

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

**41. Änderung
des Flächennutzungsplans
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
„Nördlich Meyerkampstraße“
mit Begründung**

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2021

■ 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
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

Inhaltsverzeichnis

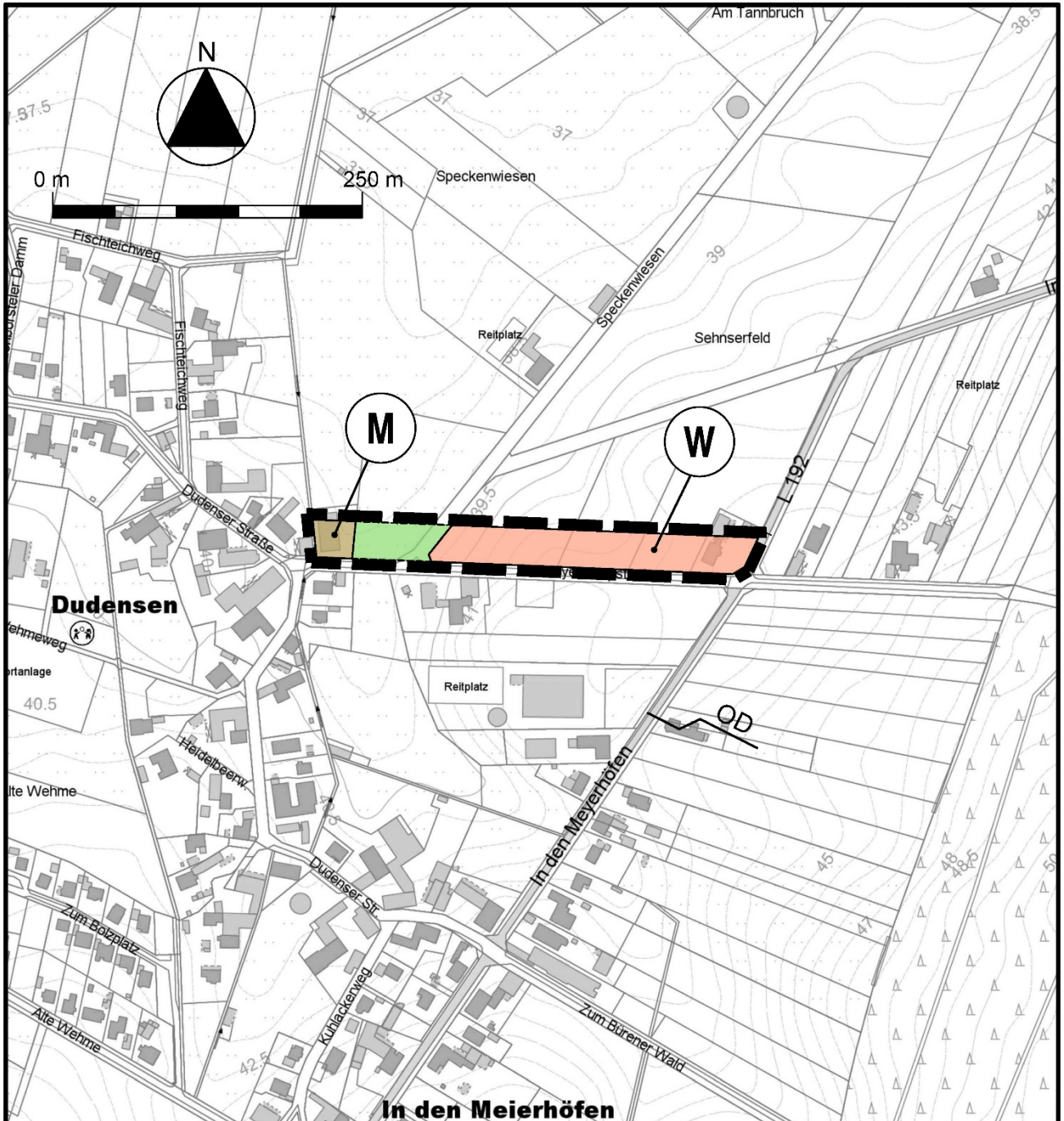
41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Nördlich Meyerkampstraße“

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung..... IV

Begründung zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans

I. Allgemeines	1
1. Ziele und Zwecke der 41. Änderung des Flächennutzungsplans	2
2. Standortentscheidung	3
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen	6
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	6
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung	7
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft..	8
III. Erläuterung der Darstellung	9
1. „Wohnbaufläche“ (W)	9
2. „gemischte Baufläche“ (M)	9
3. „Grünfläche“	9
4. Flächenbilanz	9
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	9
1. Erschließung	9
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	10
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	10
4. Belange der Landwirtschaft.....	11
V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	11
1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	11
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	12
3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..	12
4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	12

6.	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	12
7.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	13
8.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	13
a)	Bodenschutzgebot	13
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	13
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	13
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes	14
9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
VI.	Abwägung: Private Belange	14
VII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	14
	Verfahrensvermerke	15



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

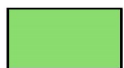
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

