anlehmgigen Sand (Sl), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl von 37/39. Er besitzt also eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

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

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

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

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

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

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Hagen, zwischen den Straßen „Zum Bahnhof“, dem Feldwirtschaftsweg im Süden und der „Hagener Straße“. Der Geltungsbereich des B-Planes ist rd. 2,5 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

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

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

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

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße „Zum Bahnhof“ am Nordrand des Plangebiets. Eine Anbindung nach Osten zur Hagener Straße ist ebenfalls vorgesehen, über die der Ortskern von Hagen für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg zu erreichen ist.

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



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

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

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

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

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

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

## **3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

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

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

### **a) Fachgesetze**

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

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

### **b) Fachpläne und Raumplanung**

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 513A von Relevanz sind. Im

Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

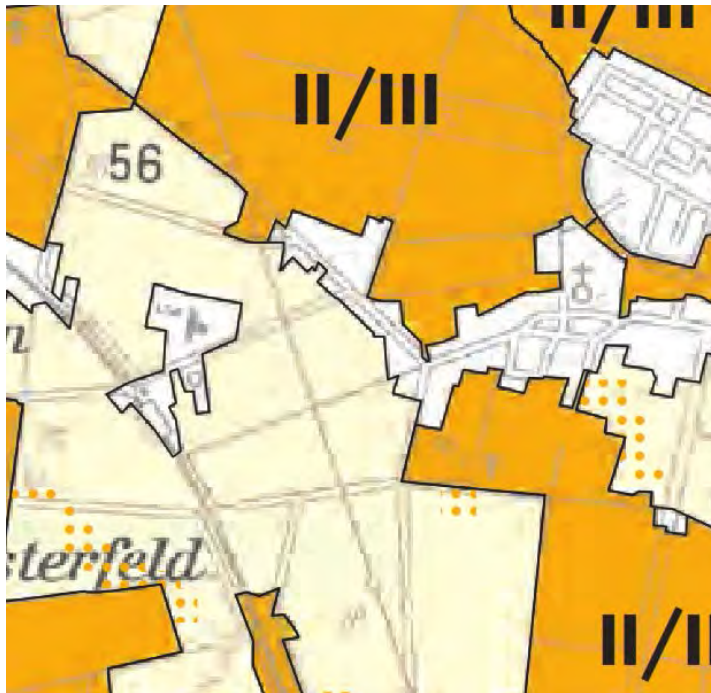


Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013



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

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

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513A berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 8) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des B-Planes in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt (gelb hinterlegt). In der Ortschaft Hagen soll zudem eine Zersiedelung oder eine Zersplitterung verhindert werden (s. Abb. 9).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 10). Weitere Festlegungen gibt es für das Plangebiet nicht.

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

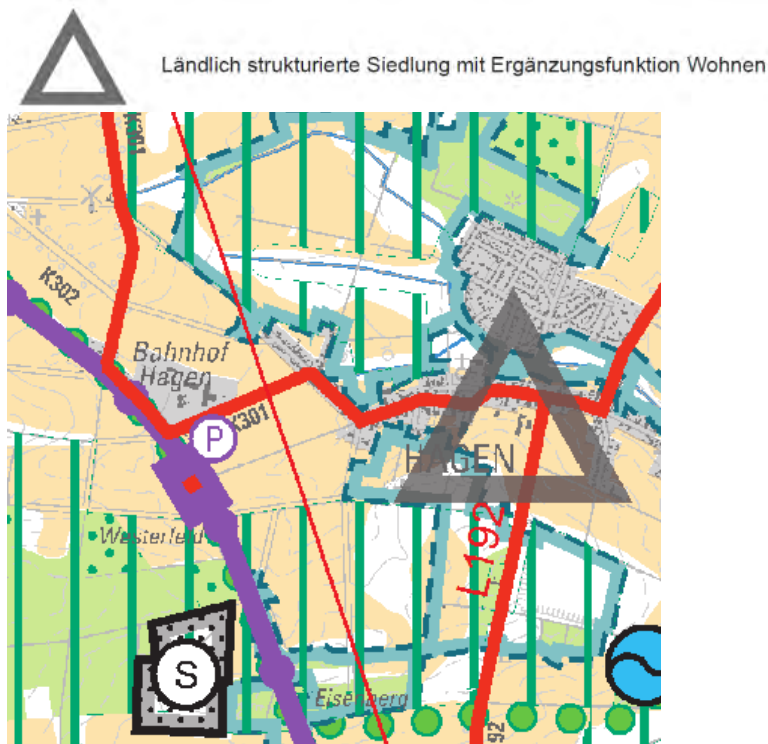


Abb. 10 Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bürener Wald“ (LSG-H3) liegt nördlich des Plangebiets. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet, die „Schneereener Geest / Grunder Wald“ (LSH-H2), liegt südlich des Plangebiets. Des Weiteren liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Hagener Bach“ nordöstlich des Plangebiets.

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

#### 5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

Zudem werden diese Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

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

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

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

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Mai 2019). Von März bis Juni 2019 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes gibt es das mit einer Tankstelle und dem Autohaus „Autozentrum Hagen AZH“ (im folgenden „Autozentrum“) bebaute Grundstück. Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die von dem Gewerbebetrieb ausgeübten Nutzungen beurteilt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis kommt, dass die durch den Betrieb ausgeübten Nutzungen dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entsprechen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das im Bebauungsplan geplante „Allgemeine Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags können sicher eingehalten werden. Um das Emissionsverhalten des Betriebs klar zu regeln, hat der Betrieb einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, mit dem eine Anpassung der Genehmigung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgt.

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

## **b) Auswirkungsprognose**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Wertfaktor (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1.1	Versiegelte Fläche - Gebäude	0	3.518
2.3	Straßenbegleitgrün, mit Gehölzbestand	4	619
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	19.145
4.4	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	2	843
4.5	Intensivrasen,	2	510
<b>Gesamtfläche</b>			<b>24.635</b>

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

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

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



**Gewerbliche Bebauung im Mischgebiet**



**Straße „Zum Bahnhof“ Richtung Westen**



**best. Siedlungsrand von Norden aus**



**Blick auf den westl. Siedlungsrand von der Straße „Zum Bahnhof“ aus**



Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 11) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt.

