

# STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE



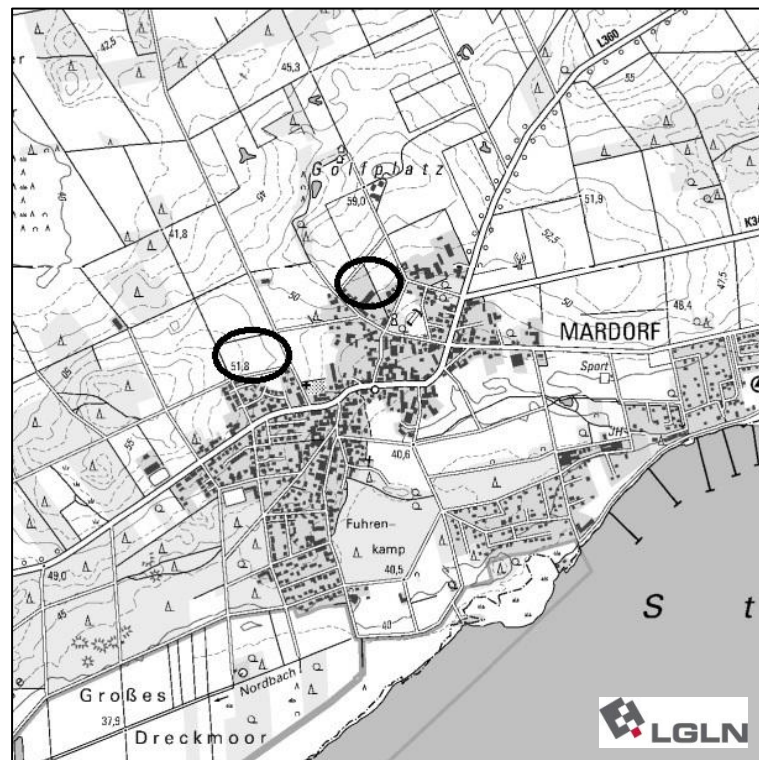
**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**REGION HANNOVER**

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**- 44. ÄNDERUNG -**

### STADTTTEIL MARDORF



© LGLN 2018

Stand: 01.02.2021

Fassung: Feststellungsbeschluss

PLANVERFASSER:   DIPL.-GEOGR.  
                      ASKAN LAUTERBACH  
                      STADTPLANER (AK Nds) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG:     M. SC. UMWELTPLANUNG  
                      FREIA KENTSCHKE

                      DIPL.-GEOGR.  
                      MICHAEL KRISZAN

                      PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
                      ZIESENISSTRASSE 1  
                      31785 HAMELN

                      TEL:    05151 / 60 98 57-0

                      FAX.:  05151 / 60 98 57-4

                      E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)

                      WWW.LAUTERBACH-PLANUNGSBUERO.DE

## **INHALTSÜBERSICHT:**

### **PLANZEICHNUNG:**

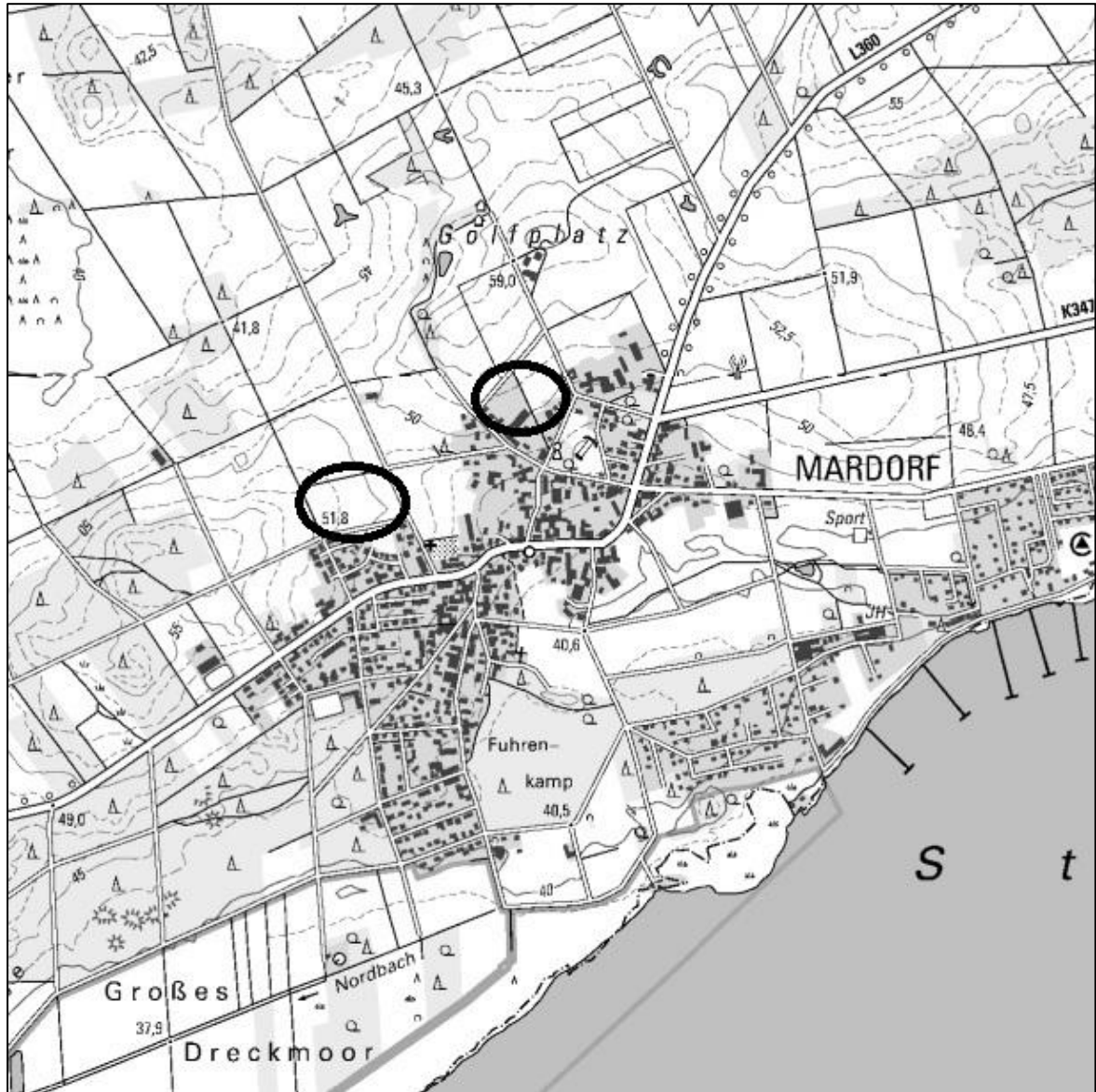
- I. ÜBERSICHTSKARTE
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

### **PLANBEGRÜNDUNG**

- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE

# I. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsgebiete



© LGLN, 2018



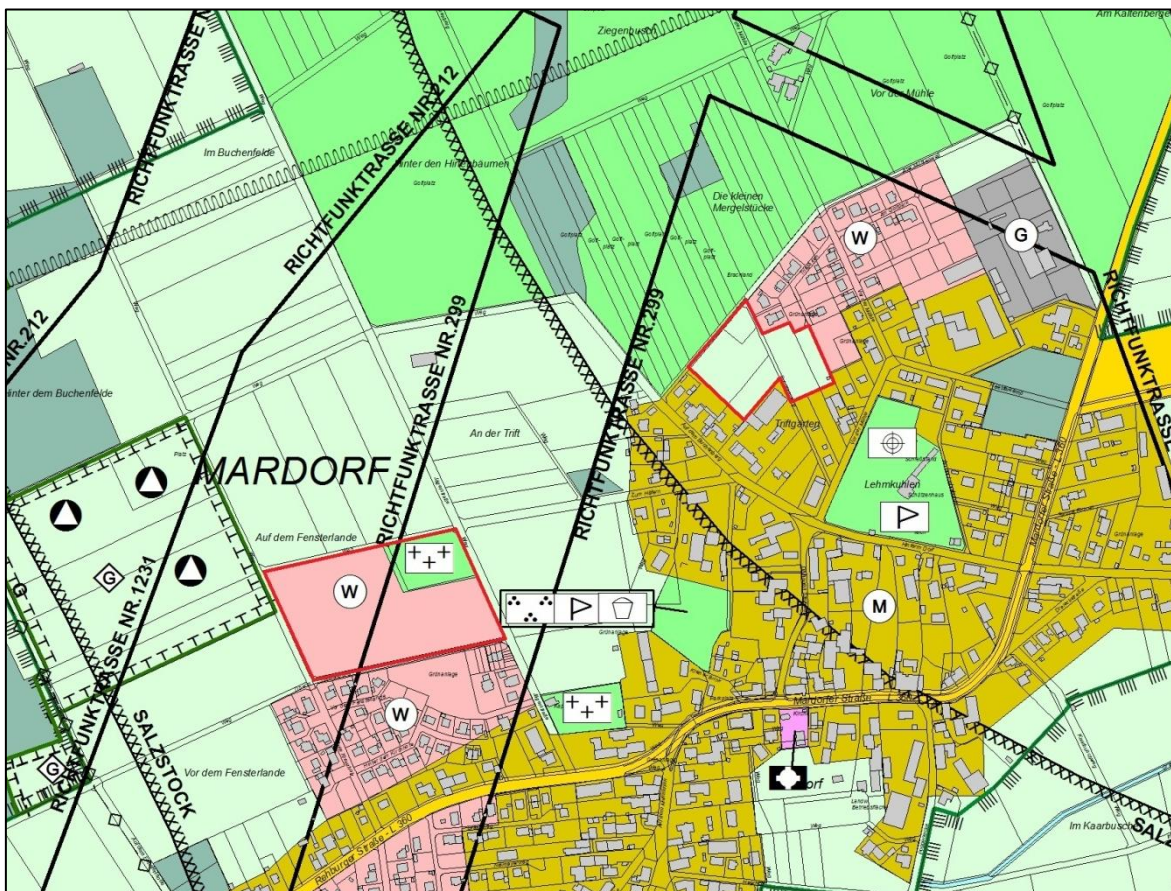
## II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

### Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

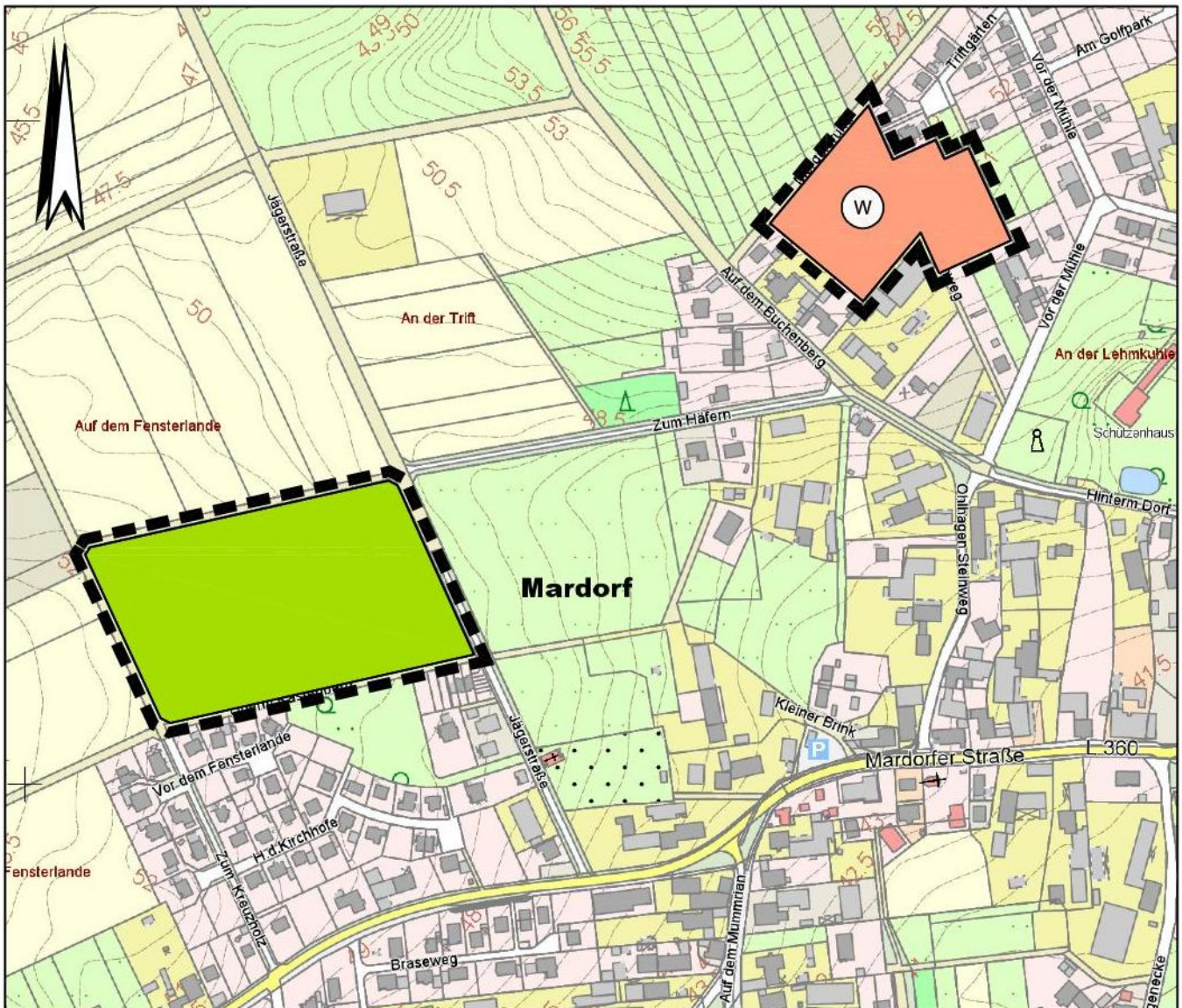
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. M.) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

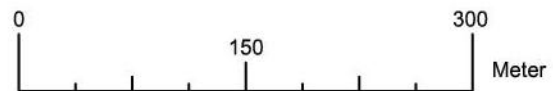




Darstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1:5000)



M 1:5000



## Planzeichenerklärung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### 2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

### 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### III. BEGRÜNDUNG

#### INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung.....	8
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	9
3. Lage, Geltungsbereich und Grösse des Änderungsgebietes.....	14
4. Derzeitige Nutzung der Änderungsbereiche.....	15
5. Ziele und Zwecke der Planänderung.....	15
6. Standortwahl/ Alternativen .....	16
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	16
8. Darstellungen der Planänderung.....	17
9. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung .....	17
10. Erschliessung, Infrastruktur.....	17
11. Hinweise .....	18
12. Flächenbilanz.....	19
13. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang .....	19

## 1. VORBEMERKUNGEN, ANLASS DER PLANÄNDERUNG

Ziel ist es, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung neuen Wohnbaulandes planerisch vorzubereiten und eine Nachverdichtung im Stadtteil Mardorf zu ermöglichen, um den aktuellen Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Gleichzeitig soll eine zweite Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ besitzt, in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden und für eine zukünftige Siedlungsentwicklung nicht mehr herangezogen werden.

Aus städtebaulicher Sicht trägt die angestrebte Bebauungserweiterung am nördlichen Ortsrand zur besseren Ausschöpfung der vorhandenen Infrastruktur und zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei. Die Kapazitäten an Wohnbauland, die durch den im Jahr 2009 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 224 „Vor der Mühle“ neu geschaffen wurden, sind mittlerweile weitgehend aufgebraucht. Darüberhinaus weist das Baulückenkataster für Mardorf derzeit noch rd. 45 Baulücken auf. Über die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Baulücken liegen jedoch keine Informationen vor.

Im Rahmen der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Jahr 2014 beschlossenen Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland ist der Stadtteil Mardorf aufgrund seiner besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Tourismus“ als gesichertes ländliches Kleinzentrum eingestuft worden. Das bedeutet, dass eine bedarfsgerechte, über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung erwünscht ist. Dabei sind Baugrundstücke im Innenbereich im Sinne einer Nachverdichtung bevorzugt zu entwickeln.

Im nördlichen Bereich des Stadtteils Mardorf sind zwischen den Straßen „Buchenberg“ und „Vor der Mühle“ sowie dem Wirtschaftsweg „Mergelgrund“ verschiedene unbebaute Grundstücke vorhanden, die für die Bereitstellung von Wohnbauland geeignet sind. Mehrere Grundstückseigentümer haben in diesem Bereich ihre Bereitschaft erklärt, ihre Flächen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Grundstücke überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft, teilweise als Wohnbaufläche und in den Randbereichen als gemischte Baufläche dargestellt. Um Baurechte zu schaffen, ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes und im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ erforderlich.

Dieses ist ursächlich für die vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt am Rübenberge.