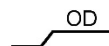


Grünfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 41. Änderung

Nachrichtliche Übernahme



OD Ortsdurchfahrtsgrenze

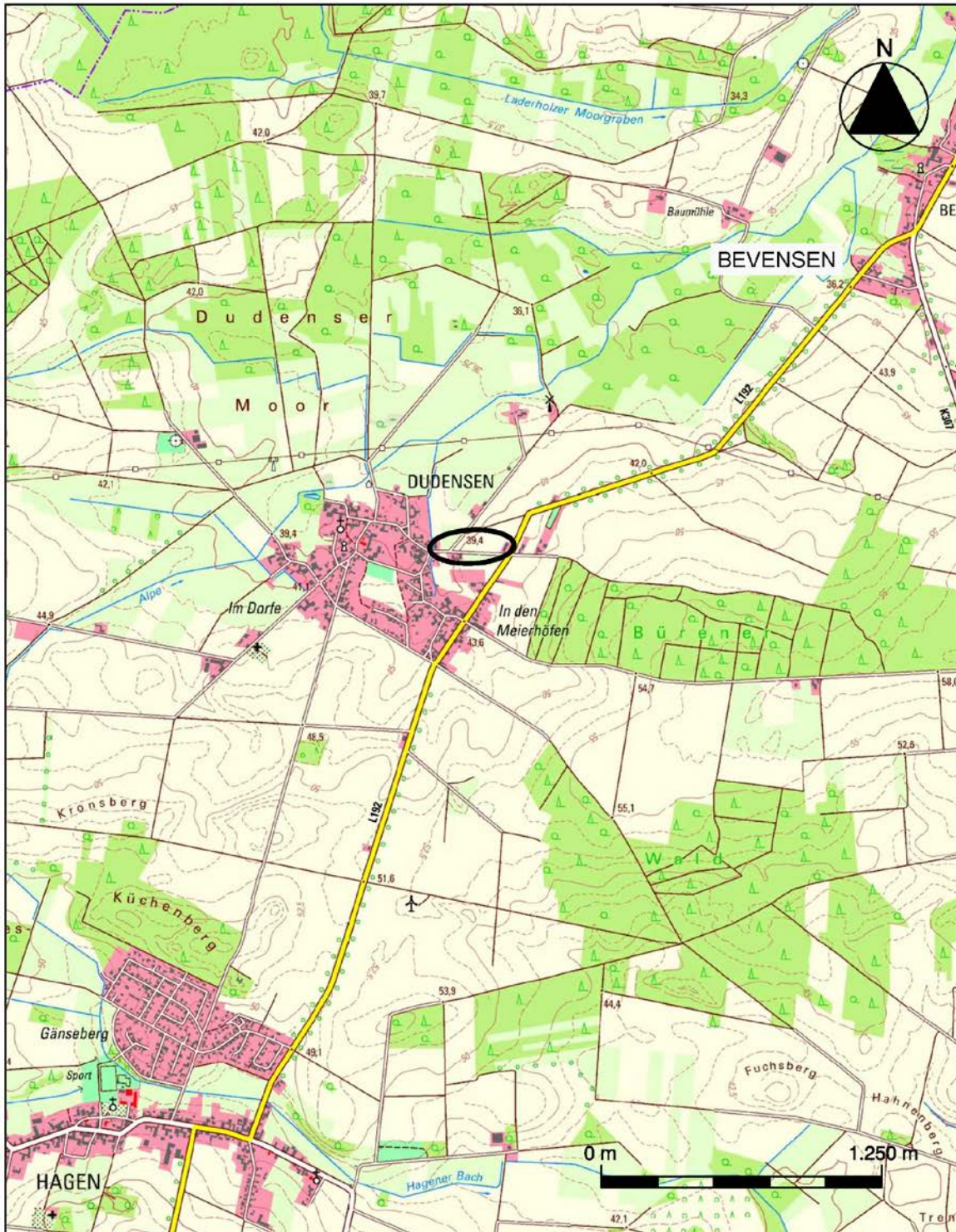
**Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Dudensen
41. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Nördlich Meyerkampstraße"
Maßstab 1 : 5.000**

Begründung

zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Nördlich Meyerkampstraße“

I. Allgemeines

Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Erweiterung der Wohnbebauung im Stadtteil Dudensen vorbereitet. Dudensen liegt im Norden des Stadtgebiets an der Landesstraße L 192 zwischen den Stadtteilen Hagen im Süden und Bevensen im Norden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).