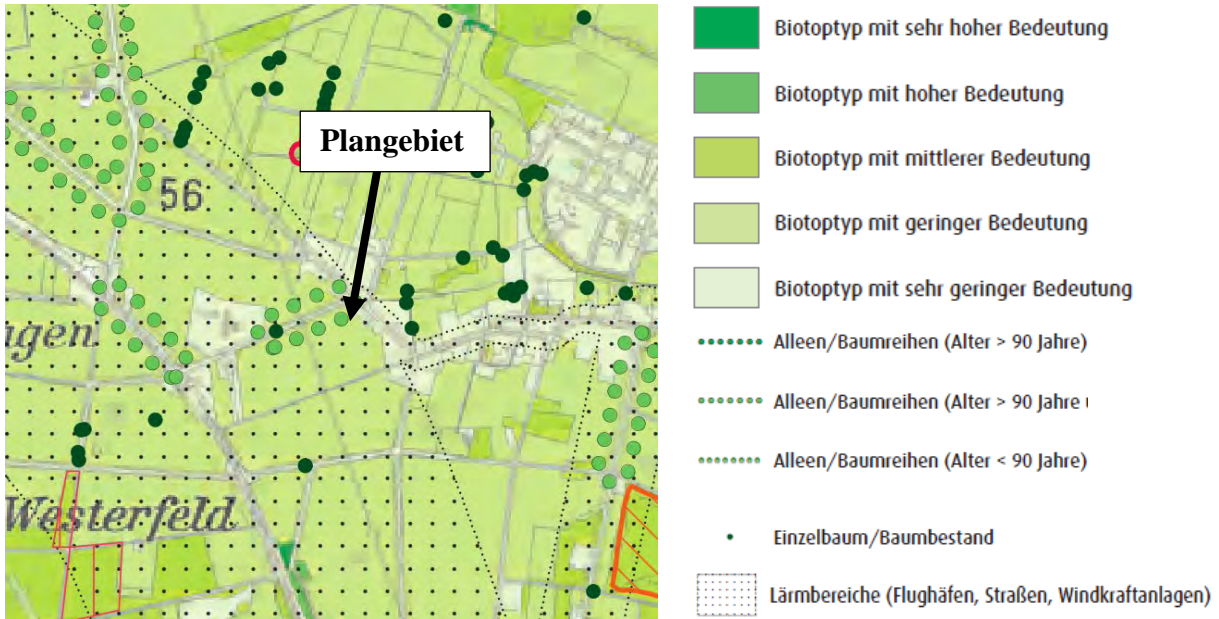


Abb. 11 Ausschnitt aus Karte 1 – Arten und Biotope (LRP Hannover 2013)

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

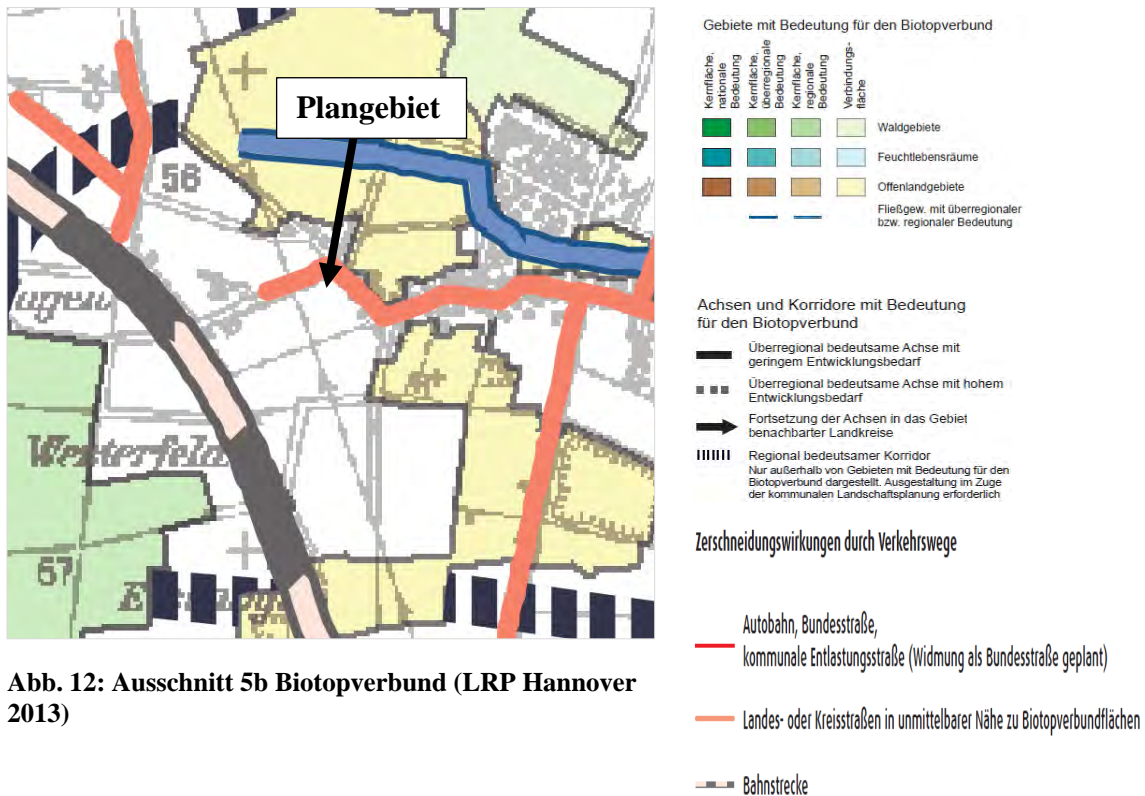


Abb. 12: Ausschnitt 5b Biotopverbund (LRP Hannover 2013)

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch der LRP der Region Hannover (s. Abb. 12) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die



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

### **b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 513A ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung (vgl. die Tabelle auf Seite 50).

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

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

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

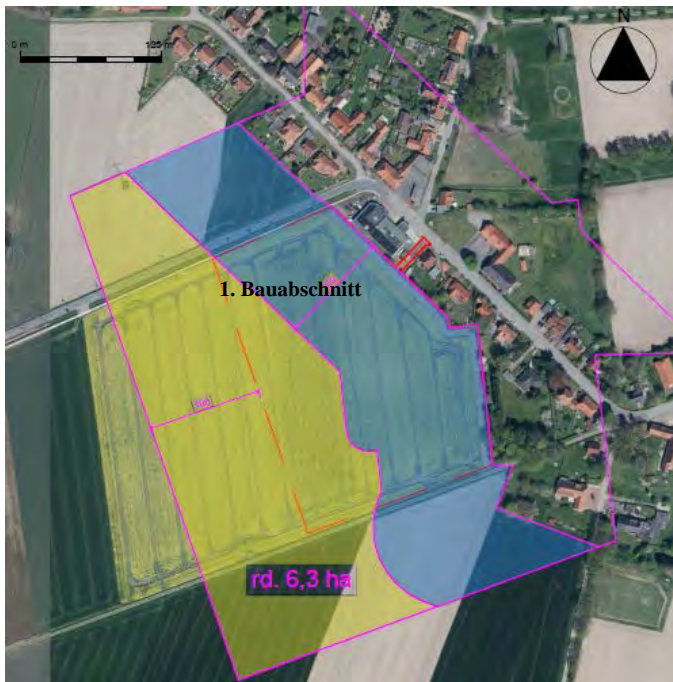
**Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:** Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

### **c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung**

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung im Bereich des 1. sowie der zukünftig geplanten Bauabschnitte des Gebietes „Vor dem Linnenbalken“ von Mitte März bis Anfang Juli 2019 (vgl. Abia 2019) durchgeführt. Für den optional in das Siedlungsentwicklungskonzept „Vor dem Linnenbalken“ einzubeziehenden südöstlichen Siedlungsrand, der sich außerhalb des 1. Bauabschnittes befindet, wurde eine Kontrolle des Baumbestands auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen durchgeführt. Dazu wurde der Baumbestand vom Boden aus auf Höhlen, Spalten oder andere potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen abgesucht.