## 2. ZIELE DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Laut **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**, Fassung 2012 mit Änderungen 2017 (wirksam geworden am 17.02.2017) - zeichnerische Darstellung - liegt die Stadt Neustadt a. Rbge. und damit auch der Stadtteil Mardorf im Einzugsbereich des Oberzentrums Hannover und somit in einem Verdichtungsraum. Der Stadt Neustadt a. Rbge. wird die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

*„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume*

### *1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*

*01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*

*02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Informationen geschaffen und weiterentwickelt werden.*

*Dabei sollen*

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des*

*Treibhauseffektes genutzt werden.*

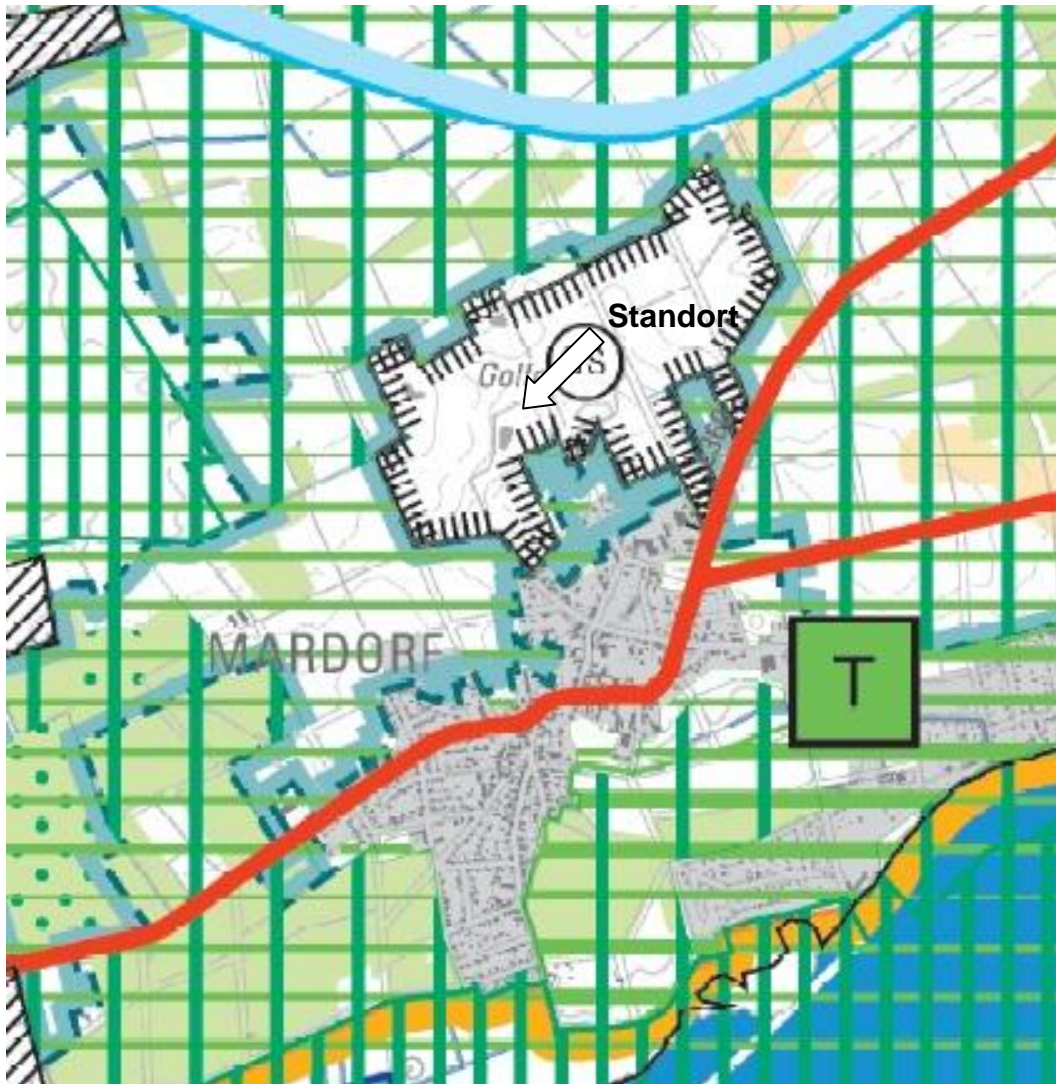
[...]

*05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“ (LROP 2008 mit Änderung 2017, S. 3 f.).*

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** der Region Hannover (2016) stellt ein gesamtträumliches Leitbild für die Region dar.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Mardorf besitzt als ländlich strukturierte Siedlung - trotz der Einstufung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus – keine zentralörtliche Funktion.

Das Plangebiet befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet Erholung“. Südlich des Plangebietes schließt die vorhandene Bebauung im Sinne eines bauleitplanerisch gesicherten Bereiches an. Direkt nördlich an den Änderungsbereich 1 angrenzend befindet sich ein „Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage“ (Golfsport).



Kartenauszug aus dem RROP, Stand: 2016

Zur Siedlungsentwicklung ist dem RROP folgendes zu entnehmen:

**„Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

**2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

[...]

**2.1.2 Vorrang der Innenentwicklung**

01 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Allerdings stellt dies nicht die gezielte Erhaltung oder Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen in Frage.



*Der Bauflächenbedarf soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden.*

*Neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand sollen nur dann bauleitplanerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale /-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen. Hierüber sollen von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Nachweise erbracht werden.*

[...]

#### **2.1.4 Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen**

*01 Die ländliche strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden.*

[...]

*03 In den übrigen ländlich strukturierten Siedlungen – in denen keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist – ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Hier besteht der Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.*

*Der Entwicklungsspielraum kann zusätzlich ausnahmsweise um einen Ermessenszuschlag auf bis zu insgesamt 7 % Siedlungsflächenerweiterung erhöht werden. Dies ist in begründeten Einzelfällen dann möglich, wenn von der Stadt bzw. Gemeinde ein begründeter Sonderbedarf aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann. Der Basiszuschlag und der Ermessenszuschlag beziehen sich auf den Geltungszeitraum dieses Regionalen Raumordnungsprogramms" (RROP 2016, Beschreibende Darstellung, S. 19 ff.).*

Tab.1: Eigenentwicklung – Siedlungsfläche, Basis- und Ermessenszuschlag (Stand: 08.08.2016) gemäß RROP 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung, S. 99

<i>Neustadt a. Rbge.</i>			
<i>Stadt-/Ortsteile</i>	<i>Siedlungsfläche in m<sup>2</sup></i>	<i>Basiszuschlag 5 % in m<sup>2</sup></i>	<i>Ermessenszuschlag 7 % in m<sup>2</sup></i>
<i>Mardorf</i>	<i>707.852</i>	<i>35.393</i>	<i>49.550</i>

### **Einordnung der raumordnerischen Ziele**

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Neustadt a. Rbge. intensiv mit den o.g. raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt.

Im RROP der Region Hannover ist Mardorf trotz der Einstufung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus als ländlich strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion eingeordnet worden. Damit ist Mardorf als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen des örtlichen Bedarfs zu entwickeln. Der Bauflächenbedarf soll dabei vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden. Der Entwicklungsspielraum ergibt sich aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangaben zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %.

Die Siedlungserweiterung stellt in Mardorf aktuell die einzig verfügbare größere Fläche dar, auf der sich eine Wohnbebauung mit einer am bestehenden Bedarf orientierten Anzahl an Wohneinheiten und einem angemessenen Erschließungsaufwand realisieren lässt.

### 3. LAGE, GELTUNGSBEREICH UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSGBIETES

Beide Änderungsbereiche liegen am nördlichen Ortsrand von Mardorf. Zur besseren Übersicht und klaren Benennung wurden die beiden Flächen mit 1 und 2 nummeriert. Die genaue Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche werden aus der folgenden Karte ersichtlich.

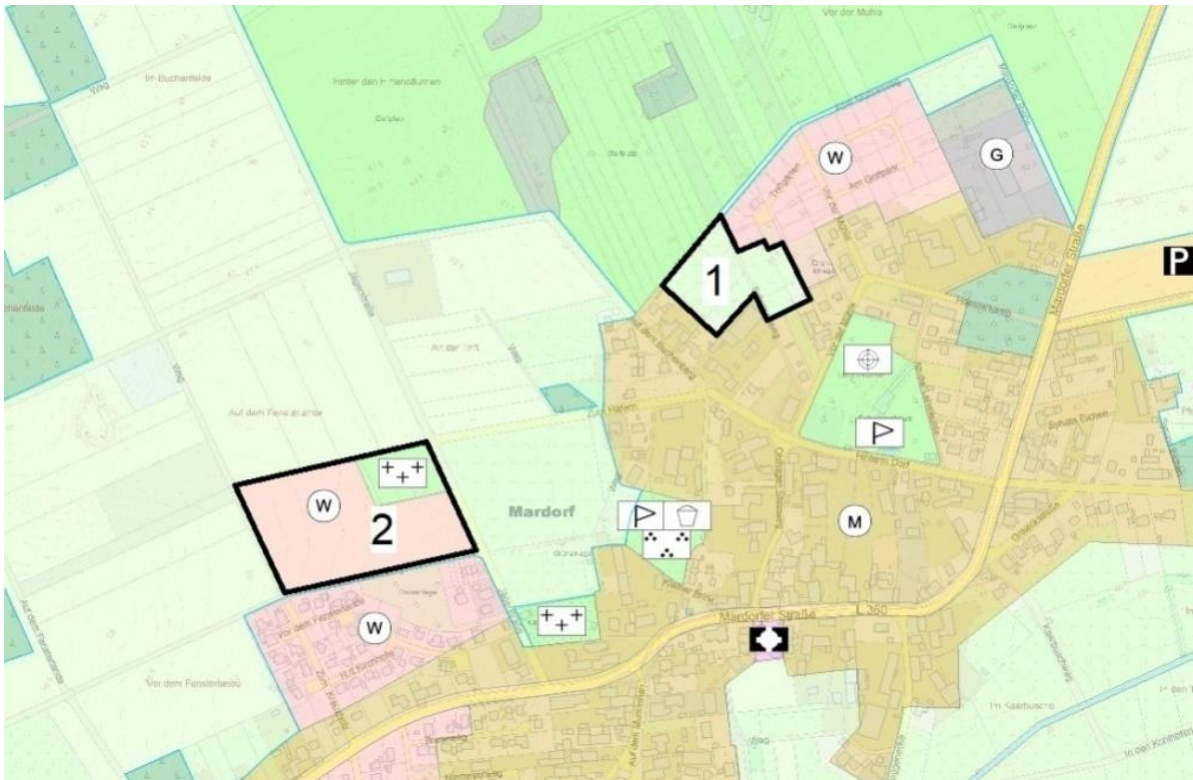


Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

Der **Änderungsbereich 1** dieser 44. Flächennutzungsplanänderung befindet sich direkt südlich des Golfplatzes und wird begrenzt durch die Bebauung an der Straße „Triftgärten“ im Nordosten, die Bebauung an der Straße „Vor der Mühle“ im Südosten und die Bebauung an der Straße „Auf dem Buchenberg“ im Südwesten. Für diesen Bereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“ aufgestellt, um eine wohnbauliche Nutzung der Flächen planerisch vorzubereiten. Der Änderungsbereich 1 am Schützenweg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Der **Änderungsbereich 2** befindet sich nördlich der Straße „Überm Kastenbergr“ und westlich der „Jägerstrasse“. Dieser Bereich besitzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.