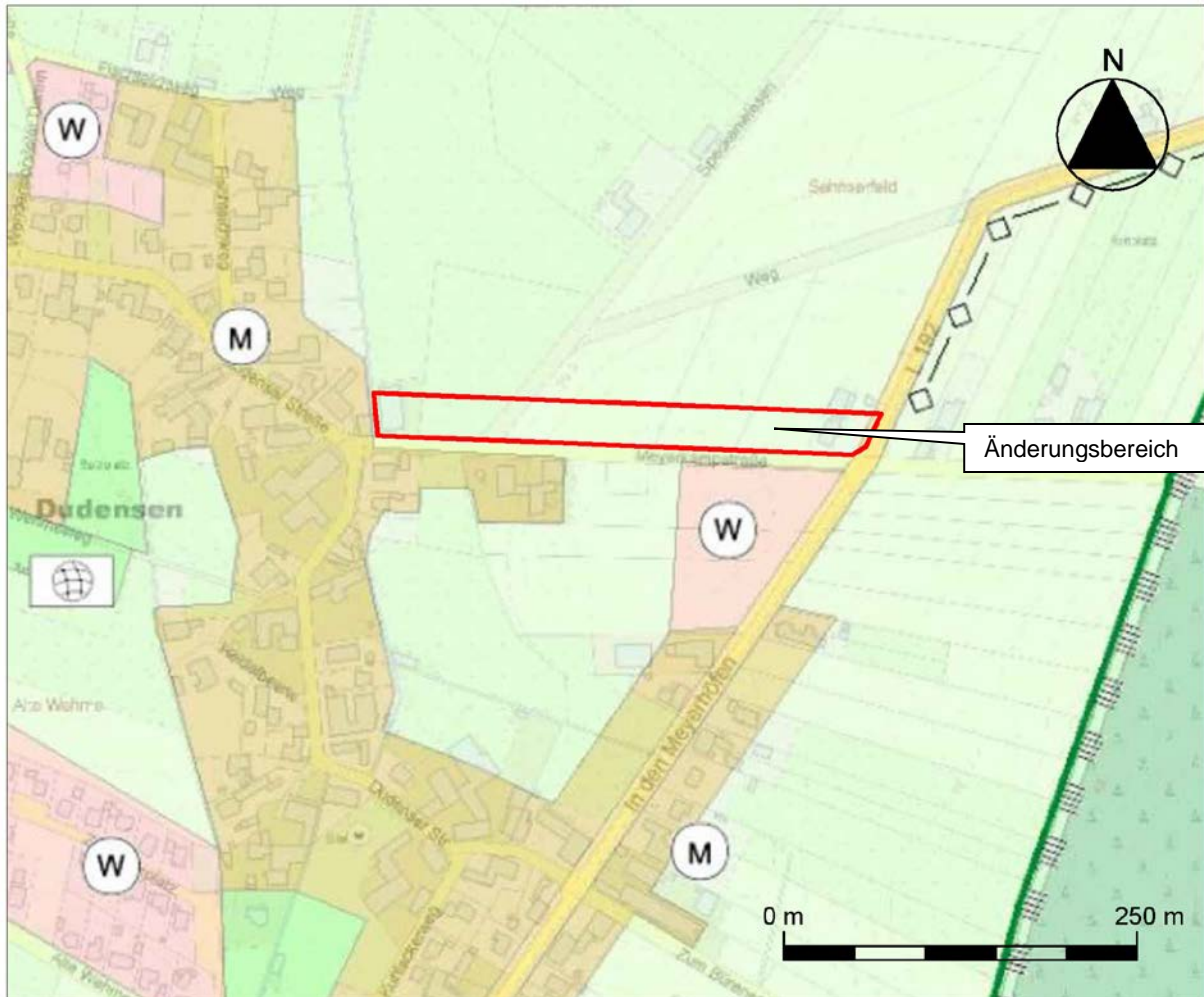


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs (schwarze Umrandung)

Die rd. 12 km südlich gelegene Kernstadt ist über die Landesstraße 192 und die B 6 zu erreichen.

Mit der 41. Änderung wird der Änderungsbereich, der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, als „Wohnbaufläche“ (W) und in einem kleinen Teil als „gemischte Baufläche“ (M) bzw. Grünfläche dargestellt. Vgl. dazu den folgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung **vor** der Änderung.



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

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
(Fassung vor der Änderung)

1. Ziele und Zwecke der 41. Änderung des Flächennutzungsplans

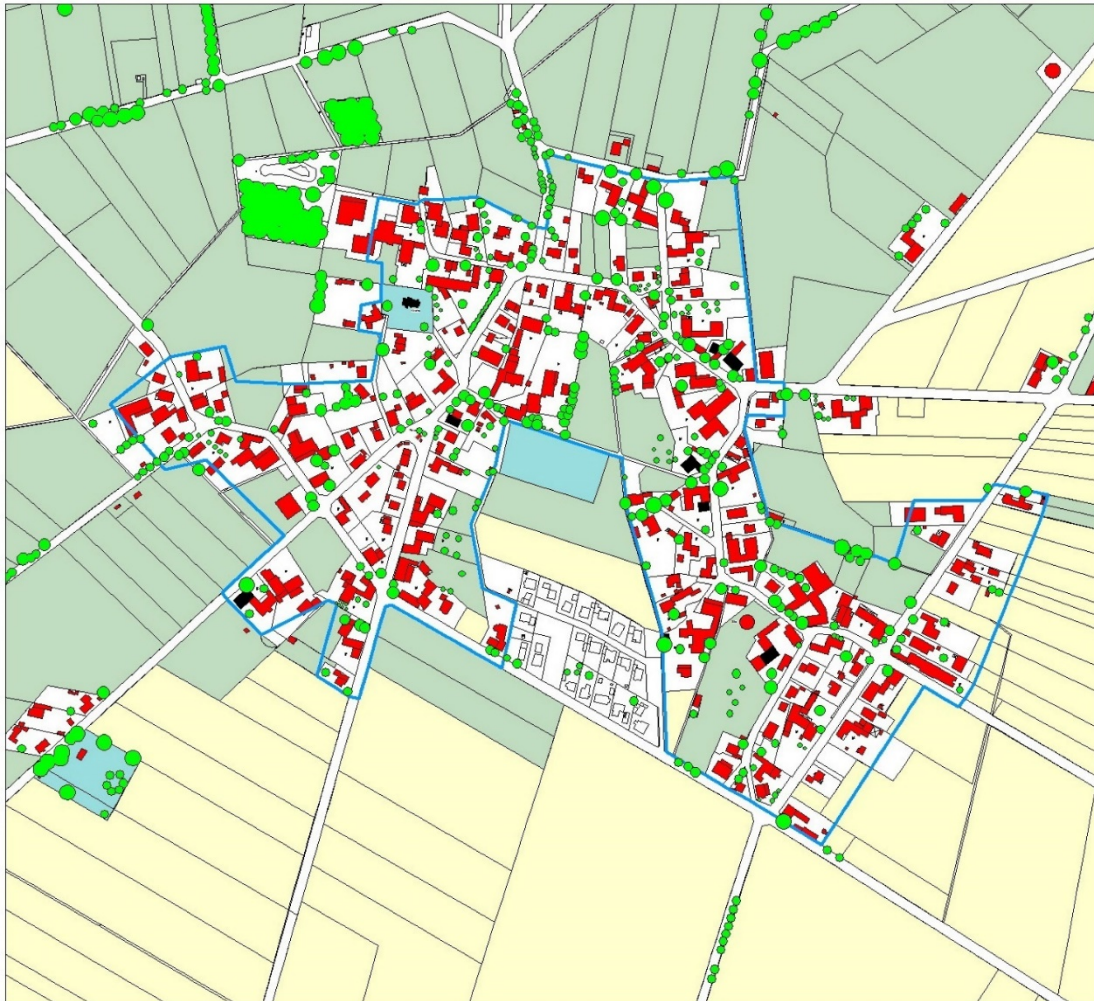
Allgemeines Ziel der 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Ausweitung der Wohnbebauung auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Nordseite der Meyerkampstraße zwischen dem vorhandenen Wohnhaus an der L 192 und der Ortslage von Dudensen. Am Westrand des Änderungsbereichs wird die vorhandene Scheune in die Darstellung „gemischte Baufläche“ einbezogen. Der tiefer gelegene Grünlandbereich zwischen den geplanten Bauflächen soll von Bebauung freigehalten werden. Vgl. den vorstehenden Kartenausschnitt!