#### **Avifauna**

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



**Abb. 13: Beeinträchtigte Brutreviere der Feldlerche infolge der Bauflächenentwicklung Hagener Straße**

Im gesamten, auch zukünftige Bauabschnitte umfassenden Untersuchungsgebiet wurden zehn Brutvogelarten nachgewiesen (BN Brutnachweis und BV Brutverdacht, s. Tab.2 und Karte 1 und Anlage Abia 2019). Zwei weitere Arten, die lediglich einmal mit Revier anzeigendem Verhalten beobachtet wurde, erreichten nur den Status „Brutzeitfeststellung“, sind also nicht zum Brutbestand des Gebietes zu zählen. Hinzu kommen zehn Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. beim Durchzug nutzten oder es überflogen. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet damit 22 Vogelarten nachgewiesen.

Die Brutvögel des Gebietes lassen sich in zwei Lebensgemeinschaften einteilen:

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

Als charakteristischer Bodenbrüter der offenen Landschaft ist die gefährdete Feldlerche mit einem Revier im Untersuchungsgebiet vertreten. Der Reviermittelpunkt lag innerhalb eines 100 m Radius um den Geltungsbereich des B-Planes im Offenland, ein weiterer südwestlich, außerhalb des 100 m-Radius. Die Schafstelze als weiterer Bodenbrüter ist mit einem Revier vertreten.

Arten der halboffenen, strukturreichen Feldflur, wie z.B. Goldammer oder Schwarzkehlchen fehlen im Artenspektrum, was sich aus dem Fehlen von Feldgehölzen und strukturreichen Säumen im Gebiet erklärt. Die Dorngrasmücke wurde lediglich mit dem Status Brutzeitfeststellung nachgewiesen. Erwähnenswert ist die Brut von zwei Rabenkrähenpaaren auf den Masten der am Westrand des Untersuchungsgebietes verlaufenden Hochspannungsleitung.

Das mit Bäumen bestandene Grundstück außerhalb des 1. Bauabschnittes wird von Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt. Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich ausschließlich um Freibrüter. In den angrenzenden Gärten waren auch Höhlenbrüter wie Star und Blau- und Kohlmeise zu beobachten, die dort möglicherweise in Nistkästen brüteten. Erwähnenswert ist die einmalige Registrierung einer singenden Nachtigall auf dem untersuchten Grundstück; eine Brut erfolgte dort jedoch nicht.

Als Nahrungsgäste wurden im Bereich der Feldflur u.a. Turmfalke, Ringeltaube, Star, Rabenkrähe und Dohle nachgewiesen. Mehre durchziehende Wiesenpieper waren am 11.04. zu

beobachten. Der Weißstorch wurde lediglich bei Überflügen beobachtet, ohne das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat zu nutzen.

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

**Tab. 2: Artenliste Brutvögel** (Erläuterungen s.u., Abia 2019)

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

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

### Habitatbäume Fledermäuse

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

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

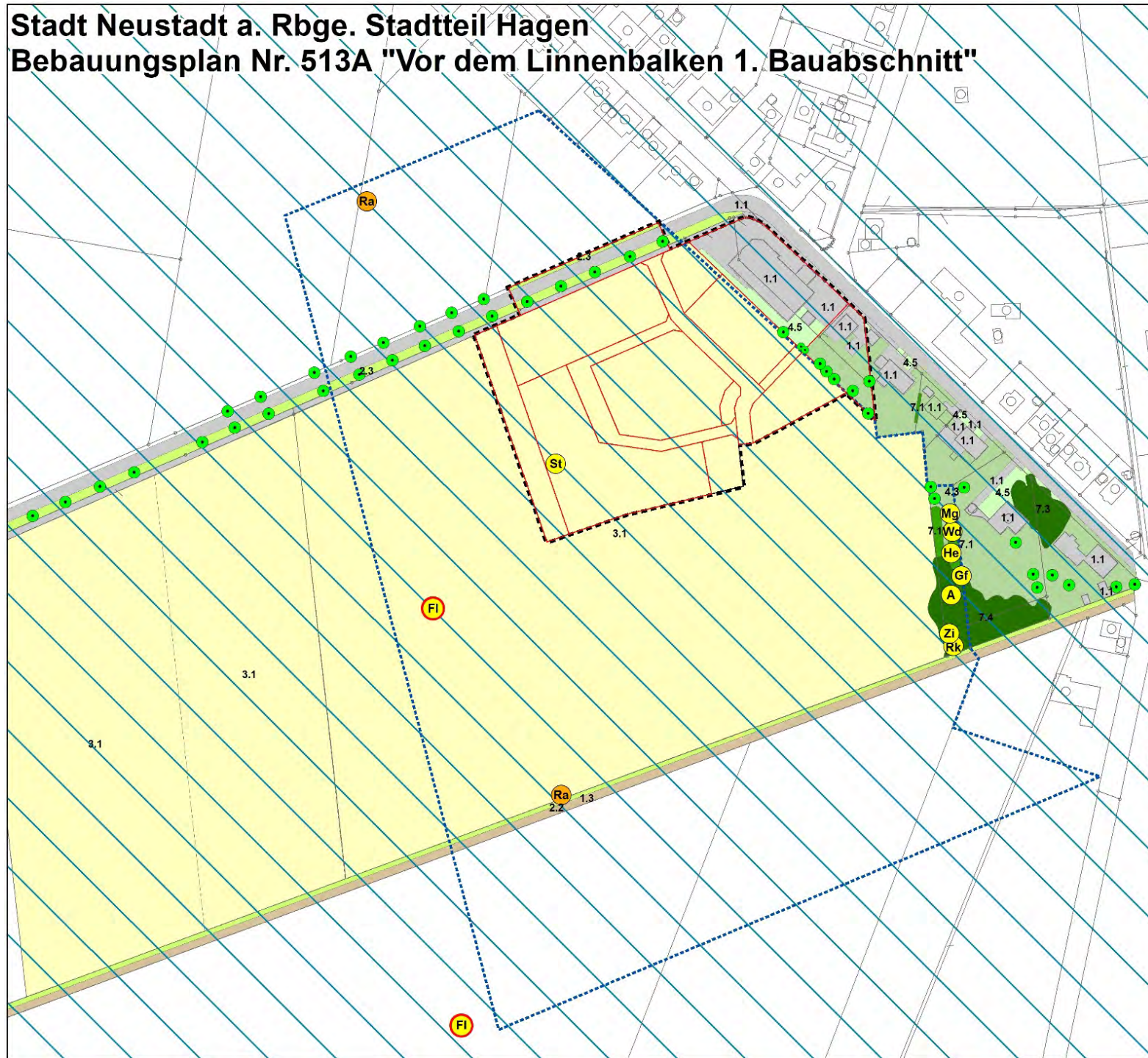
Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

Ein Brutrevier der Feldlerche im Bereich der an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche ist von zu erwartenden Störungen und Meidewirkungen betroffen (vgl. Abia 2019 und Region Hannover 2018, s. auch Abb. 13). Des Weiteren wird ein Revier der ungefährdeten Schafstelze überplant. Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation der Feldlerche zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) notwendig, die auch der Schafstelze zugutekommt.