Da diese Fläche weder zur Nachverdichtung, noch zur Arrondierung der Ortsränder beiträgt, wird sie städtebaulich als ungeeignet für eine zukünftige Siedlungserweiterung bewertet und zu Gunsten der Wohnbauflächendarstellung am Schützenweg zurückgenommen. Zudem besteht kein Bedarf für eine Erweiterung des Friedhofes.

Zukünftig soll der Änderungsbereich 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

#### **4. DERZEITIGE NUTZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE**

Der Änderungsbereich 1 ist derzeit unbebaut und wird geprägt durch landwirtschaftliche Grünlandflächen, landwirtschaftliche Lagerflächen und mehrfach gemähte, kurzgehaltene, relativ artenreiche Scherrasenflächen. Das Gebiet ist umgeben von Wohnbebauung und wird vom unbefestigten „Schützenweg“ durchquert.

Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände des „Golfpark Steinhuder Meer“. Im Nordosten schließt sich das Neubaugebiet „Am Golfpark/Triftgärten“ an. Das Neubaugebiet ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser.

Westlich und südlich schließt ein Siedlungsbereich mit dörflichem Charakter an den Änderungsbereich 1 an. Hier befinden sich u.a. ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Der Änderungsbereich 2 umfasst ausnahmslos ackerbaulich genutzte Fläche. Im Norden, Westen und Osten schließen hier weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Änderungsbereiches 2 befindet sich ein Wohngebiet.

#### **5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG**

Zielsetzung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den aktuellen Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung im Stadtteil Mardorf zu decken. Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, bestmögliche Chancen insbesondere für junge Menschen und Familien zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu halten und entsprechende Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Hierfür soll eine ca. 1,4 ha große Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wird, in Wohnbaufläche (W) geändert werden.

Gleichzeitig soll eine zweite Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) (ca. 2,8 ha) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ (ca. 0,6 ha) besitzt, in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert und für eine zukünftige Siedlungsentwicklung nicht mehr herangezogen werden. Grund hierfür ist, dass diese insgesamt ca. 3,4 ha große Fläche weder zur Nachverdichtung, noch zur Arrondierung der Ortsränder beiträgt und deshalb städtebaulich als ungeeignet für eine zukünftige Siedlungserweiterung bewertet wird. Zudem besteht kein Bedarf für eine Erweiterung des Friedhofes. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und ist von drei Seiten von freier Landschaft umgeben. Die Entwicklung dieser Fläche würde einen deutlich weitreichenderen Eingriff in die Belange von Natur-, Landschafts- und Klimaschutz verursachen als die Entwicklung der Fläche am Schützenweg. Zukünftig sollen hier „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. dargestellt werden.

## **6. STANDORTWAHL/ ALTERNATIVEN**

Der Änderungsbereich 1 stellt bereits eine aus städtebaulicher Sicht geeignetere Alternative zum Änderungsbereich 2 dar. Somit ist die hier vorliegende 44. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits das Ergebnis einer Alternativenprüfung.

## **7. BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a BauGB ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Auf die Belange der Umwelt wird im Umweltbericht (siehe IV) eingegangen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zusätzlich eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe durchzuführen. Diese wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

## 8. DARSTELLUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die aktuellen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan umfassen im Änderungsbereich 1 „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Änderungsbereich 2 Wohnbauflächen (W) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

Die „Flächen für die Landwirtschaft“ am Schützenweg (Änderungsbereich 1) sind in Wohnbauflächen (W) umzuwandeln, während die im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Jägerstraße (Änderungsbereich 2) dargestellten Wohnbauflächen (W) und die Grünfläche zurückgenommen werden. Künftig sollen hier „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

## 9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

### Natur und Landschaft

Durch die Änderung der Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in eine Wohnbaufläche (W) wird die Inanspruchnahme baulich bisher nicht beanspruchter Flächen vorbereitet. Hierdurch entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt zu fixieren.

## 10. ERSCHLIESSUNG, INFRASTRUKTUR

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches 1 am Schützenweg ist über eine Verlängerung der Straße „Triftgärten“ im Nordosten geplant.

Die Versorgung des Änderungsbereiches 1 mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt. Aufgrund des vorhandenen natürlichen Gefälles soll die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über Anschlüsse an den bestehenden Kanal südlich des Änderungsgebietes im Bereich der Straße „Vor der Mühle“ erfolgen. Hierfür ist eine Erweiterung des Kanalnetzes im Bereich des Schützenweges erforderlich.

Das auf den privaten Grundstücken im Änderungsbereich 1 anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen soll über



Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die Anforderungen an den Brandschutz sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwassernetz geplant. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

## 11. HINWEISE

### **Bodenschutz**

Gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet sich im Änderungsbereich 1 eine altlastenverdächtige Fläche, da hier bedingt durch die derzeitige / frühere Nutzung (Landmaschinenhandel und –reparatur) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

### **Immissionsschutz**

Die Region Hannover weist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hin, dass sich östlich des Plangebietes (Wohnbaufläche) ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Sofern dort Tierhaltung betrieben wird, sind die von dem Betrieb ausgehenden Immissionen (Gerüche und Lärm) auf der Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen

#### Geruchsimmissionen

Für den angesprochenen landwirtschaftlichen Betrieb ist seinerzeit im Rahmen der Planung des östlich angrenzenden Wohngebietes Triftgärten/Vor der Mühle/Am Golfpark eine Emissionsbeurteilung erstellt worden. Hierbei wurden keine Konflikte zwischen Tierhaltung und Wohnnutzungen festgestellt.

Für das hiesige Plangebiet wurde aktuell eine „Kurze Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 227 der Stadt Neustadt am Rübenberge „Schützenweg“ mit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung“ erstellt (bearbeitet: Barth & Bitter GmbH, Wunstorf, 29.01.2021).

Im Ergebnis ist hier Folgendes festzuhalten:

„Es ergeben sich Häufigkeiten von weniger als 6 % der Jahresstunden für das Auftreten von Geruchswahrnehmungen durch die benachbarte Rinderhaltung innerhalb des Geltungsbereiches.

Damit ist der gemäß GIRL für Wohngebiete anzunehmende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden bzw. 0,10 nach GIRL sicher eingehalten. Eine Entwicklung von Wohnbebauung ist unter den oben getroffenen Annahmen (nur Rinderhaltung auf der Hofstelle Niemeyer im genannten Umfang, keine Tierhaltung auf dem Betrieb Langhorst) innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Belästigungen durch das Auftreten von Geruchswahrnehmungen sind nicht zu erwarten.

### Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“, welcher sich östlich des hiesigen Plangebietes befindet und ebenfalls ein Wohngebiet ausweist, war ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches die Schallimmissionen durch weiter östlich und südöstlich gelegene Landwirtschaftsbetriebe sowie das „Gewerbegebiet Mardorf“ untersucht hat (ECO AKUSTIK GmbH, Barleben, 20.04.2007).

Die in Varianten durchgeführten Schallberechnungen sind im Gutachten in farbigen Lärmkarten dargestellt, aus denen auch das hiesige, weiter entfernt gelegene Plangebiet abgeleitet werden kann. Es zeigt sich, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ keine lärmtechnischen Konflikte zu erwarten sind.

## 12. FLÄCHENBILANZ

Angaben sind ca. Werte

<b>44. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>in Hektar</b>	<b>in Prozent</b>
Wohnbaufläche (Änderungsfläche 1)	13.544 m <sup>2</sup>	1,35 ha	28,3 %
Flächen für die Landwirtschaft (Änderungsfläche 2)	34.261 m <sup>2</sup>	3,43 ha	71,7 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>47.805 m<sup>2</sup></b>	<b>4,78 ha</b>	<b>100%</b>

## 13. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat im Zeitraum vom 03.04.2019 bis einschließlich 26.04.2019 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben/Email vom 01.04.2019 und einer Frist bis zum 07.05.2019 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 26.06.2020 bis einschließlich 10.08.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben/Email vom 24.06.2020 und einer Frist bis zum 10.08.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.