Allgemeiner Zweck der 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in Dudensen durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung.

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig für die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Bebauung schafft. Die Stadt Neustadt a. Rbge. stellt dazu den **Bebauungsplan Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“** auf.

2. Standortentscheidung

In Dudensen gibt es größere Freiflächen innerhalb des Dorfes. Vgl. den folgenden Auszug aus dem Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land:



Karte 4b: Gebäude- und Freiraumstruktur

Dudensen

	Gebäude der historischen Dorfstruktur		Laub- / Obstbaum
	Gebäude im Siedlungsbereich		Gehölzbestand
	Baudenkmal gem. § 3 NDSchG		öffentliche Grünfläche
	denkmalpflegerischer Interessenbereich		Grünland / Obstwiese
			Acker



0 50 100 250 m

Wie die vorstehende Karte der Gebäude- und Freiraumstruktur aus dem Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land zeigt, handelt es sich bei den innerörtlichen Freiflächen überwiegend um Grünland.

Eine Überplanung dieser Flächen stellt einen deutlichen größeren Eingriff dar als die Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche, die bereits über eine verkehrliche Erschließung verfügt. Darüber hinaus haben innerörtliche Freiflächen und Grünstrukturen in Zeiten des Klimawandels eine große Bedeutung für die Abkühlung während langer Hitzeperioden.

Die zentrale, innerörtliche Freifläche am Wehmeweg wird als Spiel- und Sportfläche von der Dorfgemeinschaft genutzt. Die Entwicklung von Wohnbebauung im Umfeld von Sportanlagen führt zu Nutzungskonflikten, die die Stadt vermeiden möchte. Das gilt auch für die Entwicklung von Wohngrundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebe im Dorf.

Für die geplante Erweiterung der Wohnbebauung in Dudensen bieten sich daher die Flächen auf der Nordseite der Meyerkampstraße an. Hier können Wohngrundstücke ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand geschaffen werden. Durch die bestehende Bebauung auf den Grundstücken „In den Meyerhöfen 27“ und „Meyerkampstraße 9“ gibt es bereits Siedlungsansätze, deren Ergänzung durch die geplante Änderung vorbereitet wird.

Die charakteristische Baustruktur des Dorfes ist gekennzeichnet durch die historischen Hofstellen mit ihren großen Wirtschaftsgebäuden und hofnahen Freiflächen.

Bei der Schaffung von Wohngrundstücken, die heutigen Anforderungen an den Grundstückszuschnitt und die Bauformen entsprechen, können diese historischen Baustrukturen nicht aufgriffen werden. Daher stellt die Entwicklung neuer Wohngebiete in der Regel eine Abweichung von den historischen Siedlungsstrukturen der Dörfer dar. Das ist nicht zu vermeiden.

Die Schaffung dieser neuen Baustrukturen etwas abseits des alten Dorfes steht daher auch in Einklang mit den Leitzielen der Dorferneuerungsplanung, die charakteristische Baustruktur des Dorfes zu erhalten.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 41. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. kann dieses Verfahren anwenden, wenn „die Grundzüge der Planung nicht berührt“ werden. Der Änderungsbereich erfasst mit 1,25 ha nur einen in Bezug zum gesamten Stadtgebiet (35.752 ha) äußerst geringen Flächenanteil. Die Darstellung einer Bautiefe an einer bestehenden Straße als „Wohnbaufläche“ (W) und „gemischte Baufläche“ (M) im Anschluss an die Ortslage wirkt sich auf die Darstellungen im Übrigen und insbesondere des Außenbereichs nicht in einer Weise aus, die dessen Nutzung berührt. Der Umfang der dargestellten Fläche ist so begrenzt, dass im Verhältnis zur Gesamtfläche des Stadtgebiets keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen. Weder die unmittelbare Umgebung noch das gesamte Gemeindegebiet werden in ihrer bisherigen Darstellung verändert oder beeinträchtigt (vgl. Urteil Nds. OVG vom 06.09.2006, Az.: 1 KN 210/05, S. 8).

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

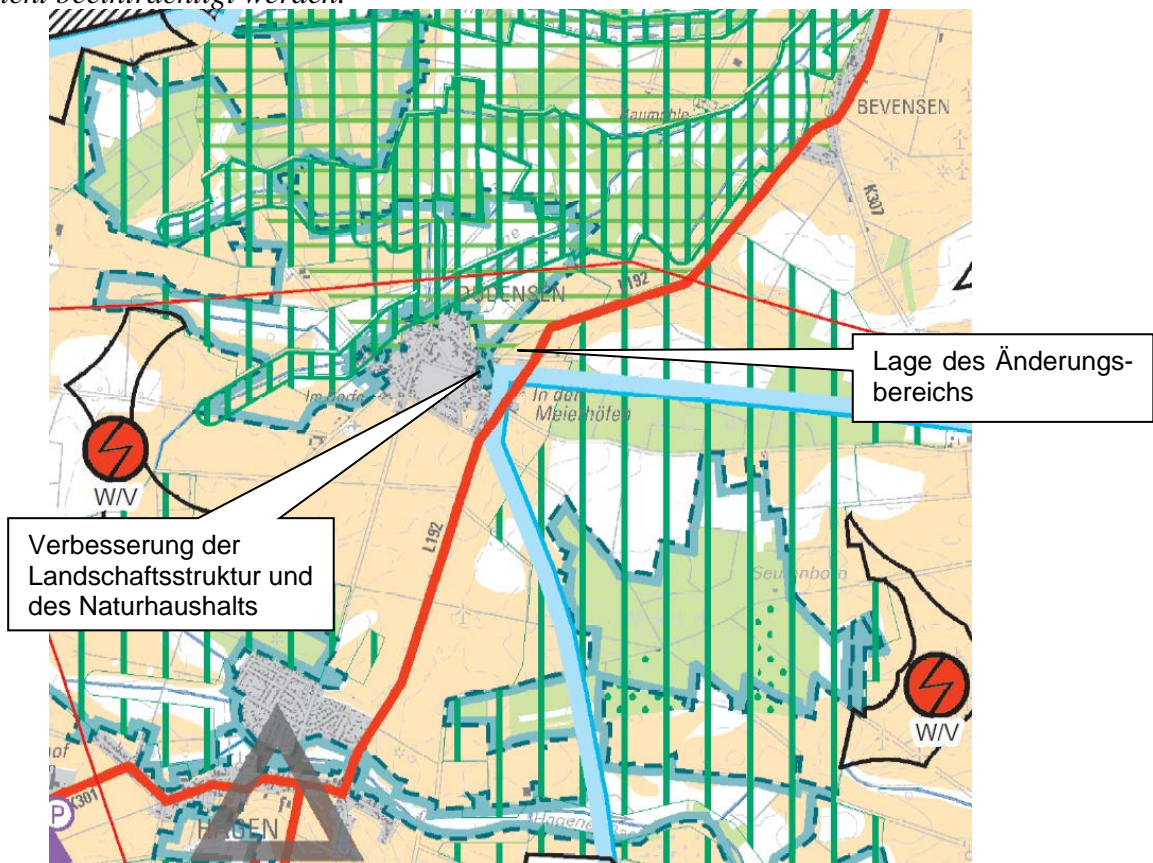
Für das Gebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover für die Siedlungsentwicklung ist der Stadtteil Dudensen „ländlich strukturierte Siedlung, in der die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist (vgl. 2.1.4 03). Der