Es gibt keine Betroffenheit von Fledermausquartieren. Gehölzfällungen, bis auf die beiden Obstbüsche im Bereich der geplanten Wege- und Leitungstrasse durch das Mischgebiet sowie im Bereich der geplanten Mittelinsel im Zuge des verkehrlichen Anschlusses an die Straße „Zum Bahnhof“ (1 Baum), sind nicht erforderlich.

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

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



## Biotoptypen (gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)

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

## Avifauna

- Brutverdacht- RL-Nds.: 3
  - Brutnachweis
  - Brutverdacht
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| A Amsel            | Ra Rabenkrähe       |
| FI Feldlerche      | RK Rotkelchen       |
| Gf Grünfink        | St Schafstelze      |
| He Heckenbraunelle | Wd Wacholderdrossel |
| Mg Mönchsgrasmücke | ZI Zipzalp          |

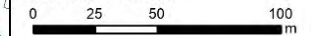
## Nachrichtlich

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

## Karte 1: Biotoptypen und Avifauna

Quellen: Eigene Kartierung 2019; Abia 2019

Maßstab 1 : 2.000



Kartgrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

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

Im Unterauftrag von:

**Susanne Vogel**  
architektin  
planungsberatung

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

Auftragnehmer: **Planungsgruppe Umwelt**

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

### 3. Schutzgut Boden und Fläche

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

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

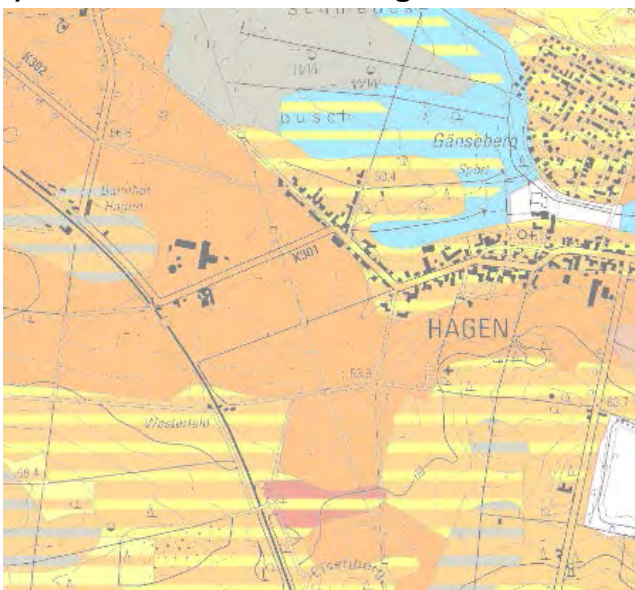
Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

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

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

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

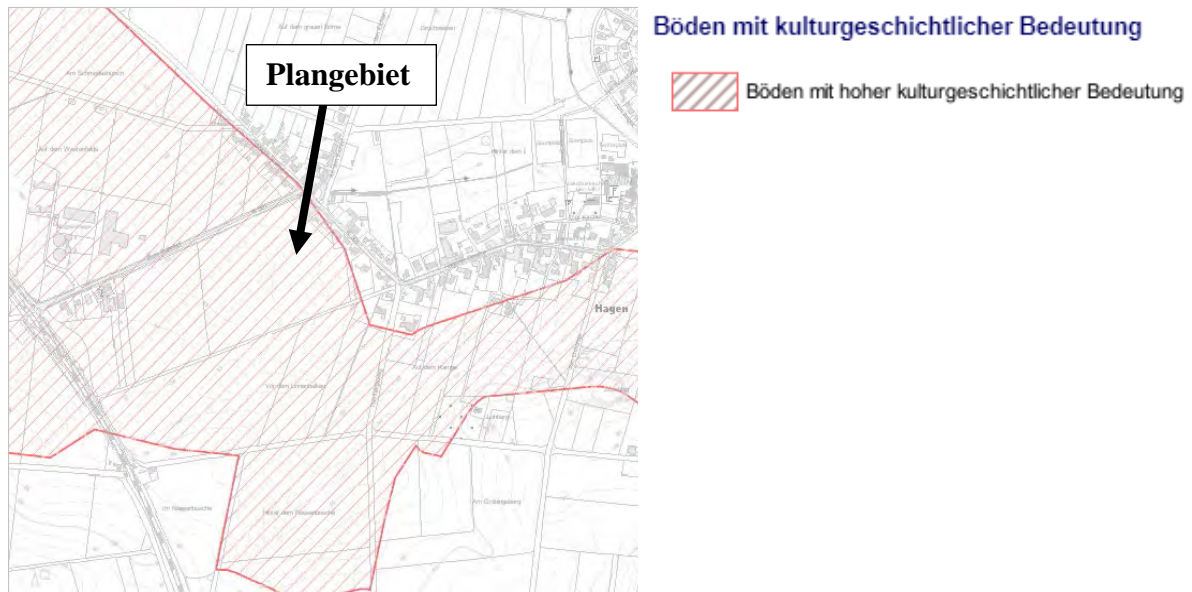
#### a) Bestand und Bewertung



Gemäß der Bodenkarte (BK 50, LBEG 2017) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde“ zuzuordnen. Bei der Bodenart handelt es sich um anlehmgigen Sand (SI3D) und um Sand (S3D). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Gemäß Bodenschätzungskarte beträgt die Boden-/Ackerzahl 37/39 Punkte bzw. 32/35 Punkte bei den reinen Sandböden. Das Plangebiet ist im LRP der Region Hannover (vgl. Karte 3a: besondere Werte von Böden) als Suchraum für Plaggeneschböden dargestellt. Nach Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der aktuellen BK 50 ist das Plangebiet Teil des

Abb. 14 Bodentyp nach BK 50

Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Eschbodens (s. Abb. 15).



**Abb. 15: Schutzwürdige Böden**  
(<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=545.314>, Aufruf  
2.08.2019)

Aufgrund der maßstabsbedingten Lagegenauigkeit der Bodenauswertungen des LBEG (Status Suchraum und Auswertungen des LBEG zu den schutzwürdigen Böden werden noch laufend aktualisiert) wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen die Schutzwürdigkeit des Bodens überprüft. Das Bodengutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Eschböden im Plangebiet vorliegen (Firma Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Hannover, geotechnischer Untersuchungsbericht, 09.12.2019).

## b) Auswirkungsprognose

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

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

Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist zu beachten, dass gem. § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Da im Plangebiet keine kulturhistorisch bedeutsamen Böden vorkommen, ist eine besondere Berücksichtigung bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht erforderlich.