## TEIL IV: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>23</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	23
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	24
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..</b>	<b>27</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	27
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	27
2.1.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	31
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	33
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft.....	33
2.1.5	Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	34
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	34
2.1.7	Biologische Vielfalt .....	35
2.1.8	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	36
2.1.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	36
2.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	37
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	37
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	38
2.2.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten.....	38
2.2.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	39
2.2.3	Art und Menge an Emissionen.....	39
2.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .	39
2.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	40
2.2.6	Kumulierung von Auswirkungen .....	40
2.2.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	41
2.2.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	42
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	43
	Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise .....	43
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	43
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen .....	44
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>44</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	44
3.2	Umweltmonitoring .....	44



3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	45
3.4	Quellenverzeichnis .....	46

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Die beiden Änderungsgebiete liegen am nördlichen Ortsrand von Mardorf. Zur besseren Übersicht und klaren Benennung wurden die beiden Flächen mit 1 und 2 nummeriert. Die genaue Abgrenzung und Lage der Änderungsbereiche werden aus der folgenden Karte ersichtlich.

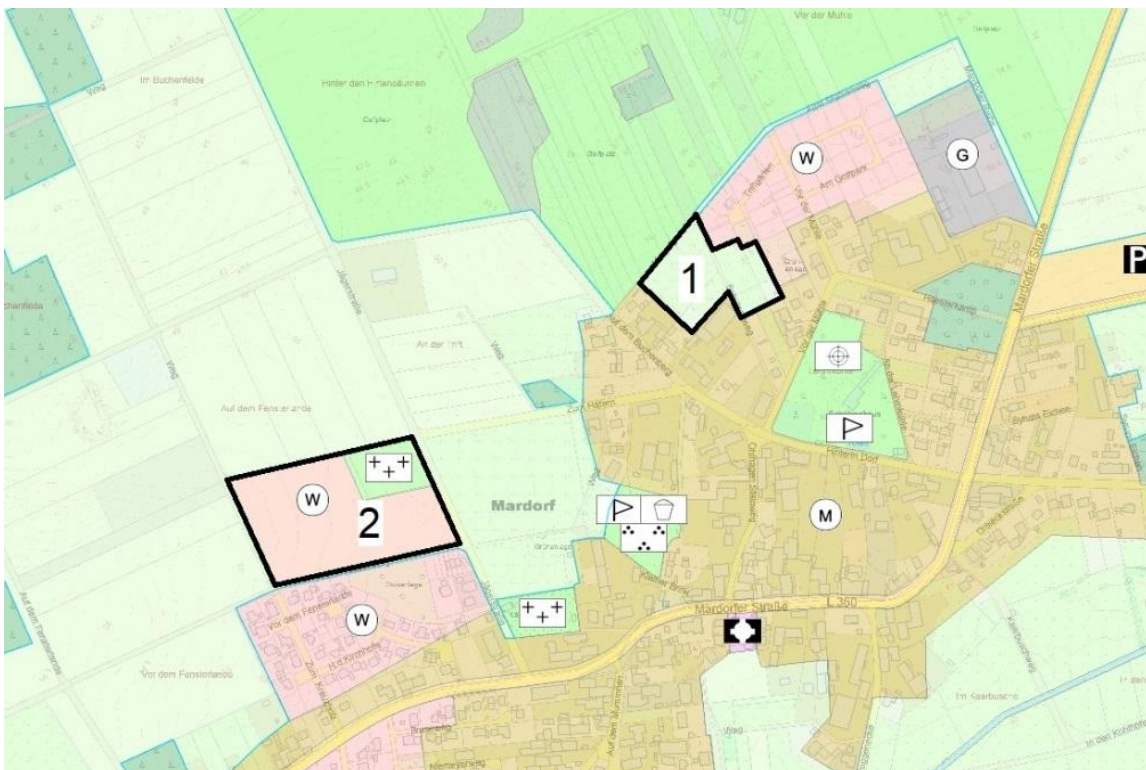


Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beiden Änderungsbereiche (o.M.)

Der **Änderungsbereich 1** dieser 44. Flächennutzungsplanänderung befindet sich direkt südlich des Golfplatzes und wird begrenzt durch die Bebauung an der Straße „Triftgärten“ im Nordosten, die Bebauung an der Straße „Vor der Mühle“ im Südosten und die Bebauung an der Straße „Auf dem Buchenberg“ im Südwesten. Für diesen Bereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“ aufgestellt, um eine wohnbauliche Nutzung der Flächen planerisch vorzubereiten. Der Änderungsbereich 1 am Schützenweg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Der **Änderungsbereich 2** befindet sich nördlich der Straße „Überm Kastenberg“ und westlich der „Jägerstraße“. Dieser Bereich besitzt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.



Da diese Fläche weder zur Nachverdichtung, noch zur Arrondierung der Ortsränder beiträgt, wird sie städtebaulich als ungeeignet für eine zukünftige Siedlungserweiterung bewertet und zu Gunsten der Wohnbauflächendarstellung am Schützenweg zurückgenommen. Zukünftig soll der Änderungsbereich 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung**

### **Fachgesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

### **Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Außerdem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind gemäß §1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszug):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und,

---

Flächennutzungsplan - 44. Änderung -, Stadtteil Mardorf, Stadt Neustadt am Rübenberge



soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass...

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung eines Wohngebietes am Schützenweg im Norden des Stadtteils Mardorf verfolgt. Zugunsten dieser Wohnbauflächendarstellung wird westlich der Jägerstraße eine bereits dargestellte Wohnbaufläche zurückgenommen.

Durch die Lage am Ortsrand, überwiegend auf intensiv genutzten Flächen, kann ein Eingriff in ökologisch sensiblere Bereiche vermieden werden.

Da weitestgehend auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen zurückgegriffen werden kann, findet das Vorhaben unter Schonung der natürlichen Ressourcen statt. Insbesondere wird durch das Vorhaben kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft ausgelöst, so dass den Umweltzielen des BauGB und des Naturschutzgesetzes in besonderer Weise entsprochen wird. Zudem wird die Änderungsfläche 2 wieder der freien Landschaft zugeführt.

### **Fachplanungen**

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

#### **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016**

In der zeichnerischen Darstellung wird der Stadt Neustadt a. Rbge. die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Der Stadtteil Mardorf wird - trotz der Einstufung als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus - als ländlich strukturierte Siedlung ohne zentralörtliche Funktion eingestuft. Das Plangebiet befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet Erholung“. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Südlich schließt die vorhandene Bebauung im Sinne eines bauleitplanerisch gesicherten Bereiches an. Direkt nördlich an den Änderungsbereich 1



angrenzend befindet sich ein „Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage“ (Golfplatz).

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung werden rd. 1,4 ha (Fläche 1) einer Wohnbaunutzung zugeführt, die nicht mehr für die Natur und Landschaft sowie zur Erholung zur Verfügung stehen werden. Im Verhältnis dazu wird jedoch für die Änderungsfläche 2 die Darstellung als Wohnbaufläche herausgenommen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit stehen ca. 3,4 ha wieder der Landschaft und dem Naturhaushalt zur Verfügung. Bei der Änderungsfläche 1 handelt es sich zudem um einen Bereich, der bereits von vorhandener Wohnbebauung umschlossen ist und im Sinne einer Nachverdichtung und Arrondierung des Ortsrandes geeignet ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ werden zusätzlich Vorkehrungen zur Eingliederung in die Landschaft getroffen.

Die Grundsätze der Raumordnung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

#### **Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, Stand 2013**

#### **Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Region Hannover, Team Stadtplanung, Stand: April 1995 (überarbeitet und digitalisiert: Juli 2007)**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Steinhuder Meer“. Zudem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung mehrere Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete. Die Planung hat jedoch auf diese geschützten Bereiche keinen Einfluss.

#### **Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH; Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V., Hannover; im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge: „Ein integriertes Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Hannover, November 2010**

Hier wird als Ziel ein deutliches Einsparen der CO<sub>2</sub>-Emissionen genannt.

#### **Fachgutachten**

Karin Bohrer, Dipl. Ing., Dipl. Biol.: Bauleitplanung im Norden von Mardorf, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 29.10.2018.

Die Ergebnisse dieses Fachgutachtens sind unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen dargelegt.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### A Basisszenario

Das Änderungsgebiet 1 umfasst landwirtschaftliche Grünlandflächen, landwirtschaftliche Lagerflächen und mehrfach gemähte, kurzgehaltene, relativ artenreiche Scherrasen. Es ist umgeben von Wohnbebauung. Nordwestlich schließt ein Neubaugebiet mit Einzel- und Doppelhäusern an. Im Osten und Süden befindet sich ein ländlich geprägtes Dorfgebiet u.a. mit ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden.

Nördlich des Wirtschaftsweges „Mergelgrund“ befindet sich ein Golfplatz mit Grünanlagen, extensiv genutzten Grünlandflächen und Gehölzen.



Abb. 2: Artenreicher Scherrasen im Osten des Änderungsbereiches 1



Abb. 3: Artenarmes Extensivgrünland im Nordwesten des Änderungsbereiches 1 am Schützenweg

Es haben sich keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen. Gehölze sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes insofern betroffen, dass deren Kronentraufenbereiche in den Geltungsbereich hineinragen. Wenn erforderlich, sind die Bäume, die sich angrenzend an den Geltungsbereich befinden, während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die einzelnen Biotoptypen und ihre Lage im Änderungsgebiet 1 können dem folgenden Biotoptypenplan (Abb. 4) gemäß der Bestandsaufnahme als Grundlage für die Bestimmung artenschutzrechtlich relevanter Habitatkomplexe entnommen werden.

Dem Plan ist zu entnehmen, dass sich auf dem Flurstück 111/6 eine Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) befindet. Diese liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da hier ein 10 m breiter Streifen den südlichen Grundstücken zugeschlagen und nicht überplant wird.

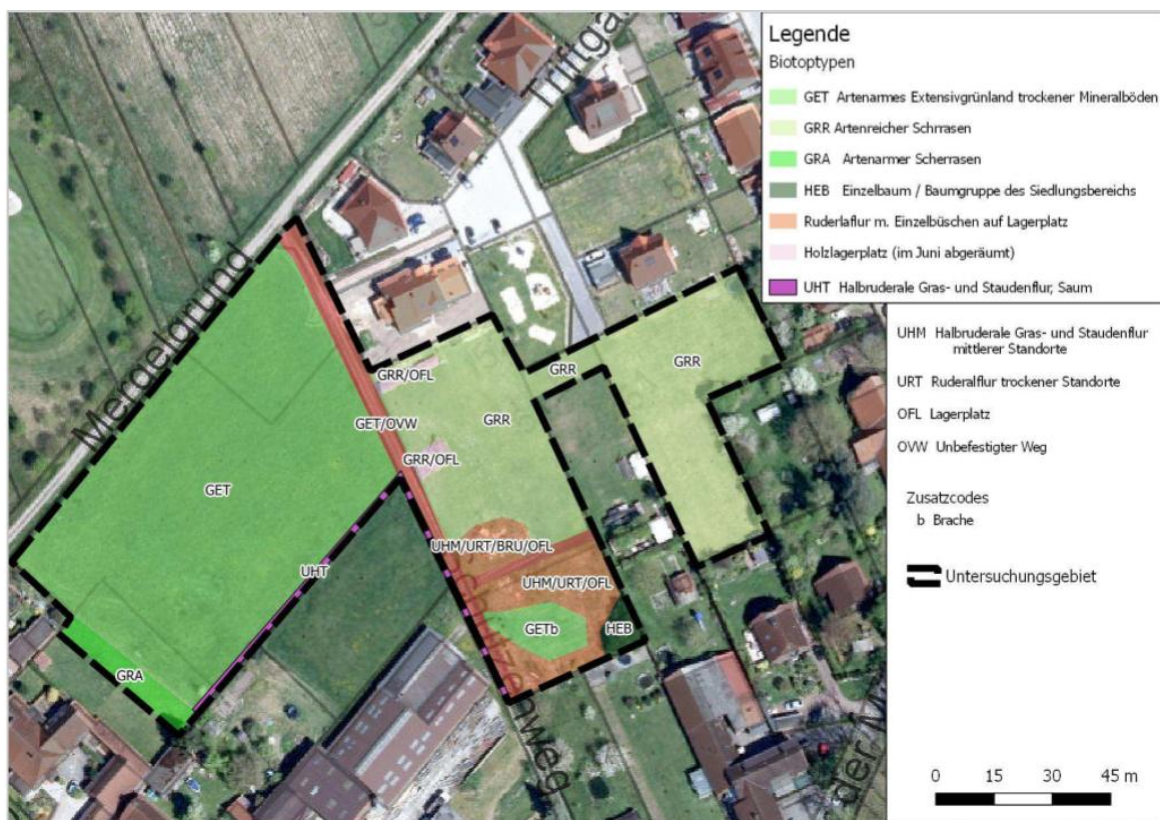


Abb. 4: Biotoptypenplan (Karin Bohrer, Dipl. Ing., Dipl. Biol.: Bauleitplanung im Norden von Mardorf, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 29.10.2018)



Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird der Bereich in der Karte „Arten und Biotope“ als Biotoptyp mit geringer Bedeutung dargestellt. Sonstige Wertigkeiten in Bezug auf Arten und Biotope sind nicht dargestellt.

Zur Einschätzung der Bedeutung des Geltungsbereichs für die Tierwelt wurde dennoch ein faunistischer Fachbeitrag erstellt. Hierbei galt es festzustellen, *„ob die Realisierung der Planungen eine Bedeutung für besonders und streng geschützte Arten haben kann und ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) betroffen sein können“*.

In dem faunistischen Fachbeitrag wurden in erster Linie das Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien untersucht. Weitere potenziell vorkommende, europarechtlich geschützte Arten, wie Fledermäuse, Amphibien und auch Pflanzen, wurden dabei jedoch nicht außer Acht gelassen.

Im Plangebiet wurden insgesamt 13 Vogelarten festgestellt. Davon hat lediglich eine nicht gefährdete Art (Domgrasmücke) im Untersuchungsgebiet gebrütet.

Die meisten Arten, wie Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Star, Buchfink, Elster und Bachstelze wurden als Nahrungsgäste auf der untersuchten Fläche festgestellt.

Als einzige gefährdete Arten wurden das Rebhuhn und der Star gesichtet. Ein Rebhuhn-Revier konnte im Bereich des nördlich angrenzenden Golfplatzes festgestellt werden. Der Star war *„lediglich Nahrungsgast aus dem parkähnlichen Wäldchen südöstlich der Straße „Vor der Mühle“ sowie aus dem Bereich der angrenzenden, landwirtschaftlichen Gehöfte“*. Das Plangebiet selbst ist für diese Arten als Bruthabitat nicht geeignet.

Reptilien konnten aufgrund fehlender Kleinstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Auch bei intensiver Suche im Bereich des Lagerplatzes wurden keine Tiere entdeckt.

Für Fledermäuse sind im Plangebiet keine potenziellen Quartiere, wie z.B. Baumhöhlen oder Spaltenverstecke vorhanden. Das Untersuchungsgebiet kann aufgrund der Habitatansprüche und –ausprägungen sowie der räumlichen Verteilung in Niedersachsen ein Jagdhabitat von Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus sein.

## **B Bewertung**

Durch die Planung wird die vorhandene Vegetation voraussichtlich weitestgehend beseitigt. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges wird dieser Kompensationsbedarf unter dem Aspekt „Arten- und Lebensgemeinschaften“ für Flora und Fauna gemeinsam betrachtet.

Geschützte Säugetierarten sind nicht zu erwarten. Jagdflüge von Fledermäusen sind hier

nicht weiter relevant, da das Plangebiet allenfalls ein Teil eines Jagdhabitats darstellt. Da des Weiteren keine Quartiere betroffen sind, ist hier mit keinen Auswirkungen auf eine lokale Population zu rechnen.

Im Hinblick auf die Tierartengruppe der Vögel kommen in dem betroffenen Bereich keine Nester vor. Der einzige festgestellte Brutplatz einer Domgrasmücke im Bereich eines mit Gebüsch und Ruderalflur bestandenen Lagerplatzes wurde bereits während der Untersuchung aufgelöst.

*„Da die Nutzung als Nahrungshabitat nicht essentiell für die Vorkommen der betroffenen Arten ist, werden auch vorhabenbedingt die lokalen Populationen von Star, Rauch- und Mehlschwalbe, Buchfink, Elster und Bachstelze nicht beeinträchtigt.“ (Bohrer 2018, S. 1)*

Es ist somit relativ unwahrscheinlich, dass geschützte Vogelarten zu Schaden kommen.

Reptilien konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden und Amphibien finden hier keinen geeigneten Lebensraum.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind im Weiteren abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Gemäß Bbauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wonach auch umfangreiche Grünflächen (Gärten) entstehen, die später auch wieder entsprechend von Vögeln besiedelt werden können. Während der Bautätigkeiten ist die Biotopfunktion allerdings gering.

### **Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte**

In der Eingriffsplanung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Gemäß der faunistischen Untersuchung werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Es sind somit keine Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

### A Basisszenario

Der Änderungsbereich 1 liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“.

Als Bodentyp hat sich hier mittlere Podsol-Braunerde entwickelt (BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 02.11.2018). Es handelt sich um Böden mit einem sehr geringen ackerbaulichen Ertragspotential.

Im Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ finden sich keine Hinweise auf besondere Werte des betroffenen Bodens (z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.).

In der Ingenieurgeologischen Karte (1: 50.000) des o.g. Kartenservers wird auf Folgendes hingewiesen:

- Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert
- Tragfähigkeit: gut
- Hinweis: in Tälern oft hoher Grundwasserstand

Fläche - als unvermehrbares Ressource - dient als Lebensgrundlage für den Menschen und

wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird u.a. die bauliche Inanspruchnahme einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Freifläche vorbereitet. Es kommt im Änderungsgebiet 1 zu einem Flächenverbrauch von rd. 1,4 ha (versiegelte Flächen, Gärten, etc.).

## **B Bewertung**

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Dies ist planungsrechtlich derzeit nicht möglich.

Durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes kann es zu zusätzlichen Versiegelungen kommen, wodurch Umweltauswirkungen entstehen.

Für das Schutzgut Boden gehen mit der Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion  
(Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion  
(Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion  
(Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“ vorgesehenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die zu überbauenden Bereiche - zuzüglich 50 % mögliche zusätzliche Versiegelung für Nebenanlagen - ergibt sich eine maximale Neuversiegelung von ca. 7.895 m<sup>2</sup> inklusive Verkehrsflächen, die dem Schutzgut Boden nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden stellt einen Eingriff dar und führt zu einem Kompensationsbedarf.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### A Basisszenario

##### Grundwasser:

Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt zwischen 37,5 - 40 m NN bei Geländehöhen zwischen 50 und 53 m NN. Das Grundwasser steht somit nicht oberflächennah an. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 – 250 mm/a relativ hoch bei überwiegend geringem bzw. mittlerem (im Südosten) Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie).

##### Oberflächengewässer:

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### B Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser - Grundwasser - ist die Zunahme der Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Hierdurch kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und –speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Aufgrund der geplanten Versiegelung entstehen Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf führen. Wegen des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

### 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

#### A Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördenbereich“ mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Randlage zu einer Ortschaft. Dementsprechend ist das Klima zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Stadtklima anzusiedeln.

Der Klimakarte des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover (LRP) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet an einen Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft angrenzt. Am südlichen Randbereich des Plangebietes, in dem bereits eine



Bebauung vorhanden ist, befindet sich ein „Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen“. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine unbebaute Fläche, die dem Kaltluftabfluss dient. Aufgrund der geringen Reliefenergie sind die klimaökologischen Austauschfunktionen mit dem Umland zu vernachlässigen.

## **B Bewertung**

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Im Untersuchungsgebiet soll ein Wohngebiet entwickelt werden.

Die Realisierung der Planung hat die Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern und des relativ hohen Grünanteils sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist nicht abzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf die örtlichen luftklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG).

### **2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes**

**Das Wirkungsgefüge** ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben.<sup>1</sup>

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Da aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der bereits vorhandenen Nutzung die Funktionsfähigkeit der Naturgüter als eingeschränkt bezeichnet werden muss (vgl. Basisszenario), ist auch das bestehende Wirkungsgefüge im Plangebiet als „beeinträchtigt“ zu charakterisieren.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Der Bereich des Untersuchungsgebietes gehört zum Naturraum „Rehburger Moorgeest“ der Region „Hannoversche Moorgeest“. Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge wird die landschaftsräumliche Situation der Rehburger Moorgeest wie folgt beschrieben:

---

<sup>1</sup>[www.Spektrum.de](http://www.Spektrum.de) (abgerufen am 11.06.2018)

*„Stark bewegte Endmoränenzüge wechseln mit Schmelzwasserrinnen, die meist von Hoch- oder Flachmooren erfüllt sind. Die standortgemäßen Stieleichen-Birkenwälder sind ebenso wie die Heideflächen in Kiefernforste umgewandelt. In den Niederungen finden sich z.T. als Grünland genutzte kultivierte Hochmoore und Flachmoore mit vereinzelt Erlenbrüchen und Feuchtwiesen.“*

Das Plangebiet grenzt direkt an einen Golfplatz und die offene Landschaft an und hat damit eine besondere Bedeutung für die Naherholung.

### **Bewertung**

Die geplante Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Flächen sind jedoch weitestgehend bereits von Wohnbebauung umgeben. Daher relativieren sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem sind im Bebauungsplan bezüglich städtebaulicher Gestaltung ortsübliche Festsetzungen getroffen, um die geplante Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren. Des Weiteren ist eine umfangreiche Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Nach Einwachsen der Begrünung ist bei der Bebauung im vorgesehenen Umfang nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen. Die Funktion des angrenzenden Landschaftsraumes als Ort der Naherholung wird auch weiterhin gegeben sein.

#### **2.1.7 Biologische Vielfalt**

Der Begriff ‚Biologische Vielfalt‘ bzw. ‚Biodiversität‘ steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.<sup>2</sup>

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund des Standortes und der vorhandenen Nutzung als minder ausgeprägt zu beurteilen. Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen geprägt. Es bietet daher nur wenigen Arten Habitate. Die vorhandenen Freiflächen weisen mäßig ausgeprägte Lebensräume auf. Es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

---

<sup>2</sup>[www.bfn.de](http://www.bfn.de) (abgerufen am 11.06.2018)

### **2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.<sup>3</sup>

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in rund 1 km Entfernung südlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Steinhuder Meer (mit Randbereichen)"). Ein Schutzgebiet gemäß der Vogelschutz-Richtlinie befindet sich ebenfalls rund 1 km südlich des Plangebietes (EU-Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“). Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

#### **A Basisszenario**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Von der Planung ist ein Ortsrandbereich betroffen. Das Änderungsgebiet ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Flächen liegen derzeit brach und stellen sich als intensives Grünland dar. Ein Teil der Flächen wird als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.

Nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich das Gelände des Golfplatzes. Im Nordosten schließt sich das Neubaugebiet an der Straße „Triftgärten“ an. Direkt an dem Stichweg, über dem auch die Erschließung des Plangebietes erfolgen soll, befindet sich ein Spielplatz. Das Neubaugebiet ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Wege, die in die Landschaft führen und somit durchaus eine Bedeutung für die Naherholung haben.

#### **B Bewertung**

Die Flächen haben eine Bedeutung als erlebbare Grünflächen am Ortsrand. Für die Anlieger geht zukünftig der Blick auf unbebaute Grünflächen verloren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ führen für diese Anlieger zu einer gewissen Verschlechterung der Wohnqualität. Zu

<sup>3</sup>[www.bmu.de](http://www.bmu.de) (abgerufen am 11.06.2018)

bedenken ist jedoch, dass gerade die Ortsränder von Siedlungserweiterungen betroffen sind. Es besteht auch kein Rechtsanspruch darauf, dass ein Bereich des Ortsrandes von jeder Siedlungsentwicklung ausgenommen wird. Zudem wird hochwertiger Wohnraum bereitgestellt. Insgesamt profitiert das Schutzgut Mensch von der Entwicklung zu einem Wohngebiet.

### **2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Grundsätzlich sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie z. B. Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken, aber auch Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes**

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die geplante Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch für das Schutzgut Wasser negative Folgen, wie die Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und die Zunahme des oberflächigen Abflusses. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und des relativ geringen Eingriffsumfanges sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

## 2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.2.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens können temporäre Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange auftreten.

Der **Bau** hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang **Tiere**: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung kann es grundsätzlich zu einer Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen.

In diesem Fall findet der Eingriff jedoch auf einer bereits anthropogen geprägten Fläche statt. Die vorhandene Bedeutung für das Schutzgut Tiere ist gering (siehe Basiszenario).

Die in der unmittelbaren Umgebung brütenden Vögel, brüten in bereits intensiv anthropogen genutzten Bereichen (Gebäude, Gärten) und sind an Betriebsamkeit gewöhnt. Es handelt sich auch durchweg um relativ störungsunempfindliche Arten. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Arten ihre Brut aufgeben, sofern sie nicht direkt gestört und vertrieben werden. Das Rebhuhnrevier befindet sich auf der anderen Straßenseite nordwestlich des Mergelgrunds relativ weit weg von der Baustelle.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Aktuell sind keine Nester im Plangebiet betroffen, sollten sich die vorhandenen Gegebenheiten jedoch ändern, ist dies erneut zu prüfen. Grundsätzlich sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Durch die parallel durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ werden Freiflächen dem Siedlungsbereich zugeschlagen. Folglich geht mit dem Planungsvorhaben ein Flächenverbrauch einher. Der Neubau eines Wohngebietes einschließlich der Erschließung beeinträchtigt durch Versiegelungen die **Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser**. Durch die Versiegelung des Bodens gehen alle natürlichen Funktionen verloren. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und damit auch des Schutzgutes Wasser stellt einen Eingriff dar und führt zu einem Kompensationsbedarf.





Das Schutzgut **Mensch** wird durch die Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar.

In Bezug auf die Schutzgüter **Klima und Luft** können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Alle **anderen Schutzgüter** sind durch den Bau des Vorhabens nicht betroffen.

### **2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Das Vorhaben wird auf einer anthropogen geprägten Fläche umgesetzt. Dennoch geht mit dem Vorhaben ein intensives Grünland verloren. Da es sich jedoch um eine verhältnismäßig geringen Flächenverbrauch handelt, ist eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Entwicklung am vorgesehenen Standort vertretbar.

### **2.2.3 Art und Menge an Emissionen**

Die bauliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tier, Klima und Luft kann vorübergehend auftreten. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen.

Störungsempfindliche Tierarten können durch diese Emissionen aus ihren bisherigen Habitaten vertrieben werden. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

Auf das Schutzgut Tier können sich Auswirkungen insbesondere für Insekten durch die Straßenbeleuchtung ergeben. Die Beeinträchtigungen von Insekten durch die Beleuchtung kann durch die Wahl von insektenfreundlichen Leuchtstoffmitteln vermieden werden.

### **2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Die Abfälle werden jedoch durch die Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha) - unter Berücksichtigung der gültigen Abfallsatzung - sachgerecht entsorgt.



Dabei sollte Vermeidung und Verwertung grundsätzlich vor der Entsorgung stehen.

Durch die Einhaltung der Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB vermieden werden.

### **2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen.

Diese können grundsätzlich während dem Bau und dem Betrieb anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Durch die Umsetzung der Planung ist von keinem übermäßigen Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass während der Bauphase und auch während des Betriebes alle Maßnahmen nach dem Stand der Technik durchgeführt sowie bestehende Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden. Ein besonderes Störfallrisiko besteht nicht.

### **2.2.6 Kumulierung von Auswirkungen**

Kumulierende Auswirkungen können durch die Umsetzung des Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben auftreten. Dann könnten Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben (z.B. Lärmemissionen) dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Auf Basis der vorliegenden Planung kann eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen nicht abgeleitet werden.

## 2.2.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Klimaschutznovelle des BauGB vom 30.07.2011 fordert die Kommunen dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Novelle zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO<sub>2</sub>-Emissionen zusammengefasst) gebremst werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO<sub>2</sub>-Emissionen geprüft werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen Rechnung getragen werden (§ 1a, Abs. 5, BauGB).

Im Rahmen des integrierten Aktionsprogrammes Klimaschutz und Siedlungsentwicklung für die Stadt Neustadt a. Rbge. wird die CO<sub>2</sub>-Emission in Tonnen je Einwohner und Jahr ermittelt. Die Pro-Kopf-Emissionen Neustadts a. Rbge. liegen demnach bei etwa 8,4 t/EW\*a.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes werden überschlägig ca. 70 Einwohner ein neues Zuhause finden. Dementsprechend ist hier von einer durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emission von 588 t/a für das Baugebiet - ohne Nutzung von Einsparpotentialen - auszugehen. Demgegenüber steht die aktuelle Nutzung des Plangebietes. Auch in der Landwirtschaft wird CO<sub>2</sub> emittiert. Allerdings nimmt die Landwirtschaft bei der flächenhaften CO<sub>2</sub>Produktion insgesamt eine untergeordnete Rolle ein (in Niedersachsen liegt der Anteil der Landwirtschaft an der CO<sub>2</sub>-Emission bei ca. 4 % (Niedersächsisches Landesamt für Umwelt, Energie und Klimaschutz (<http://www.umwelt.niedersachsen.de>)).

Durch die geplante Umnutzung entsteht theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emission auf dieser Fläche. Einsparpotentiale sind durch die Bauweise und die Möglichkeiten der Nutzung von regenerativen Energien gegeben.

Neubauten müssen nach den neuesten Standards für Wärmedämmung etc. errichtet werden. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Durch die Anordnung der Grundstücke und die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Rahmen der Gestaltungsvorschriften wird die Solarenergie gefördert. Wie auch im „Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge.“ dargelegt, können dadurch die flächenspezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen je Haushalt erheblich gesenkt werden. Zudem können auch Ausgleichspflanzungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung herangezogen werden. So kann z.B. bei einem Laubwald unter 20 Jahren von einer CO<sub>2</sub>-

Minderung von 10 t CO<sub>2</sub>/ha/a ausgegangen werden.<sup>4</sup>

Eine detailliertere Bilanzierung der Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen übersteigt die Möglichkeiten dieser Bauleitplanung, da weitere, hier nicht zu beurteilende Effekte, zu beachten sind. Generell führt jedes weitere Wohngebiet lokal zu einer Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Diese CO<sub>2</sub>-Emissionen können durch Maßnahmen im Bebauungsplan (Möglichkeiten für regenerative Energien, Pflanzmaßnahmen etc.) jedoch gemindert werden. Doch dieses Einsparpotential ist nicht genau zu beziffern. Es muss auch beachtet werden, dass die zukünftigen Einwohner bislang auch gewohnt, gelebt und damit CO<sub>2</sub> emittiert haben. Daraus ergeben sich andernorts wieder Einsparpotentiale, die ebenfalls nicht beziffert werden können.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die oben aufgeführte theoretische Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, die aus den derzeit gültigen Zahlen aus der Literatur abgeleitet wurde, bei der Realisierung dieses Baugebietes deutlich unterschritten wird.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten mögliche Anpflanzungen Schaden nehmen. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

### 2.2.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben (Wohnbebauung) sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnungsbauvorhaben ermöglicht. Es ist davon auszugehen, dass im häuslichen Wohnumfeld keine umweltschädlichen Stoffe zum Einsatz kommen, bzw. ist von einem sachgerechten Umgang auszugehen.

---

<sup>4</sup> Fundstelle: Johann Heinrich von Thünen-Institut (Hrsg.): Studie zur Vorbereitung einer effizienten und gut abgestimmten Klimaschutzpolitik für den Agrarsektor, Sonderheft 361, 2012

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen (W) dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Nutzungen zu schaffen.

Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Gemäß Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 15 (1) BNatSchG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren (§ 15 (2) BNatSchG).

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover werden keine besonderen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt. Das Hauptaugenmerk der geplanten Maßnahmen sollte bei der Anlage eines landschaftsbildgerechten und auch ökologisch wertvollen Ortsrandbereiches liegen.

### Ermittlung des verbleibenden Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs

Zur nachvollziehbaren Ermittlung der für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen wird in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. auf ein rechnerisches Verfahren zurückgegriffen. Grundlage dieses Verfahrens ist die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008“, herausgegeben vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV). Die Berechnung stellt jedoch lediglich ein Hilfsmittel dar, um den notwendigen Gesamtumfang zu begründen. Wichtig ist, dass der Eingriff ökologisch-funktional ausgeglichen ist.

Eine konkrete Ermittlung des Eingriffsumfanges sowie die Festlegung von Vermeidung, Ausgleich und Ersatz erfolgt ausführlich im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“.

Aufgrund des geplanten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 39.572 Wertpunkten.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie eingangs beschrieben, soll durch die vorliegende Planung neues Wohnbauland entwickelt und eine Nachverdichtung im Stadtteil Mardorf ermöglicht werden, um den aktuellen Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Im Rahmen der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Jahr 2014 beschlossenen Ziele zur



Entwicklung von Wohnbauland ist der Stadtteil Mardorf aufgrund seiner besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung und Tourismus“ als gesichertes ländliches Kleinzentrum eingestuft worden. Das bedeutet, dass eine bedarfsgerechte, über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung erwünscht ist. Dabei sind Baugrundstücke im Innenbereich im Sinne einer Nachverdichtung bevorzugt zu entwickeln.

Im nördlichen Bereich des Stadtteils Mardorf sind zwischen den Straßen „Buchenberg“ und „Vor der Mühle“ sowie dem Wirtschaftsweg „Mergelgrund“ verschiedene unbebaute Grundstücke vorhanden, die für die Bereitstellung von Wohnbauland geeignet sind. Mehrere Grundstückseigentümer haben in diesem Bereich ihre Bereitschaft erklärt, ihre Flächen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Daher ist die Wahl des Standortes auf diesen Bereich beschränkt.

## **2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen**

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht gegeben. Von den geplanten Nutzungen gehen grundsätzlich keine erhöhten Risiken oder Gefährdungen aus.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Eingriffsregelung:

Die Eingriffsbilanzierung wurde auf Grundlage der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen (Recklinghausen, März 2008) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

### **3.2 Umweltmonitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings. Da die Maßnahmen jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden, ergibt sich die Notwendigkeit zum Umweltmonitoring auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. wird die Umsetzung eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet. Die 44. Flächennutzungsplanänderung umfasst zwei Teilflächen. Beide Änderungsbereiche befinden sich am nördlichen Ortsrand von Mardorf.

Der Änderungsbereich 1 liegt direkt südlich des Golfplatzes und wird begrenzt durch die Bebauung an den „Triftgärten“ im Nordosten sowie die Bebauung an den Straßen „Vor der Mühle“ im Südosten und „Auf dem Buchenberg“ im Südwesten. In diesem Bereich wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“ aufgestellt, um die zukünftige wohnbauliche Nutzung der Freiflächen am nördlichen Ortsrand von Mardorf rechtlich abzusichern.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich nördlich der Straße „Überm Kastenberg“ und westlich der „Jägerstraße“. Diese Teilfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem Bereich auf eine Siedlungsentwicklung zu Gunsten der Wohnbauflächendarstellung am Schützenweg verzichtet werden. Künftig soll der Änderungsbereich 2 als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von intensiv genutzten Biotopen beschränken.

Für den Änderungsbereich 2 ergeben sich durch die neue Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ keine Änderungen zur aktuellen Nutzung, so dass im Umweltbericht nicht detailliert auf diese Fläche eingegangen wurde.

Für den Änderungsbereich 1 bleibt nach der Gegenüberstellung des Eingriffsflächenwertes mit den Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 227 „Schützenweg“) ein Defizit von – 39.572 Wertpunkten, welcher extern auszugleichen ist.



Nach Durchführung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.

### 3.4 Quellenverzeichnis

BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz, <https://biologischesvielfalt.bfn.de/infoteh/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>, zuletzt aufgerufen am 09.07.2018.

BMU (2018): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, <https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, zuletzt aufgerufen am 09.07.2018.

Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung.

Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, diverse Themenkarten, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500>, zuletzt aufgerufen am 09.07.2018.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, März 2008.

Spektrum.de (2018): <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wirkungsgefuege/9071>, zuletzt aufgerufen am 09.07.2018.



Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die vorliegende Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Neustadt, den .....

.....

Bürgermeister