Entwicklungsspielraum beläuft sich hier auf 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche. Im Ortsteil Dudensen ergibt sich daraus ein Entwicklungsspielraum von rd. 16.150 m² für den Geltungszeitraum des RROP 2016. Die geplante Siedlungserweiterung mit rd. 7.500 m² Wohnbaufläche deckt nur etwa die Hälfte der möglichen Eigenentwicklung ab und ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als „**Vorbehaltsgelände Landwirtschaft**“ dargestellt. Diese Festlegung erfolgte zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage bei Flächen mit einem teilspezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial. In der beschreibenden Darstellung ist 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 teilspezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgelände Landwirtschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“



Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2016, ohne Maßstab, genordet

In der Begründung zum RROP 2016 ist ausgeführt, dass die Festlegung der „**Vorbehaltsgelände Landwirtschaft**“ sich an der Datengrundlage des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2013) orientiert. Das LBEG unterteilt das ackerbauliche Ertragspotenzial in Niedersachsen in sieben Klassen (von „äußerst gering“ bis „äußerst hoch“). Entsprechend dieser Klassifizierung wurden für die Abgrenzung der „Vorbehaltsgelände Landwirtschaft“ Gebiete mit hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Klasse 5 bis 7) in allen drei landwirtschaftlichen Teilräumen der Region Hannover berücksichtigt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen

teilräumlichen Standortvoraussetzungen und Agrarstruktur im Regionsgebiet wurden in den Teilräumen Nord-West und Nord-Ost ergänzend dazu Gebiete mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotenzial aufgenommen.

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

Wie der Kartenausschnitt auf Seite 5 zeigt, sind ein Großteil der an die Ortslage von Dudensen grenzenden landwirtschaftlichen Flächen »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft«. Alle übrigen Freiflächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete oder sogar Vorranggebiet. Eine echte Alternative für die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken, ohne die Grundsätze der Raumordnung zu beeinträchtigen, gibt es daher nicht. Die Stadt hält daher die Überplanung eines unwesentlichen Teils eines »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft« für vertretbar.

Darüber hinaus trifft das RROP in der zeichnerischen Darstellung für einen kleinen Teilbereich die Festlegung **„Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“**. Es dürfte sich um tiefer gelegenen Grünlandbereich zwischen dem Weg „Speckenwiesen“ und der Scheune im Osten des Änderungsbereichs handeln, dessen Freihaltung bei der 41. Änderung berücksichtigt wird.

Der westliche Teil des Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als **„Vorbehaltsgebiete Erholung“** dargestellt. Gemäß dem Grundsatz des LROP Abschnitt 3.2.3 Ziffer 01 sollen die „Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden“.

Dies bildet sich u. a. im Grundsatz des RROP 2016 Abschnitt 3.2.5 Ziffer 02 ab, nach dem „Gebiete, die sich insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders für regionale Erholungsnutzungen eignen, als Vorbehaltsgebiete Erholung festgelegt sind. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die ein solches Vorbehaltsgebiet betreffen, sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden“.

Das Vorbehaltsgebiet wird von der Planung nur geringfügig berührt. Die Sicherung des tiefer gelegenen Grünlandbereichs durch die Darstellung als „Grünfläche“ fördert die Belange der Erholung. Im Übrigen ist das Vorbehaltsgebiet nur im Randbereich von einem Teil der geplanten Wohnbebauung betroffen. Aufgrund der geplanten Nutzung mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Eignung und Bedeutung des Vorbehaltsgebiets dadurch wesentlich beeinträchtigt wird.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei der 41. Änderung offensichtlich nicht der Fall. Die Änderung berührt mit ihrer geringen Ausweitung des Siedlungsbereichs von Dudensen die angrenzenden Gemeinden nicht.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