## 4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags- Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge

zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

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

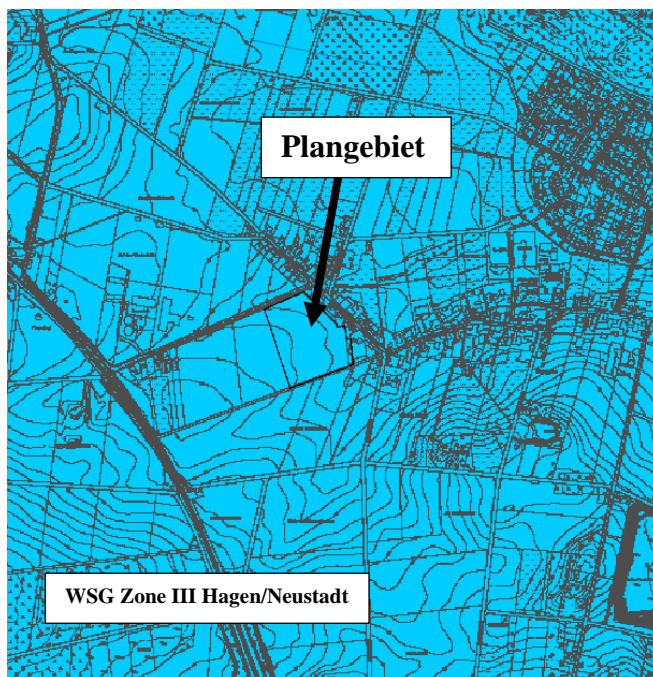
### a) Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes und im Umfeld nicht vorhanden.

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

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ bzw. gemäß Informationsdienst des LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf23.04.2019>) ist für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm/a anzunehmen, die damit im mittleren Bereich liegt. Der Bereich ist aufgrund der hoch durchlässigen Sandböden „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Gemäß LBEG wird das Schutzz Potenzial der GW Überdeckung aber aufgrund des hohen GW-Flurabstandes als hoch eingeschätzt.

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



**Abb. 16 Trinkwasserschutzgebiete (WSG)**  
([http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/Wms/Hydrologie/WSG.png](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Wms/Hydrologie/WSG.png))



*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

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

**b) Auswirkungsprognose**

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

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

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

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

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

**5. Schutzgut Klima und Luft**

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

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken. Als Datengrundlage wurde insbesondere der Landschaftsrahmenplan (Region Hannover, 2013) herangezogen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 45.

**a) Bestand und Bewertung**

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

Sie grenzen im Nordwesten an einen Bereich, dessen Kaltluftlieferung als hoch eingestuft ist. Freiflächen mit einer hohen Kaltluftlieferung sind sowohl, wie im vorliegenden Fall, in

siedlungsnaher Lage als auch im Randbereich anzutreffen. Es handelt sich hierbei um Acker- und Grünlandflächen.

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



Abb. 17 Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013)

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

## b) Auswirkungsprognose

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

## 6. Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG). Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des LRP Region Hannover (2013) und des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und eigener Geländebegehung.

### a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der hannoverschen Moorgeest ist. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2006) als unattraktiv bewertet, begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten

Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur (vgl. Abb. 18).

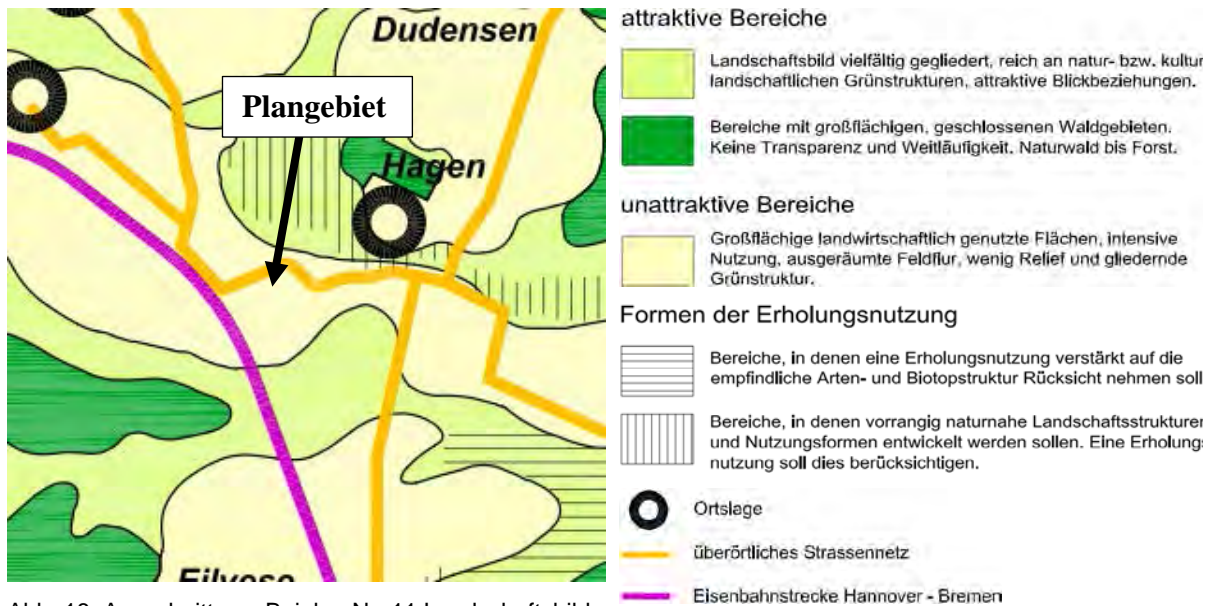


Abb. 18 Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

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

## b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

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

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

## 7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

Nach Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der aktuellen BK 50 ist das Plangebiet Teil des Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Eschbodens (s.o. und Abb. 15). Aufgrund des Status „Suchraum“ gemäß der maßstabsbedingten Ungenauigkeit (1:50.000) wurde die Schutzwürdigkeit im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft. Die Untersuchung hat keine schutzwürdigen Böden ergeben.

Zu sonstigen Vorkommen von Bodendenkmalern liegen keine Informationen vor.

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

### **b) Auswirkungsprognose**

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

## **8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

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

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

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

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (EU 3521-401) liegt ca. 7,8 km südlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von min. 5,5 km befindet sich das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) und südlich in einer Entfernung von ca. 7,8 km das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

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

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Bundesregierung verfolgt mit dem Klimaschutzplan 2050 das Ziel, dass Deutschland bis 2050 klimaneutral sein soll. Bis 2050 sollen die jährlichen Treibhausgas (THG)-Emissionen im

Vergleich zu 1990 um 80 bis 95 Prozent sinken. Das Klimaschutzprogramm 2030 konkretisiert dieses Ziel anhand von geplanten Maßnahmen innerhalb von Sektoren wie Gebäude oder Verkehr. Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) soll zur Zielerreichung beitragen.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung verpflichtet, bei der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv mitzuwirken und bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr (t/Ew\*a) mindestens auf zwei t/Ew\*a zu senken.

Dieses Ziel soll mit der Umsetzung eines breiten Spektrums an Maßnahmen erreicht werden (vgl. [Klimaschutz | Stadtverwaltung Neustadt am Rübenberge \(neustadt-a-rbge.de\)](https://www.neustadt-a-rbge.de/klimaschutz)).

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

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung. Weiterhin wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Anordnung der Grundstücke und die Zulässigkeit von Photovoltaik-Elemente auf den Dächern im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) allgemein verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen.

Um eine möglichst klimaschonende Energieversorgung im Plangebiet zu erreichen, wurden verschiedene Varianten geprüft. Ein kaltes Nahwärmenetz ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet im Zustrom eines aktiven Trinkwasserbrunnens nicht genehmigungsfähig. Eine Versorgung mit Abwärme aus der örtlichen Biogasanlage scheitert nach Auskunft der Stadtwerke an der fehlenden Wirtschaftlichkeit. Inwieweit andere Versorgungsvarianten in Betracht kommen, wird derzeit geprüft.

Da es sich um einen Angebotsbepauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die Bauweise, die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien und die vorgesehen Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum gegeben. Durch die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Hagen, zu Bushaltestellen und zu Einrichtungen der Grundversorgung in Hagen sind Voraussetzungen zur Reduktion verkehrsbedingter Emissionen gegeben

Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird.

Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt B 11.d) lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. In vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen

erwarten. Um die Begrünung der Freiflächen auf den Grundstücken als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel sicherzustellen, wird eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen. Darin werden außerdem Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen. Die lokale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet und die Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen, den Spielplatz sowie die angrenzende Obstwiese verbessern zudem das Mikroklima im Plangebiet und tragen zur Klimafolgenanpassung bei.

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

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

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

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

#### **Bodenschutz**

Durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Westrand des Plangebiets, wo es zu keiner Überbauung oder Überformung des Bodens kommt, können die negativen Auswirkungen auf den Boden minimiert werden.

Im Bereich des neuen Baugebiets sollten folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen im Zusammenhang mit den

Kompensationsmaßnahmen für Biotopverlust durchgeführt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Extensivierung der Bodennutzung im Bereich der bisherigen Ackerflächen.

### Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

### Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an die Anordnung schutzbedürftiger Räume und baulicher Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt (vgl. Abschnitt III.6, Seite 18 und die textlichen Festsetzungen). Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### Bauzeitenregelung

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

### Baumbestand

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Baumreihe entlang der Straße „Zum Bahnhof“ im Zuge des Neubaus der Mittelinsel sind während der Bauphase Vorkehrungen zum Schutz der Bäume zu treffen, die erhalten werden können.

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

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die

---

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



Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 3 „Ermittlung Flächenwert Istzustand des Plangebietes).

**Tab. 3: Ermittlung Flächenwert Istzustand**

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Bio- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert A (lt. Bio- typen- wertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche - Gebäude	3.518	0	1	0	0
2.3	Straßenbegleitgrün, mit Gehölzbestand	619	4	1	4	2.476
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	19.145	2	1	2	38.290
4.4	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimi- schen Gehölzen	843	2	1	2	1.686
4.5	Intensivrasen,	510	2	1	2	1.020
		<b>24.635</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>43.472</b>

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tab. 4:

**Tab. 4: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes**

	1	2	3	4	5	6	7	
Festsetzung	Code (lt. Bio- typen- wert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert A (lt. Bio- typen- wert- liste)	Gsam- kor- rek- tur- faktor	Ge- sam- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 6)	
Allgemeines Wohngebiet	1.1 4.3	<b>GRZ 0,4 + 50% Überschrei- tung, 3.157 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (60% Anteil) Zier- und Nutzgarten ohne Ge- hölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	1.894 1.263	0 2	1 1	0 2	0 2.526	
		<b>GRZ 0,3 + 50% Überschrei- tung, 10.516 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (45% Anteil) Zier- und Nutzgarten ohne Ge- hölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil)	4.732 5.784	0 2	1 1	0 2	0 11.568	
	1.1 4.3	<b>GRZ 0,4 + 50% Überschrei- tung, 1.203 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (60% Anteil) Zier- und Nutzgarten ohne Ge- hölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	722 481	0 2	1 1	0 2	0 962	
		<b>GRZ 0,5 + 50% Überschrei- tung, 2.826 m<sup>2</sup></b> Versiegelte Fläche (75% Anteil) Zier- und Nutzgarten ohne Ge- hölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (25% Anteil)	2.120 707	0 2	1 1	0 2	0 1.413	
	Öffentliche Straßenverkehrs- fläche	1.1 2.3	<b>Verkehrsfläche gesamt 3.951 m<sup>2</sup></b> versiegelte Fläche	3.441	0	1	0	0
			Straßenbegleitgrün mit Gehölzbe- stand	510	4	1	4	2.040
Öffentliche Grün- fläche	7.4	<b>Pflanzflächen, 175 m<sup>2</sup></b> Baumgruppe mit lebensraumtypi- schen Baumarten >50%	175	5	1	5	875	
	4.5	<b>Spielplatz, 547 m<sup>2</sup></b> Intensivrasen,	547	2	1	2	0 1.094	
Fläche für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Land- schaft	3.8	<b>Entwicklung einer Obstwiese</b>	1.568	6	1	6	9.408	
Fläche für die Wasserwirtschaft	9.1	Kleingewässer naturfern	692	2	1	2	1.384	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>24.635</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>31.270</b>	
						<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-12.202</b>	

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

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 12.200 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen

außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Nachfolgend werden die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs beschrieben:

### **Maßnahme G 1: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Pflanzfläche**

Im Südosten des Geltungsbereichs sind auf der 172 m<sup>2</sup> großen öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ drei standortheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Der verbleibende Teil der Grünfläche ist als artenreicher Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.

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

### **Maßnahme A 1: Entwicklung einer Obstwiese**

Die 13 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am Westrand des Plangebiets dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und insbesondere der Ortsrandeingrünung und somit der Neugestaltung des Landschaftsbildes (vgl. Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 55). Sie wird als Obstwiese entwickelt. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein an die Standortverhältnisse vor Ort angepasster Obstbaum (s. Sortenliste) in versetzten Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstämme, 2x verpflanzt, ohne Ballen, StU 10-12 cm. Die Pflanzung ist im Zeitraum von November bis März durchzuführen. Die Verankerung der Bäume im Boden erfolgt mit je 2 Baumpfählen. Es sind Manschetten gegen den Verbiss von u.a. Kaninchen anzubringen.

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

Äpfel: Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Celler Dickstiel, Cox Orange, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Himbeerapfel, Kaiser Wilhelm, Riesen Boiken, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop.

Birne: Clapps Liebling, Frühe von Trevoux, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Sonstige: Apfelquitte, Büblers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Ontariopflaume, Rote Knorpelkirsche.

Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Obstbäume sind ihrem Habitus entsprechend dauerhaft fachgerecht zu beschneiden. So ist in den ersten ca. 8-10 Jahren jährlich ein Verjüngungsschnitt durchzuführen. Danach ist etwa alle 3-5 Jahre ein Überwachungsschnitt erforderlich. Mindestens einmal im Jahr ist zu kontrollieren, dass die Anbindung der Bäume nicht zu eng wird und am Stamm scheuert. Misteln an den Ästen der Bäume sind fachgerecht zu entfernen.