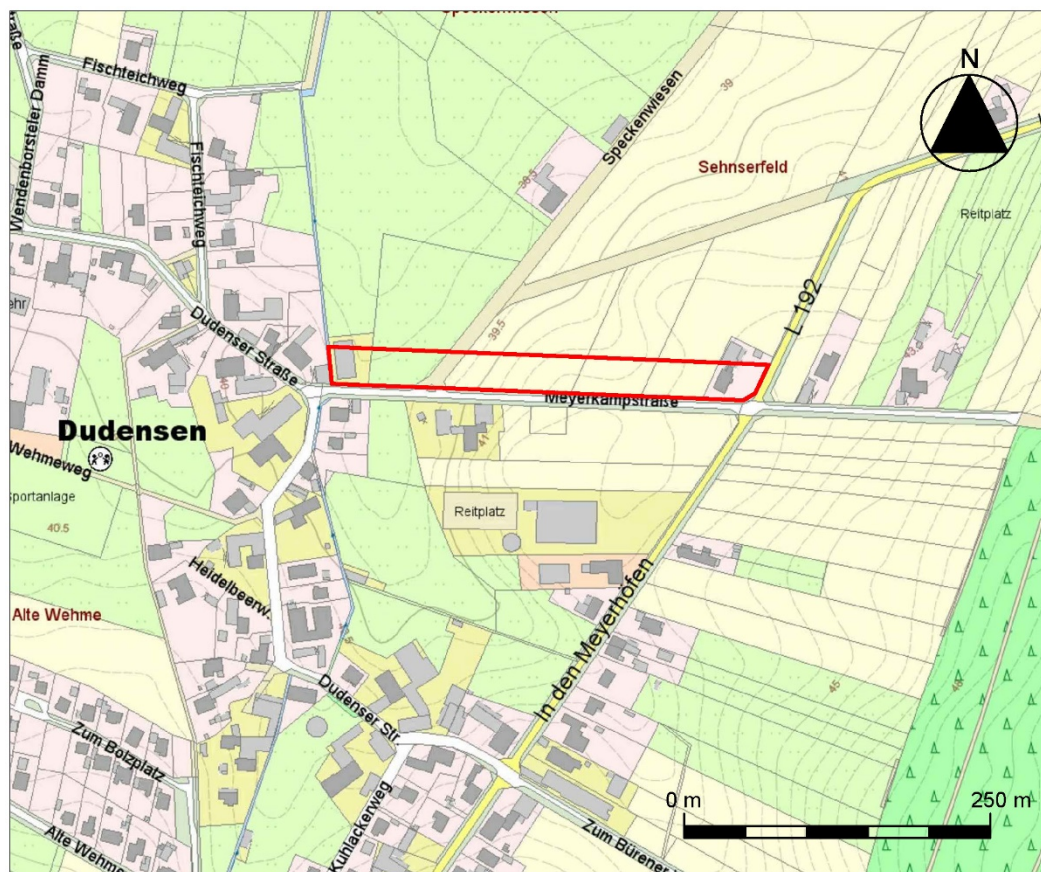
Der Änderungsbereich liegt am Nordostrand der Ortslage von Dudensen, zwischen der Landesstraße L 192 „In den Meyerhöfen“ und der Ortslage von Dudensen auf der Nordseite der Meyerkampstraße. Er hat eine **Größe von rd. 1 ha**.

Der **räumliche Geltungsbereich** der 41. Änderung des Flächennutzungsplans (= Änderungsbereich) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der 41. Änderung erreicht werden. Dazu wird eine Bautiefe auf der Nordseite der Straße in den Änderungsbereich einbezogen.

2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände im Änderungsbereich hat nur geringes Gefälle in westlicher Richtung. Die höchste Stelle am Ostrand liegt auf einer Höhe von rd. 42,5 m NHN, die tiefste Stelle am Westrand auf rd. 39 m NHN.

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Änderungsbereich. Überschüssiges Oberflächenwasser wird zum einen in den Graben abgeleitet, der am Westrand des Änderungsbereichs verläuft und rd. 500 m weiter nördlich in die Alpe fließt (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 1). Einen natürlichen Abflussbereich gibt es im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Scheune am Westrand und dem Weg „Speckenwiesen“ (vgl. die Höhenlinien im Kartenausschnitt auf Seite 7). Hier kann z.B. bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser schadlos über die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Alpe abfließen.



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

Höhenverhältnisse im Änderungsbereich und der Umgebung

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Freiflächen im Änderungsbereich (Flurstücke 30/5 und 37) handelt es sich um Acker und Grünland. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) ist es anlehmiger Sand (S1), mittlerer Zustandsstufe (4), eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt IV.2. Belange der Landwirtschaft (S. 10). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) sind die Flächen im Änderungsbereich dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ zuzuordnen.

Nach den Erfahrungen mit der baulichen Nutzung der Flächen im Änderungsbereich und der Umgebung geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass der Boden für die geplante Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