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

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Maßnahme A 2<sub>CEF</sub>: Anlage eines Brachestreifens für die Feldlerche**

Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des B-Plans 513A „Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt“ beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche (s.u.) ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von im Minimum 2.000 m<sup>2</sup> Größe aus der Ackernutzung zu nehmen

und als Brachestreifen zu entwickeln. Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Hagen, rd. 1,8 km östlich des Plangebiets durchgeführt (s. Abb. 19).

Der Flächenzuschnitt der Maßnahmenfläche kann – innerhalb der folgenden Rahmenbedingungen – flexibel gehandhabt werden:

- die Breite des Brachestreifens darf 10 m nicht unterschreiten,
- der Brachestreifen darf nicht entlang von Wegen angelegt werden,
- er muss ortsfest, d.h. dauerhaft am selben Ort angelegt werden und
- er darf sich nicht innerhalb von Meidezonen befinden:
  - min. 100 m Abstand zu Siedlungsflächen, Waldflächen und größeren Gewässern
  - min. 100 m Abstand zu Feldgehölzen
  - min. 50 m Abstand zu Baumreihen
  - min. 100 m Abstand zu Straßen (Kreisstraßen und Straßen höherer Ordnung) und Windenergieanlagen
  - von 50 m Abstand zu Einzelgebäuden, asphaltierten Wegen (unterhalb der Kategorie Kreisstraße), zu Bahntrassen und Freileitungen.

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Alternativ ist eine Ansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung möglich. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Zur Reduzierung von Distelaufwuchs kann nach Rücksprache mit der Stadt ggf. ab Mitte Juli eine Hochmahd bei einer Schnitthöhe von mind. 40 cm erfolgen. Der Umbruch des jeweiligen Abschnitts des Brachestreifens darf nur in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Bei regelmäßiger jährlicher Mahd ist ein Umbruch alle 3 Jahre ausreichend.

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



Abb. 19: Lage der externen CEF-Maßnahme für die Feldlerche

### Maßnahme A 3: Anlage einer Obstwiese:

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Hagen erfüllt. Ein Teil des Flurstücks 17/13, Flur 4 soll dazu genutzt werden. Die insgesamt rd. 3.800 m<sup>2</sup> große Teilfläche wird aktuell als Acker genutzt. Von der Ackerfläche wird eine rd. 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche als extensiv genutzte Obstwiese angelegt.



Abb. 20: Lage der externen Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 513A

Je 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten zu pflanzen (siehe Arten- und Sortenliste sowie Maßnahmenbeschreibung Maßnahme A 1). Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut, alternativ ist eine Mahdgutübertragung aus der Region möglich). Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähguts zu pflegen.

Tab. 5: Bilanz Flächenwert der Maßnahmen A 2<sub>CEF</sub> und A 3

Code	Biotoptyp	Fläche	Wert	Flächenwert
		(m <sup>2</sup> )		(WE)
<b>Bestand</b>				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	4.050	2	<b>8.100</b>
<b>Planung</b>				
5.1	Ackerbrache (A 2 <sub>CEF</sub> )	2.000	4	<b>8.000</b>
3.8	Obstwiese	2.050	6	<b>12.300</b>
<b>Aufwertung</b>				<b>12.200</b>

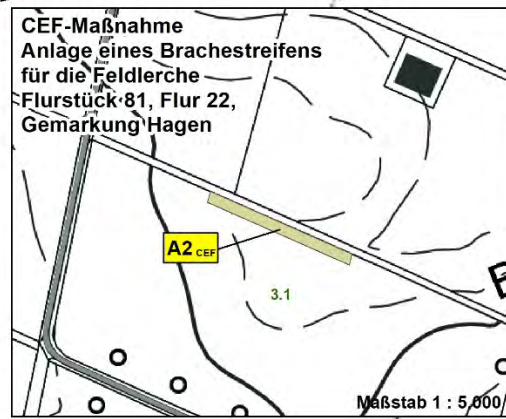
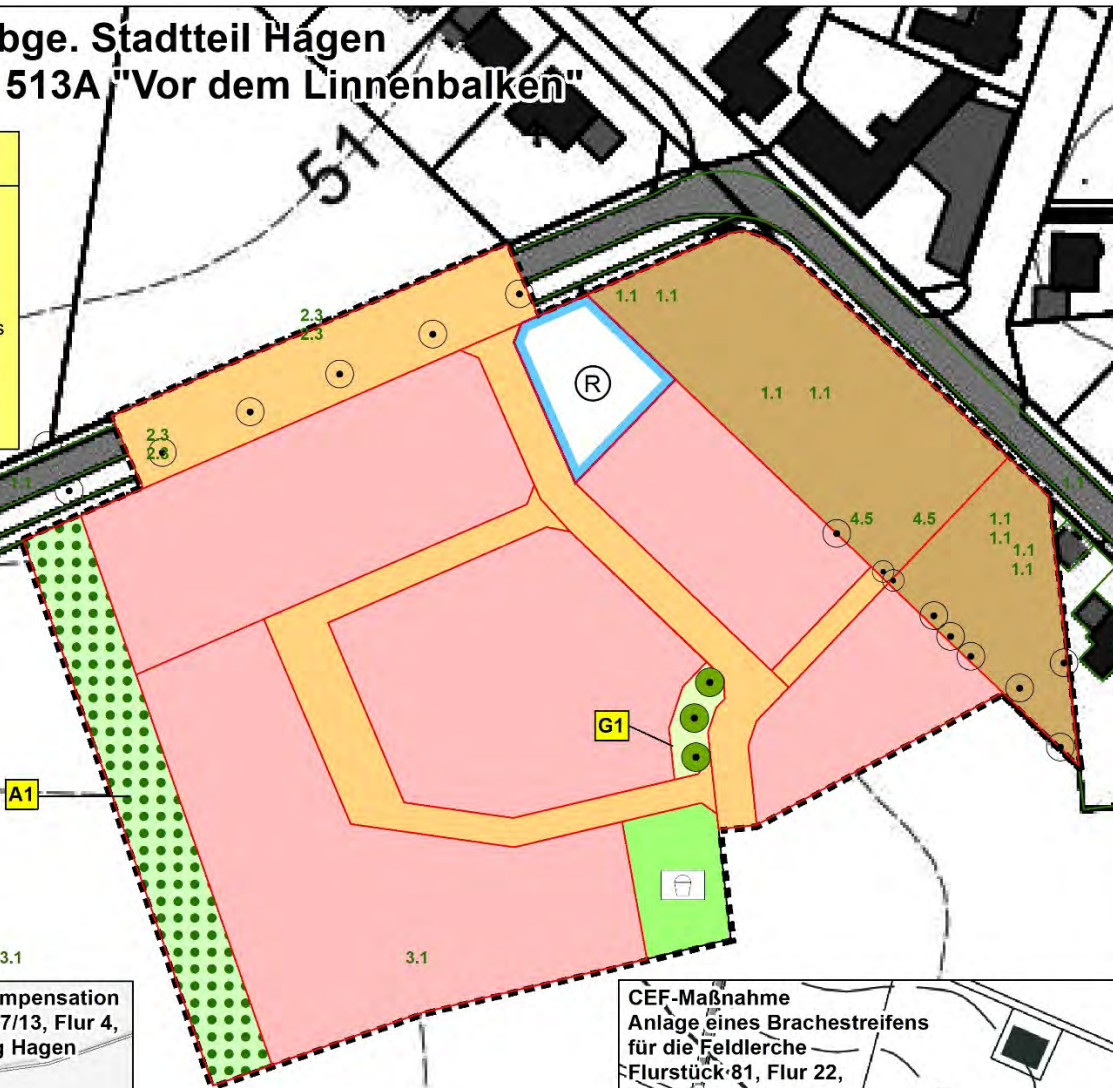
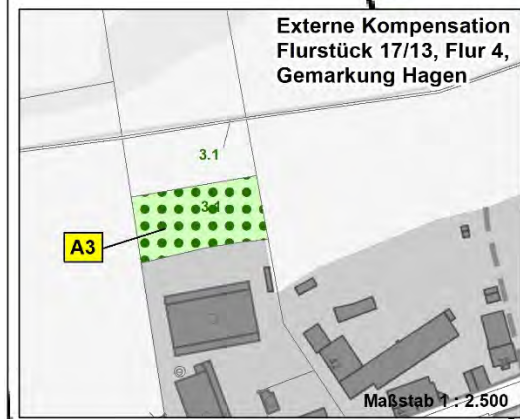
Die Bilanzierung der Aufwertung der externen Maßnahmenflächen zeigt, dass somit der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

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

## Gilt für das gesamte Baufeld:

Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. - 30.09.

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



## Maßnahmen

- A1** Maßnahmenummer
- A Ausgleichsmaßnahme
- G Gestaltungsmaßnahme
- CEF Artenschutzmaßnahme
- Anpflanzungen von Obstbäumen (A1)
- Anlage eines Brachestreifens für die Feldlerche (A2\_CEF)
- Anlage einer Obstwiese (A3)
- Anlage einer Baumgruppe (G1)

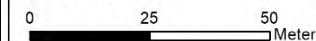
## Nachrichtlich

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

## Biototypen

- (gemäß Biotopwertliste LANUV 2008)
- 1.1 versiegelte Fläche
  - 1.3 teilversiegelte/unversiegelte Fläche
  - 3.1 Acker, intensiv
  - 4.3 Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
  - 4.5 Intensivrasen
  - 7.3 Baumgruppe mit <50% lebensraumtypische Arten
  - 7.1 Gehölz (lebensraumtypische Gehölzanteile <50%)
  - 2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand
  - 2.3 Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020 LGLN

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

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

Auftragnehmer: **Planungsgruppe Umwelt**

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

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **a) Avifauna**

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

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

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

Die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den Hausgärten der Wohnbebauung sowie in der geplanten Obstwiese können die Lebensraumeignung für gehölzbrütende Vogelarten auch verbessern.

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

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

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

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für ungefährdete, ubiquitäre Arten ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung von Vögeln, die zu einer Auslösung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen würde, ist nicht zu erwarten. Besonders störempfindliche Arten wurden auch im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht festgestellt. Durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen bzw. der hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen entstehen neue Habitatmöglichkeiten und im Umfeld des Plangebietes verbleiben auch ausreichend als Habitate geeignete Gehölzstrukturen.

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

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

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Zudem wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) die unmittelbare Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden (Feldlerche).

### **b) Fledermäuse**

Artenschutzrechtlich relevant wären Quartiere, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt sind. Im Geltungsbereich des B-Planes sind bis auf die beiden Obstgehölze im Bereich der für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Mischgebiet freizuhaltenen Bereichs sowie auf einen Baum an der Straße „Zum Bahnhof“ keine Bäume von einer Rodung betroffen. Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse ist hier nicht festgestellt worden, sodass bei Einhaltung der Bauzeitenregelung (s.u.) das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

Es ist davon auszugehen, dass generell der Ortsrand/Gehölzrand (vor allem südlich des Geltungsbereichs) als Nahrungshabitat von Fledermäusen dient. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass im Zuge der geplanten Wohnbebauung neue Fledermausjagdgebiete entstehen werden, insbesondere auch im Rahmen der im Westen vorgesehenen Gehölzpflanzung, so dass eine funktionale Kompensation gegeben ist.

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

### **3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

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

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation

und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer fachlich qualifizierten Person (z.B. Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Feldlerche und zum Erhalt der ökologischen Funktion der von den Festsetzungen des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist zeitlich vorgezogen ein Brachestreifen von 2.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln (s.a. Kap. VI.B.12.b), Seite 48). Diese Maßnahme kommt gleichzeitig auch anderen Feldvogelarten wie der Schafstelze zugute.

## D. Zusätzliche Angaben

### 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

### 2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Insbesondere ist die Umsetzung und Pflege der artenschutzrechtlich begründeten CEF Maßnahmen „Entwicklung eine Brachestreifens“ zu überwachen.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung und durch eine vorgezogen durchzuführende CEF Maßnahme vermieden werden.
- **Boden/Fläche:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

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

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

#### 4. Referenzliste

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

## VII. Abwägung: Private Belange

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

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines Bestandes wird berücksichtigt. Wie das schalltechnische Gutachten nachgewiesen hat, ergeben sich aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte mit dem Autozentrum.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, ist bei dem Wohnhaus „Hagener Straße 67A“ berührt. Es verliert seine Lage an der freien Landschaft. Diese Beeinträchtigung ergibt sich bei jeder Erweiterung der Bebauung am Ortsrand. Sie ist nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen. Der Ausblick in die freie Landschaft hat aufgrund der Vorbelastung durch die Hochspannungsfreileitung und die Bahnstrecke keinen so hohen Stellenwert, dass sich eine unzumutbare Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ergibt.

Die geplante fußläufige Anbindung an die Hagener Straße auf der Nordseite des Grundstücks „Hagener Straße 67A“ führt zwar zu Beeinträchtigungen, da mit der Realisierung der Wegeverbindung die Bewohner des neuen Baugebiets an der Grenze zum Grundstück Hagener Straße 67A entlanglaufen werden. Lärmbelästigungen sind damit jedoch nicht verbunden. Einblicke in das Gartengrundstück können aufgrund der vorhandenen Einfriedung vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Wegeverbindung ist daher nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts eine weitere fußläufige Anbindung an die Ortslage von Hagen zu dem Feldwirtschaftsweg im Süden geplant. Dadurch wird eine Verteilung der „Belastung“ erreicht.

## VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2020

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch Veröffentlichung im Internet öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung während der Öffnungszeiten und das Angebot zur Versendung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG als zusätzliches Informationsangebot.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

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

Der Bürgermeister