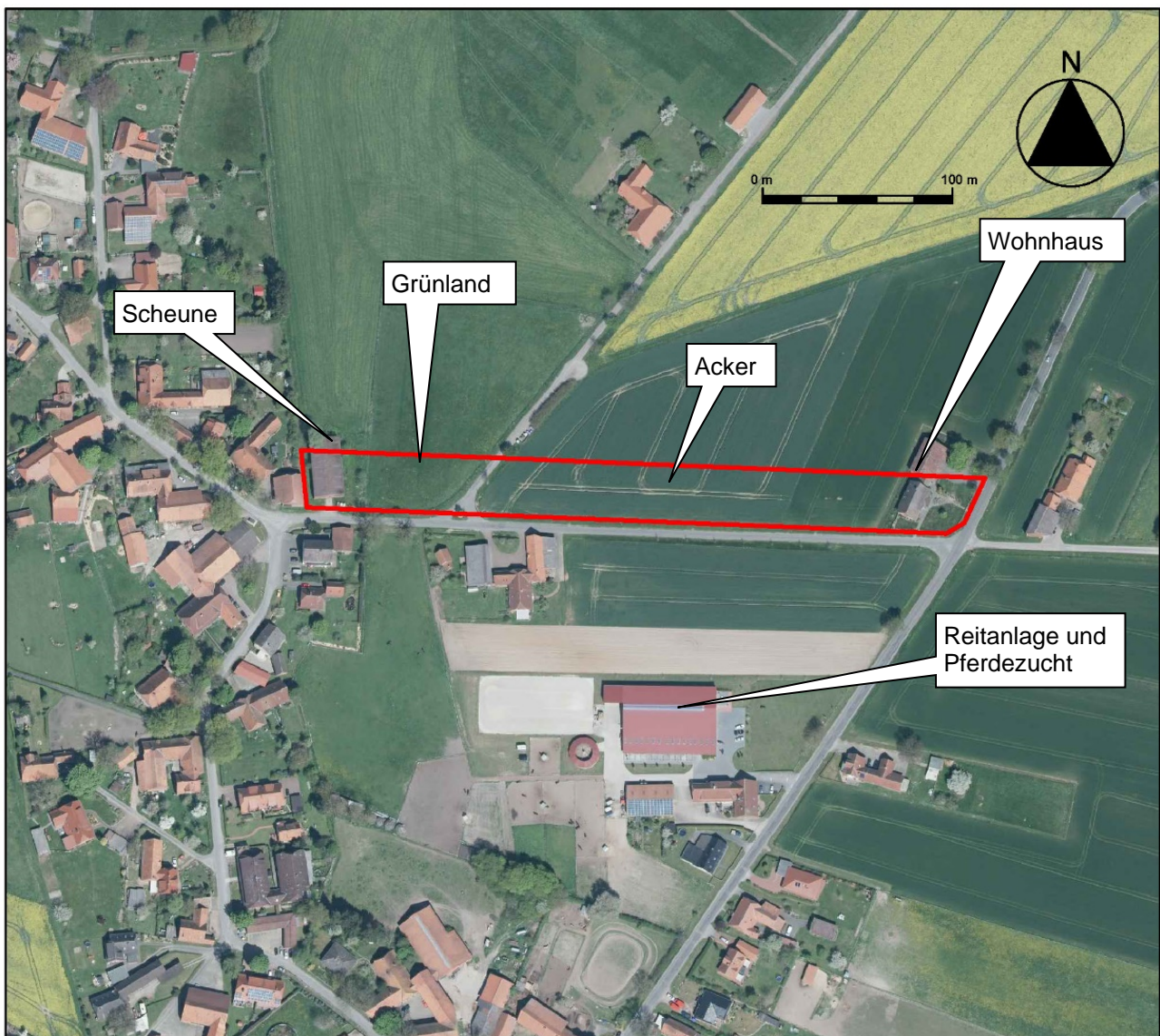
Bei den sandigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Änderungsbereich der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz) besteht.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den baulich genutzten Flächen im westlichen Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um eine Scheune, im Osten des Änderungsbereichs steht ein Wohnhaus.

Für die Erweiterung des Siedlungsbereichs sollen die intensiv genutzten Ackerflächen zwischen dem Weg „Speckenwiesen“ im Westen und dem bestehenden Wohnhaus im Osten genutzt werden. Vgl. dazu das Luftbild auf Seite 8.



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

Luftbild vom Änderungsbereich (Bildflug Mai 2016)

Die Grünlandflächen zwischen dem Weg „Speckenwiesen“ und der Scheune am Westrand des Änderungsbereichs wird einmal im Jahr für das Schützenfest genutzt. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

Südlich des Änderungsbereichs gibt es auf dem Grundstück „In den Meyerhöfen 19“ die Fa. H.-J. Bothmer Viehhandlung und Mast GmbH, die an diesem Standort ihren Verwaltungssitz hat.

Außerdem hat hier die Friesenpferdezucht Bothmer GbR ihren Sitz. Für diese Nutzung wurden Pferdestall, Reithalle, Rundföhranlage und eine Gerätehalle genehmigt. Insgesamt gibt es rd. 30 Pferdeboxen auf dem Gelände.

III. Erläuterung der Darstellung

1. „Wohnbaufläche“ (W)

Die Fläche, auf der die Erweiterung der Ortslage von Dudensen geplant ist, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 2 der Begründung). Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird die Fläche mit der 41. Änderung als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die „Wohnbaufläche“ umfasst insgesamt **rd. 0,75 ha**.

2. „gemischte Baufläche“ (M)

Die vorhandene Scheune am Ostrand des Änderungsbereichs ist bereits Teil der Ortslage von Dudensen. Sie wird daher in die Darstellung „gemischte Baufläche“ (M) einbezogen. Vgl. den Planausschnitt auf S. 2.

3. „Grünfläche“

Die Grünlandfläche zwischen der Scheune am Westrand des Änderungsbereich und dem Weg „Speckenwiesen“ soll langfristig von Bebauung freigehalten werden. Sie wird daher als „Grünfläche“ dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das dort einmal jährlich stattfindende Schützenfest planungsrechtlich abgesichert.

4. Flächenbilanz

Stadt Neustadt a. Rbge., 41. Änderung des Flächennutzungsplans

Abgang	Fläche in ha	Zugang	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,05	Wohnbauflächen	0,75
		gemischte Bauflächen	0,10
		Grünfläche	0,20
Summe	1,05		1,05

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

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

- 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.

Eine geordnete **Verkehrerschließung** des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet.

Der Änderungsbereich ist an das Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetz der **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH** und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen.

Für die Telekommunikationsversorgung müssen Telekommunikationslinien verlegt werden. Hierfür kommen verschiedene Leitungsträger in Betracht. Auch das Wasserversorgungsnetz des **Wasserverbandes Garbsen-Neustadt** muss erweitert werden.

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 7). Aufgrund der Untergrundverhältnisse und aufgrund der Erfahrungen in der Umgebung des Änderungsbereichs ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch auf den Erweiterungsflächen möglich ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

Durch die 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung von Grundstücken insbesondere für den Bau von Wohnhäusern vorbereitet. Geplant sind Einfamilienhäuser, wie sie in Dudensen übliche sind. Im Änderungsbereich können **rd. 5 Baugrundstücke** entstehen.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Der Änderungsbereich liegt im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Straße „In den Meyerhöfen“ (L 192). Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden ggfs. im Bebauungsplan Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich.

Südlich des Änderungsbereichs gibt es auf dem Grundstück „In den Meyerhöfen 19“ die Fa. H.-J. Bothmer Viehhandlung und Mast GmbH, die an diesem Standort ihren Verwaltungssitz hat. Außerdem hat hier die Friesenpferdezucht Bothmer GbR ihren Sitz. Immissionskonflikte zwischen der Pferdehaltung und der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund des Abstandes von rd. 80 m kaum zu erwarten. Vergleichbare Gutachten zeigen, dass schon in geringem Abstand zu Reitanlagen mit Tierhaltung die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden. Die Einschätzung der Landwirtschaftskammer zu den Geruchsimmisionen siehe unten Abschnitt IV.4.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 5 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger im Ortsteil Dudensen gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die 41. Änderung gehen Ackerflächen verloren. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereich nach der Bodenart um anlehmigen Sand (Sl), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 34/36. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht durch die Umwandlung in Wohngrundstücke aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen Flächen nicht.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine überschlägige Berechnung des Richtlinienabstandes gemäß VDI 3894 mit dem KTBL-Abstandsrechner durchgeführt, mit dem Ergebnis, „dass formal der Richtlinienabstand im gesamten Plangebiet knapp eingehalten wird“. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen ist im Änderungsbereich daher nicht zu rechnen. Es ist jedoch mit ortsüblichen Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe und der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen zu rechnen, die von den Nachbarn hinzunehmen sind.

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Die 41. Änderung hat Auswirkungen auf folgende Belange:

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der 41. Änderung werden Ackerflächen für die Erweiterung der Ortslage von Dudensen in Anspruch genommen. Die bauliche Nutzung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzguts „Boden“**. Die Erweiterungsfläche ist ca. 0,75 ha groß. Bei der zu erwartenden GRZ von 0,25 können rd. 0,2 ha zusätzlich versiegelt werden. Für diese Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem geht der Änderungsbereich als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung der **Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“**. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch eine Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Biotoypenerfassung ermittelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans selbst kann 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 vor. Die **Belange des Artenschutzes** nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange zu berücksichtigen.

Aufgrund der intensiven Nutzung als Acker und der angrenzenden baulichen Nutzung liegen für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten keine konkreten Anhaltspunkte vor. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich in folgender Hinsicht:

Auf der Freifläche im Änderungsbereich sind Wohnungen geplant. Sie verursachen keine Immissionen. Es handelt sich aber um eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im Änderungsbereich gibt es den Verkehrslärm der Straße „In den Meyerhöfen“ (L 192). Das vorhandene Wohnhaus und die geplanten Wohngrundstücke liegen im Einwirkungsbereich der Landesstraße. Die Stadt erwartet daher eine Überschreitung der für eine Wohnbaufläche maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts. Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind daher im Bebauungsplan zu treffen.

3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) befinden sich im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor. Ferner sind kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Änderungsbereich und im Wirkungsbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Änderungsbereich sind Wohngrundstücke und ein Grundstück für eine gemischte Nutzung geplant. Sie verursachen Emissionen nur durch den Zu- und Abgangsverkehr und ggfs. durch eine nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung. Diese Emissionen sind nicht zu vermeiden und bewegen sich im Rahmen einer typischen Nutzung innerhalb von Siedlungsbereichen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Abfallbeseitigung der Region Hannover gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Änderungsbereichs hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange. Die Energieeinspar-Verordnung (ENEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) setzen verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards als in der Verordnung und im Gesetz festgelegt sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen.

6. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für das Gemeindegebiet liegen der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.

Weder im Landschaftsplan der Stadt noch im Landschaftsrahmenplan Region Hannover, sind für den Änderungsbereich besondere Wertigkeiten oder naturschutzfachliche Ziele dargestellt.

7. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1, Rn. 155).

Mit der 41. Änderung wird eine Wohnnutzung vorbereitet. Der dadurch verursachte zusätzliche Kfz.-Verkehr und mögliche Heizungsanlagen verändern die Luftqualität nur wenig, so dass von ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist.

8. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei gibt die Stadt der Innenentwicklung grundsätzlich den Vorzug vor der Außenentwicklung. Allerdings kann über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnungen nur eingeschränkt gedeckt werden. Baulücken stehen in Dudensen nach dem Baulückenkataster der Stadt für eine bauliche Nutzung praktisch nicht zur Verfügung. Von den 27 Baulücken, die in Dudensen erfasst wurden, wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Bei 26 Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, bei einer Baulücke ist nicht bekannt, ob sie besteht.

Daher ist für die Eigenentwicklung Dudensens die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die geplante zusätzliche bauliche Nutzung im Änderungsbereich führt zu einem Eingriff im Sinne des BNatSchG. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ ermittelt. Beeinträchtigung entstehen beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Eine Aufwertung kann am Nordrand des Änderungsbereichs durch Schaffung eines Gehölzstreifens erreicht werden, der im Bebauungsplan festgesetzt wird. Eventuell darüber hinausgehende Beeinträchtigungen müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 41. Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Erweiterung der Ortslage auf einer bisher als Acker genutzten Flächen. Sie verstärkt den Klimawandel nicht.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Planung erfordern könnten. Die tiefergelegene Grünlandfläche kann bei Starkregenereignissen als Abflussbereich dienen. Zur Vermeidung von Überflutungen wird diese Fläche in der bestehenden Form planungsrechtlich abgesichert.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Standortwahl sind oben in Abschnitt I.2. (S. 3) erläutert. Die Stadt sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit der 41. Änderung verfolgt wird.

VI. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die von der 41. Änderung betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch die 41. Änderung wird die Nutzung von Freiflächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange der Grundstückseigentümer gefördert werden.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei der 41. Änderung des Flächennutzungsplans stehen die Deckung des Wohnbedarfs im Vordergrund. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden damit berücksichtigt.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Acker für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Bei der geringen Größe und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (so Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wohnraumversorgung größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.


Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen nicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwartet die Stadt Neustadt a. Rbge. beim Schutzgut „Boden“. Dafür kann Ausgleich geschaffen werden. Die Festlegung der notwendigen Maßnahmen ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt fördert die 41. Änderung einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange. Die beeinträchtigten Belange des Umweltschutzes können ausgeglichen werden.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planverfasser

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Nördlich Meyerkampstraße“ mit Begründung wurde ausgearbeitet von Architektin Susanne Vogel, Hannover.
Hannover, im September 2021

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Entwurf der 41. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister