

Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168
„**Gewerbegebiet Moorgärten**“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 2022

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	5
1. Einleitung	5
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
II. Rahmenbedingungen	9
1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz	9
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	13
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	13
a) Boden	13
b) Altlasten	15
4. Flächennutzung, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	16
a) Flächennutzung	16
b) Natur und Landschaft	16
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	18
1. Art der baulichen Nutzung	18
a) Mischgebiet	18
b) Gewerbegebiet	18
c) Sonstiges Sondergebiet	19
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
3. Garagen, Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
4. Erschließung	21
5. Grünflächen	21
6. Flächen für die Wasserwirtschaft	21
7. Immissionsschutz	22
8. Flächenübersicht	23
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	24
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	24
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	24
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	24
1. Erschließung	24
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	25
b) Ver- und Entsorgung	25
2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	25

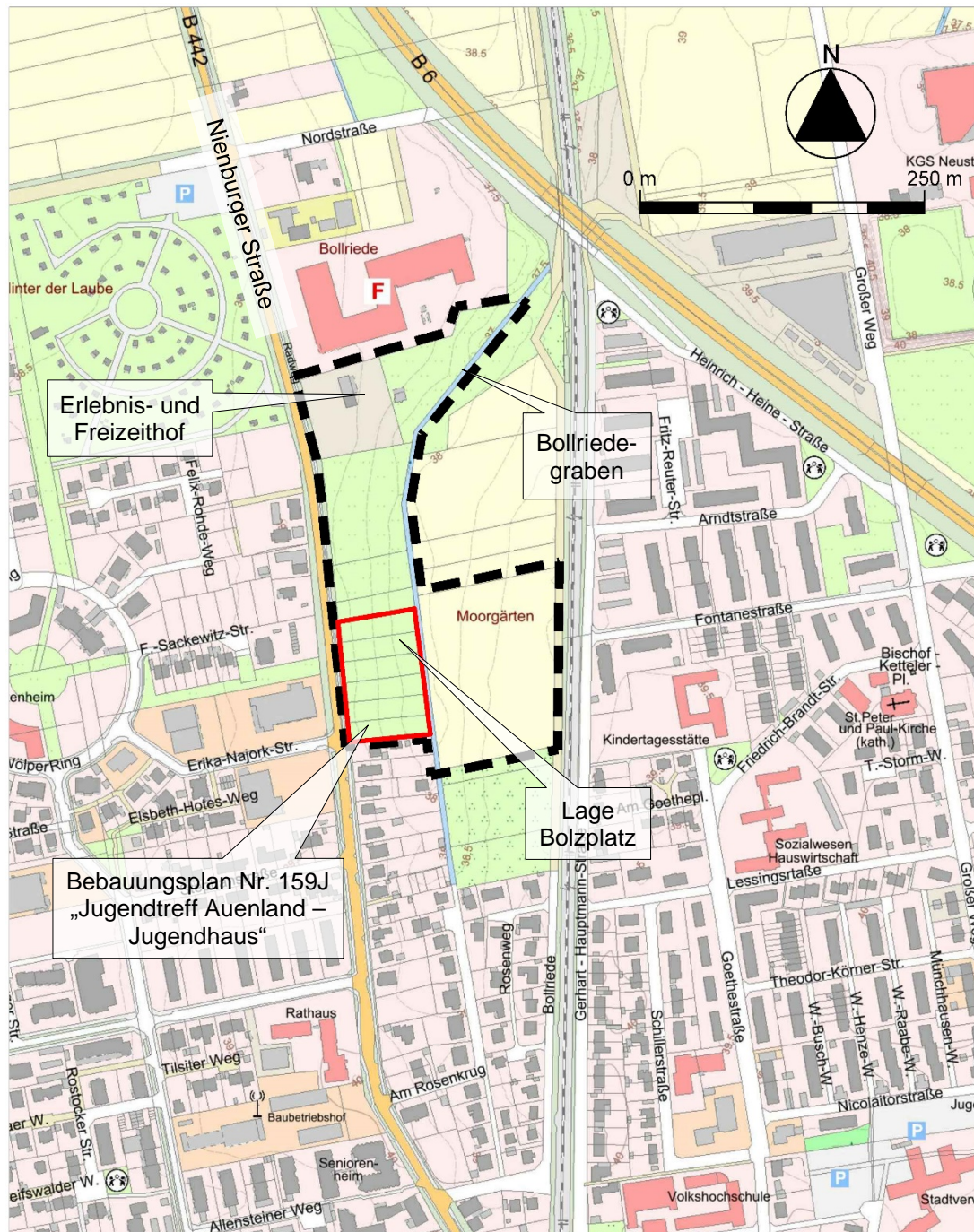
3.	Belange von Freizeit und Erholung	25
4.	Belange der Landwirtschaft.....	25
VI.	Umweltbericht.....	26
A.	Einleitung.....	26
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	26
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	26
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	27
a)	Fachgesetze	27
b)	Fachpläne	27
4.	Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	30
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes	30
B.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	30
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	31
a)	Bestand und Bewertung.....	31
b)	Auswirkungsprognose.....	32
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	33
a)	Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	33
b)	Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	36
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	38
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	40
3.	Schutzgut Boden und Fläche	43
a)	Bestand und Bewertung.....	43
b)	Auswirkungsprognose.....	45
4.	Schutzgut Wasser	46
a)	Bestand und Bewertung.....	46
b)	Auswirkungsprognose.....	46
5.	Schutzgut Klima und Luft	47
a)	Bestand und Bewertung.....	47
b)	Auswirkungsprognose.....	47
6.	Schutzgut Landschaft.....	48
a)	Bestand und Bewertung.....	48
b)	Auswirkungsprognose.....	49
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
a)	Bestand und Bewertung.....	50
b)	Auswirkungsprognose.....	50
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	50
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	50

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB).....	51
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	51
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	51
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	51
d) Erfordernisse des Klimaschutzes.....	52
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.	53
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	53
b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	55
C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit	58
1. Rechtliche Grundlagen.....	58
2. Konfliktabschätzung	59
a) Avifauna.....	59
b) Reptilien.....	59
c) Fledermäuse.....	60
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	60
D. Zusätzliche Angaben	60
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	60
2. Maßnahmen zur Überwachung.....	61
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
4. Referenzliste	61
VII. Abwägung: Private Belange	61
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	62

I. Allgemeines

1. Einleitung

Für die nachhaltige Stadtentwicklung ist es notwendig, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bereit zu stellen. Ziel ist es, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung)

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ Gewerbegrundstücke in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann den

Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet werden.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbegrundstücke durch den Country- und Westernverein Neustadt e. V. und die Durchführung einzelner Freizeitveranstaltungen. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus müssen

- die Oberflächenentwässerung im Plangebiet nachgewiesen und die hierfür erforderlichen Flächen am Bollriedegraben gesichert werden sowie
- ein neuer Standort für den vorhandenen Bolzplatz im Süden des Plangebiets in die geplante gewerbliche Nutzung integriert werden.

Die Flächen liegen zwischen der Nienburger Straße (B 442) und der Bollriede sowie der angrenzenden Bahnstrecke Hannover - Bremen, in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- die Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- die planungsrechtliche Sicherung einer Freizeitanlage (Erlebnis- und Freizeithof), die auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen.

Die Planung verfolgt vorrangig den Zweck, durch die Bereitstellung entsprechend nutzbare Grundstücke die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wirtschaftliche Belange zu fördern. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und vielfältige, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

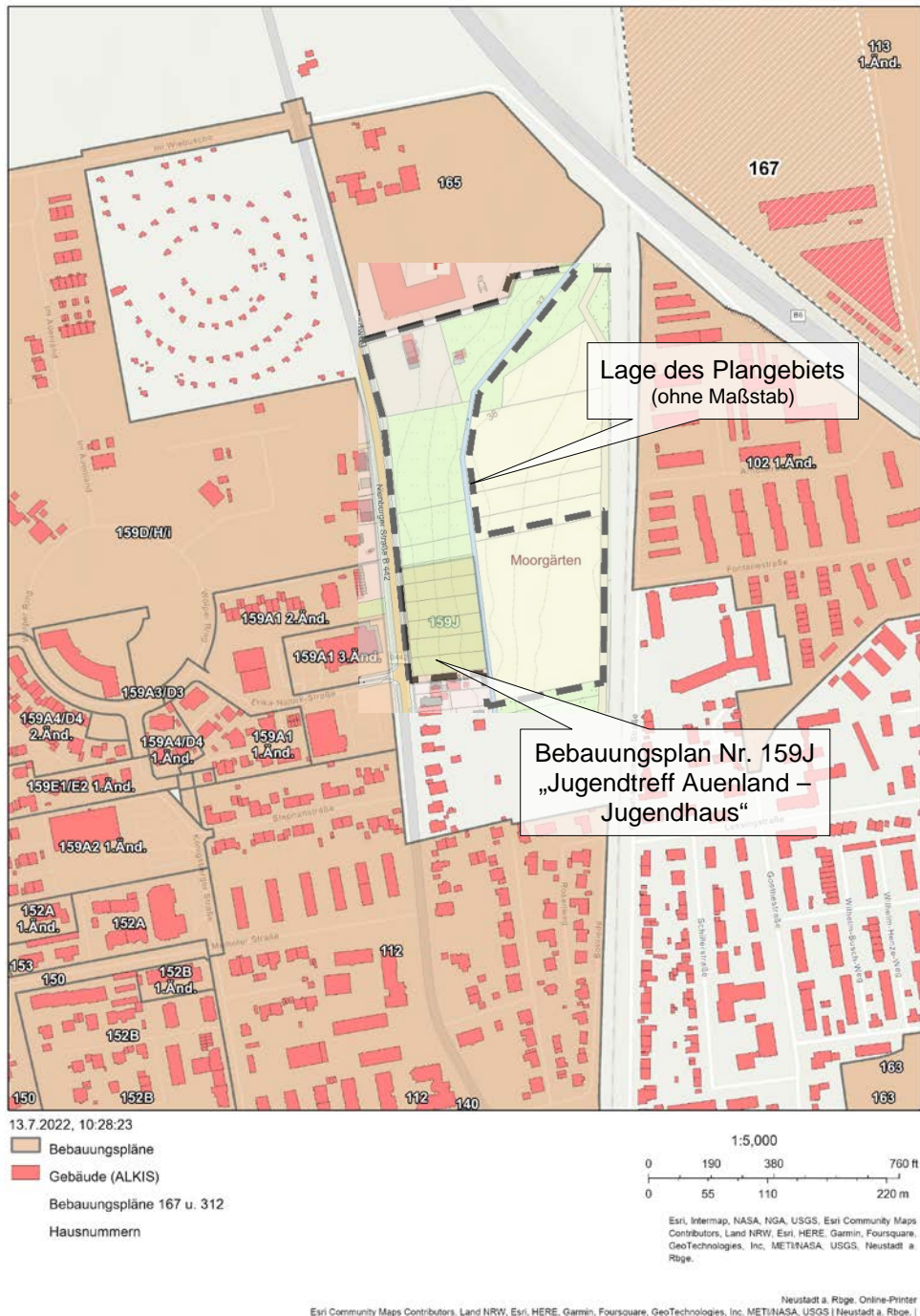
Die Abgrenzung und die Gliederung innerhalb des Plangebiets folgen außerdem dem Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die Flächen zwischen der B442 und der Bahnstrecke einbezogen, auf denen neue Gewerbegrundstücke geschaffen werden sollen und die für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nur einen Teil der geplanten gewerblichen Bauflächen, die mit der Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und der Änderung

Nr. 39 vorgesehen werden. Aufgrund der aktuell fehlenden Flächenverfügbarkeit im nördlichen Teil ist die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich nicht erforderlich.

Außerdem wird die im Norden des Planungsgebietes bestehende Freizeitanlage überplant (Freizeit- und Erlebnishof „Big Valley Ranch“) (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 5).

Wie die folgende Grafik zeigt, gibt es in einem Teil des Plangebiets und in der unmittelbaren Umgebung mehrere rechtswirksame Bebauungspläne.



B-Pläne im und in der Umgebung des Planungsgebietes
Quelle: Geoportal Stadt Neustadt a. Rbge. (13.7.2022)

Für die Flächen im Südwesten des Plangebiets liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ vor, der die Flächen für eine Jugendeinrichtung und einen Spiel- und Bolzplatz sichert. Der Bolzplatz wurde bereits hergestellt. Die übrigen Flächen

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

werden bisher nicht baulich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 159J wird in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 vollständig einbezogen. Ein geeigneter Standort für den Bolzplatz wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

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

- Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen für die gewerbliche Nutzung und Dienstleistungen gesichert werden. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen auf der Ostseite der Bahnlinie, südlich des Plangebiets und auf der Westseite der Nienburger Straße (B 442) ist vorgesehen, die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten räumlich gestaffelt zu regeln und hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen einzuschränken. Nutzungskonflikte können so vermieden werden.
- Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ an das Plangebiet. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück ist mit dem Feuerwehrzentrum Neustadt a. Rbge. bebaut. Der Schutzanspruch der Flächen entspricht dem der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

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

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, ob die Ergänzung Nr. 10 und die Änderung Nr. 39 des Flächennutzungsplanes in der bisher geplanten Form weitergeführt wird oder ob ggf. Anpassungen an den Bebauungsplan erforderlich werden (vgl. auch Kap. 5).

Die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans, auf deren Grundlage der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wird, wird an die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 der Region Hannover angepasst (RROP 2016).

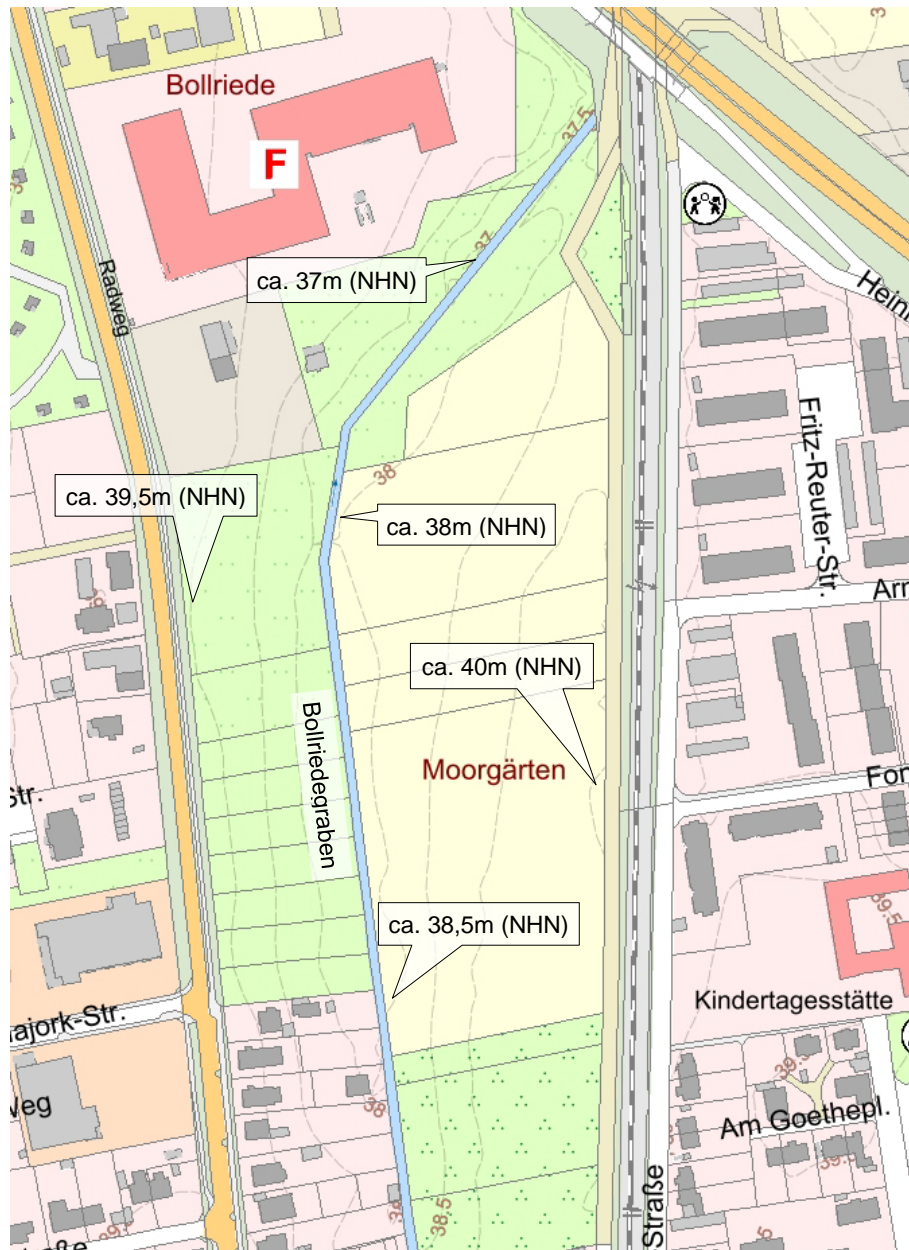
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen hatte die Stadt das Aufstellungsverfahren für die Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und die Änderung Nr. 39 frühzeitig begonnen. Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Planung gefasst (vgl. den Entwurf in der Abb. unten / auf S. 9).

Das Planverfahren wurde dann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weitergeführt.

Nachdem nun ein Teil der in der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen, soll das Planverfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Inwieweit Änderungen an dem beigefügten Entwurf erforderlich werden, wird im weiteren Planverfahren geprüft. Die öffentliche Auslegung eines überarbeiteten Entwurfs erfolgt dann parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Geländehöhen im Plangebiet und der Umgebung, ohne Maßstab, genordet

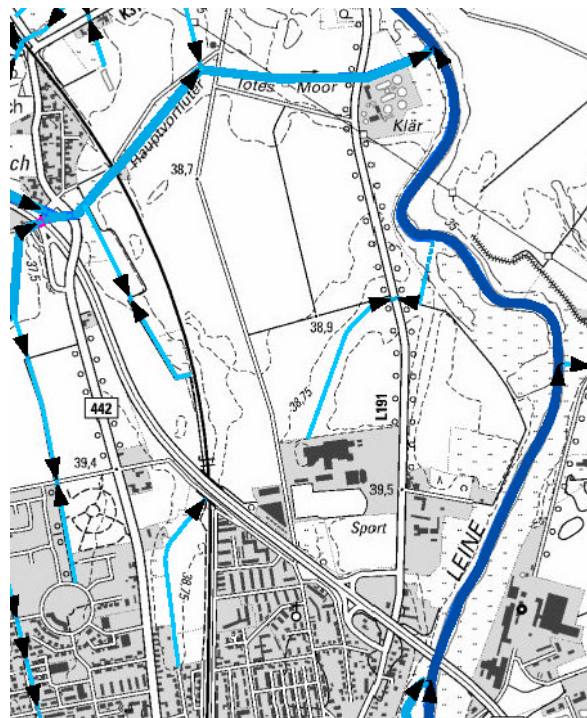
Der Bollriedegraben führt das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und umgebenden Flächen ab nach Norden zum Hauptvorfluter Totes Moor und weiter zur Leine (vgl. Abb. S. 11). Der Graben und die unmittelbar angrenzenden Flächen werden in einer Konzeption des Landes Niedersachsen zum Hochwasserschutz (Flächenvorsorge) als „Suchraum“ für die Schaffung von Retentionskapazitäten dargestellt (vgl. Abb. S. 12).

Aufgrund der Bedeutung des Grabens und seiner umgebenden Flächen für den Hochwasserschutz hatte die Stadt Neustadt im Zuge von Überlegungen zur Bebauung der Flächen zwischen der B 442 und der Bahntrasse bereits ein Gutachten beauftragt, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung klären sollte¹. Aufgrund der damaligen Planungsabsichten war das Betrachtungsgebiet allerdings größer als aktueller Planungsraum

¹ BPI Hannover, Beratende Ingenieure 2019: Machbarkeitsstudie RRB Moorgärten.

(vgl. Abb. unten). Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Planung einbezogen und der Betrachtungsraum angepasst.

Das Gutachten schlägt eine Erweiterung des vorhandenen Grabens vor, um das, für eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers, erforderliche Rückhaltevolumen zu schaffen. Die erweiterte Rückhaltefläche dient der Drosselung des Oberflächenwasserabflusses für eine insgesamt rd. 12 ha große Fläche. Der Einzugsbereich umfasst neben dem Plangebiet die gesamte südlich angrenzende Dreiecksfläche zwischen Bundesstraße und Bahnlinie sowie kleinere Teilbereiche auf der Westseite der Bundesstraße. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird voraussichtlich eine Regenwasserbehandlung z.B. durch eine Sedimentationsanlage erforderlich. Hierfür sind weitere wasserwirtschaftliche Planungen erforderlich, die in das Bebauungsplanverfahren einfließen werden.

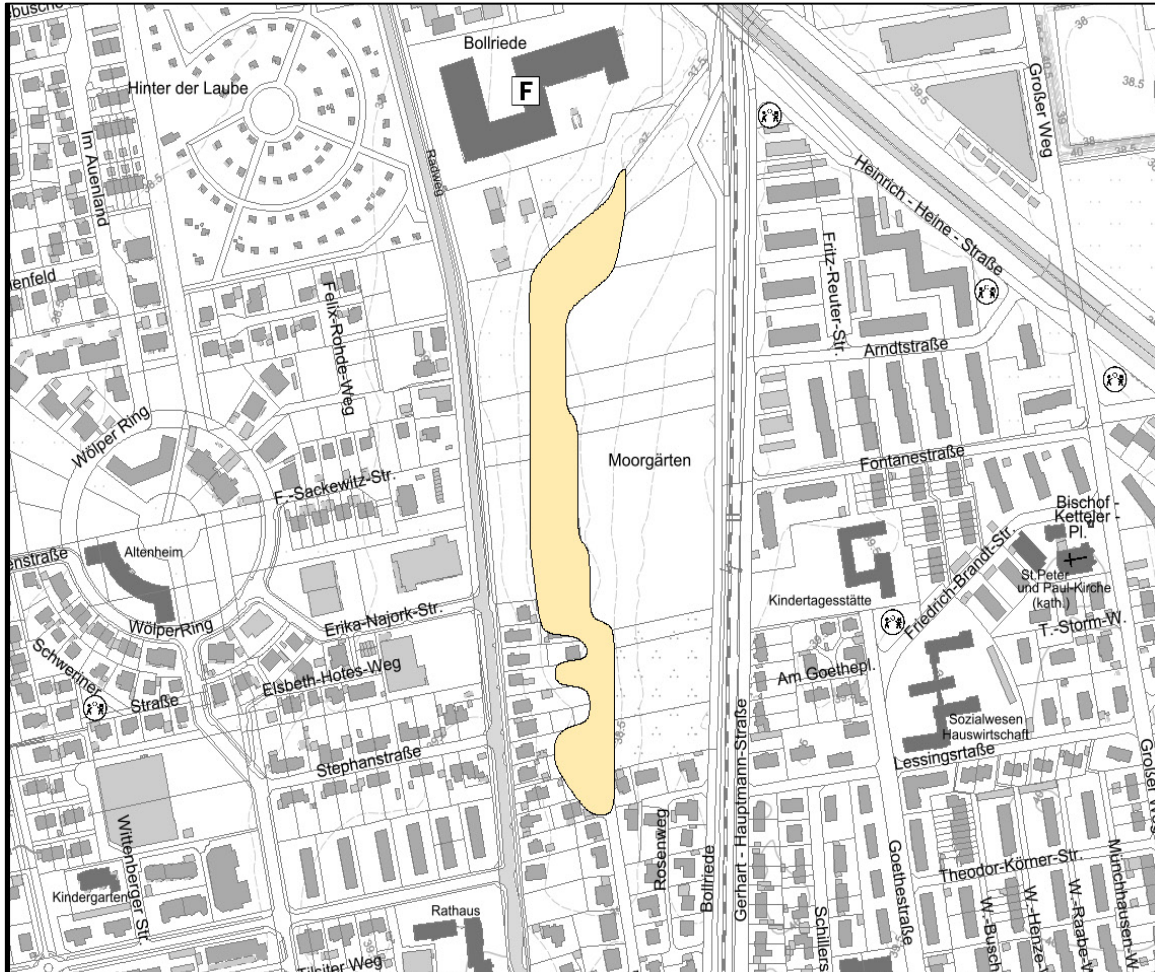


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022



Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (14.7.2022)



0 0,05 0,1 0,2 Km

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN

20220713-171707_Umweltkarten Maßstab: 1:5.000

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Suchräume

Das Retentionskataster stellt eine Übersicht über potentiell nutzbare Rückhalteflächen an ausgewählten niedersächsischen Gewässern zur Verfügung. Das Projekt wird durch den europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums gefördert. Es unterstützt die einzugsgebietsbezogenen Konzeptionen und ist Teil der landesweiten Hochwasservorsorge (Flächenvorsorge). Die Daten enthalten Suchräume für aktivierbare Retentionsflächen um diese den zuständigen Akteuren und Maßnahmenträgern als Planungsgrundlage zur Verfügung zu stellen. Im Fokus liegen Bereiche, die durch Linienbauwerke oder Geländeerhebungen vom Gewässer getrennt, jedoch topographisch geeignet sind um an die Gewässer angebunden zu werden. Die Ermittlung der Suchräume basiert auf den HQ100 Berechnungen der Risiko- und Überschwemmungsgebietsgewässer.

„Suchraum für Hochwasserschutz“-Maßnahmen im Plangebiet

Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (13.7.2022)

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

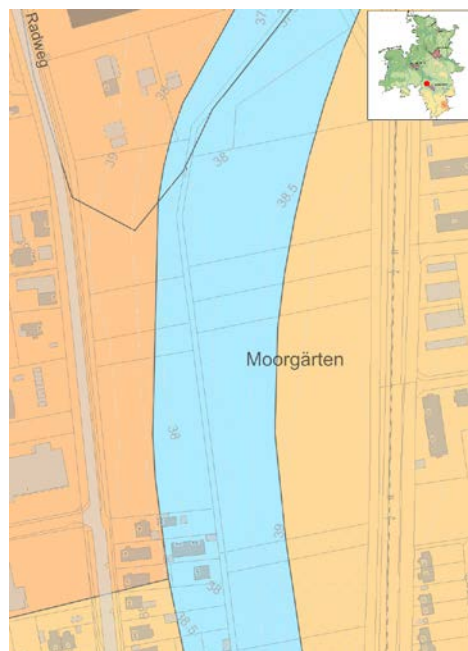
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4,76 ha.




Das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs ist Privateigentum. Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159J sind Eigentum der Stadt. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Privateigentum bzw. Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (GEG). Die GEG plant die Erschließung und Vermarktung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet. Sie wird dazu die neuen Baugrundstücke im Plangebiet erwerben.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

a) Boden

Im Plangebiet finden sich lt. der BÜK 50 des LBEG „Tiefe Gley-Böden“ im Bereich des Bollriedegrabens (vgl. Abb. S. 13). Östlich des Bollriedegrabens stehen „Mittlere Braunerden“ an. Der Bereich westlich der Bollriede ist als „Mittlerer Brauner Plaggenesch“ eingestuft.



	Gley (G)	G 4: Tiefer Gley (hoch)
	Plaggenesch (E)	Mittlerer Brauner Plaggenesch (flach)
	Braunerde (B)	Mittlere Braunerde (hoch)

Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Plangebiet

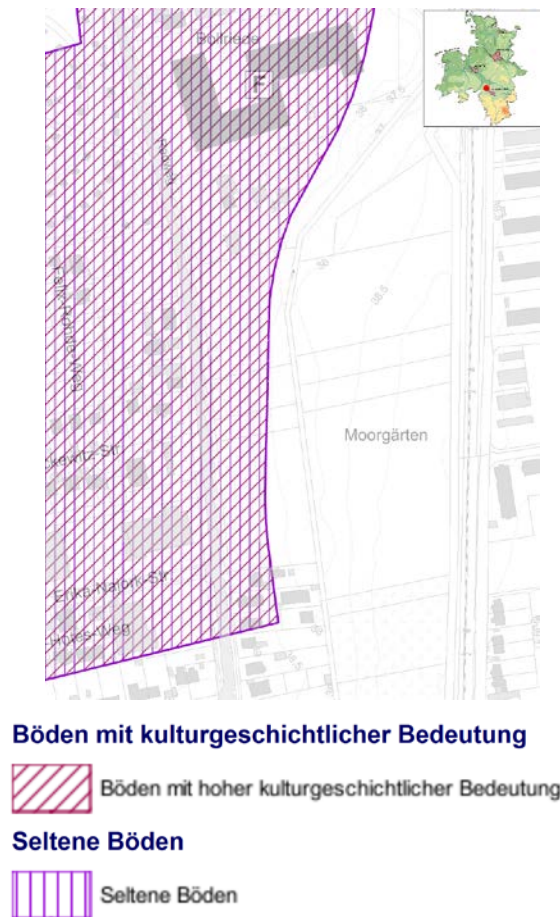
Quelle: NIBIS-Kartenserver (03.08.2022)

Aufgrund des Bodentyps „Mittlerer Brauner Plaggenesch“ liegen diese Teilflächen des Plangebiets in einem „Suchraum“ für seltene und schutzwürdige Böden (vgl. Abb. S. 14). Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Sie werden gleichzeitig als „Seltene Böden“ dargestellt, da sie im Verhältnis zu einer räumlich definierten Gesamtheit nur eine geringe flächenhafte Verbreitung haben und/oder Besonderheiten darstellen (LBEG 2022, NIBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, NIBIS-Infothek, 03.08.2022).

Plaggeneschböden sind ein Relikt der historischen Plaggenesch-Bewirtschaftung. Aufgrund Jahrzehnte langer intensiver und tiefgründiger Bewirtschaftung sind die Bodenschichten in

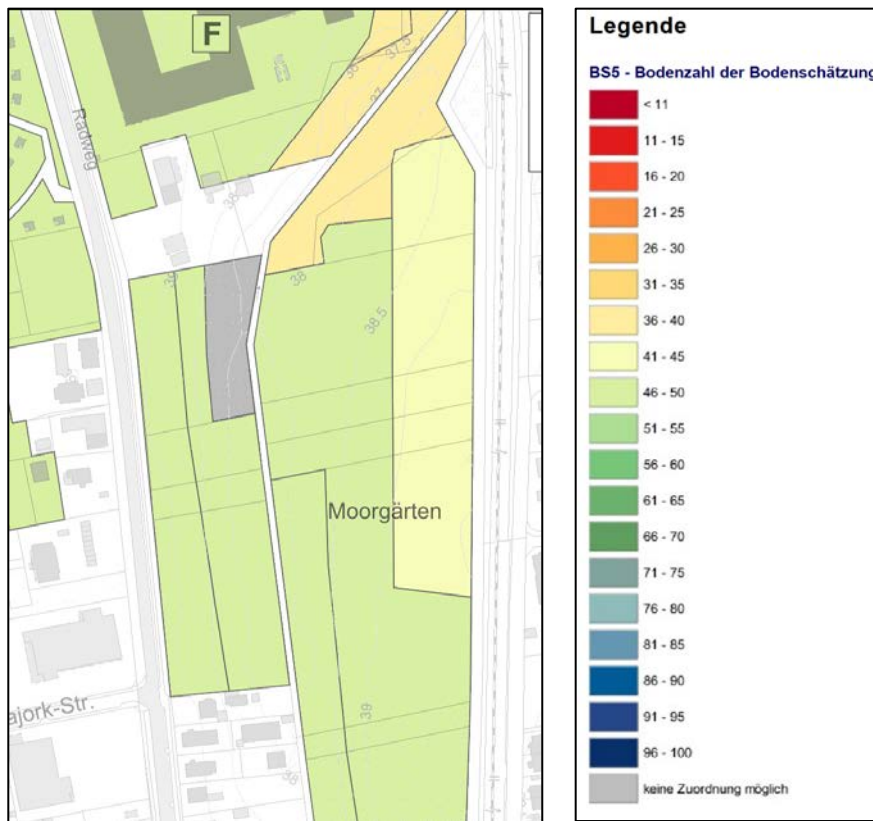
vielen Bereichen ihrer ehemaligen Vorkommen vermischt worden und verloren gegangen. Die Flächen bzw. Teilflächen in denen noch Plaggenesch-Vorkommen nachzuweisen sind, gehören zu den Bereichen mit Böden mit hoher Kulturgeschichtlicher Bedeutung als „Archiv der Kulturgeschichte“ nach § 2 BBodSchG.

Inwieweit Eschböden im Plangebiet vorkommen wird im weiteren Verfahren überprüft.



Seltene Böden/ Böden hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung BK 50 im Plangebiet
Quelle: NIBIS-Kartenserver (03.08.2022)

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion aufgrund der jeweils vorkommenden mineralogischen, physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden im Planungsgebiet ist im NIBS Bodeninformationssystem mit mittel bis sehr hoch verzeichnet (vgl. Abb. S. 44). Die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung ist mit Bodenzahlen zwischen 37 und 47 ist jedoch nur im mittleren Bereich angesiedelt (vgl. Abb. S. 15). Im regionalen Vergleich sind Aueböden grundsätzlich hochwertig. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Straßen östlich und westlich erfahren die Flächen jedoch Einschränkungen unter Bewirtschaftungsgesichtspunkten. Die Funktion der Flächen entlang des Bollriede-Grabens als Retentionsraum mit einer Überstauungsgefährdung der landwirtschaftlichen Flächen bei Hochwasser reduziert ihre landwirtschaftliche Eignung nachhaltig.



Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5) (1:2.500)

Quelle: NIBIS-Kartenserver (14.7.2022)

Für die geplanten Bauflächen liegt ein geotechnischer Bericht² vor. Bei den Kleinbohrungen liegt wurden auf den Flächen zwischen Bundesstraße und Bollriedegraben eine Schichtfolge aus Oberboden (Tiefe 0,4 m unter Gelände), schluffigen Sanden / Lehm (Tiefe bis 1,3 m) und Sanden (Tiefe bis 5,0 m) angetroffen. Im Bereich der Ackerflächen liegen unter dem Oberboden (Tiefe 0,4 bis 0,6 m unter Gelände) Sande in eine Tiefe von 4,3 bis 5 m vor.

Nach den Bohrergebnissen ist der Boden im Bereich des Lehms bzw. der schluffigen Sande für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunter anstehenden Sande sind dagegen als geeignet zu bewerten. Inwieweit eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet in Betracht kommt, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

b) Altlasten

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt das im Nordwesten des Plangebiets gelegene Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potenziellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 ist als Teil der Freizeitanlage bebaut. *Die mögliche Altlastenproblematik wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.*

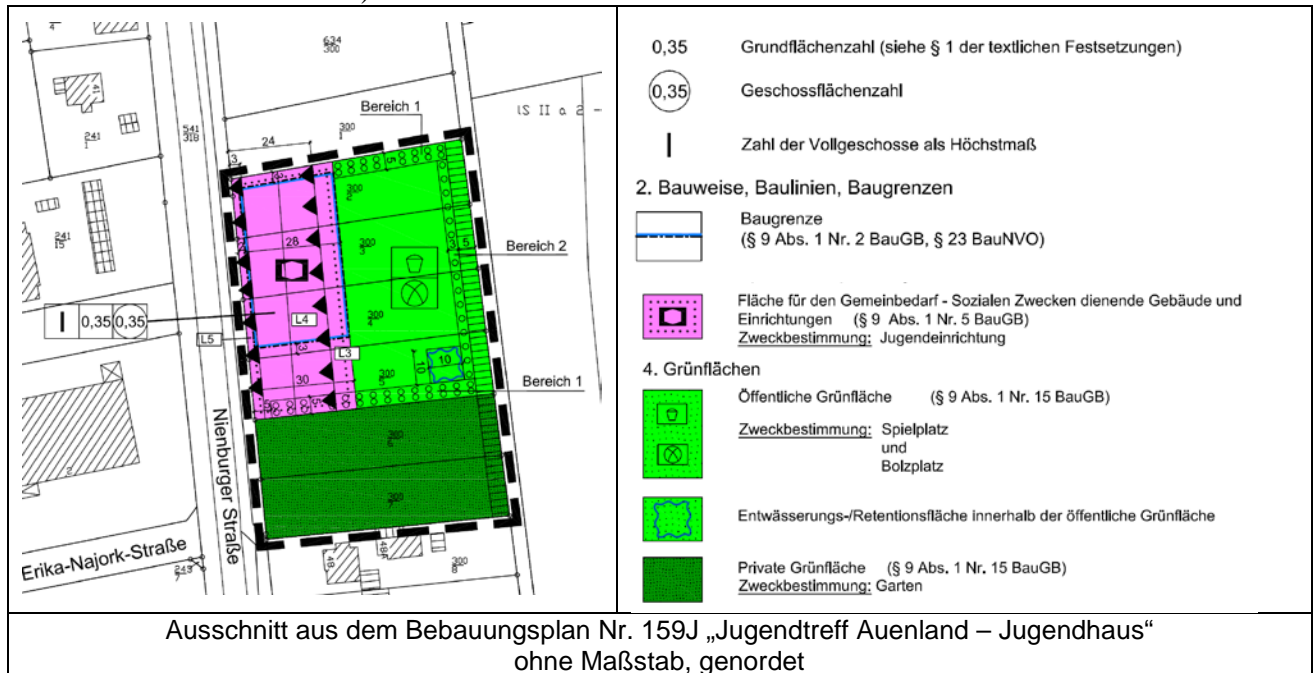
Die Luftbildauswertung der LGLN hinsichtlich möglicher Kampfmittel hat ergeben, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Plangebiets zeigen.

² Geotechnischer Bericht, BGU Ingenieure GmbH, Hannover, Projekt-Nr. 19.124.11 vom 26.04.2019

4. Flächennutzung, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

a) Flächennutzung

Im südlichen Bereich westlich des Bollriedegrabens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 157J als Betrachtungs- und Beurteilungsmaßstab. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nur der Bolzplatz von den festgesetzten Nutzungen realisiert (vgl. den Planausschnitt auf Seite 16).



Bis auf den Bolzplatz im Südwesten und das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs sind die Flächen nicht baulich genutzt. Bei dem Gebäudebestand des Erlebnis- und Freizeithofs handelt es sich zum überwiegenden Teil um die Wohn- und Betriebsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof wird derzeit nur geduldet.

Die Flächen östlich des Bollriedegrabens werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei den übrigen Freiflächen westlich des Grabens handelt es sich um aufgelassene Kleingärten und Wiesenflächen.

b) Natur und Landschaft

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) sind nicht betroffen.

Die östlich des Bollriedegrabens gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind daher entsprechend arten- und strukturarm.

Westlich des Grabens entwickeln sich auf den Flächen, auf denen die Landwirtschaft oder Kleingarten-/Grabeland-Nutzung bereits aufgegeben worden ist, Ruderalflächen in unterschiedlichen Stadien.

Baum- und strukturreichere Flächen finden sich in den Kleingärten und an den Weideflächen im Norden zu finden, allerdings sind es vergleichsweise kleine Flächen, die weitgehend isoliert liegen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2019

Im Bereich dieser Flächen ist eine vergleichsweise hohe Dichte an brütenden Vogelarten anzutreffen, die – mit einer Ausnahme - nicht zu den gefährdeten oder seltenen, aber zu den in ihrem Bestand landesweit abnehmenden Arten rechnen (Star-, Feld- und Haussperling). Entlang des Grabens befindliche Gebüsch im nördlichen Plangebiet sind von hoher Bedeutung für die besonders geschützte Nachtigall.

Die Wegraine und Gebüschgruppen am Westrand der Bollriede ganz am östlichen Rand des Plangebiets sowie die Bollriede als wenig genutzter extensiv unterhaltener Grasweg kommt als Teillebensraum für Eidechsen in Frage, die ihren Kernlebensraum voraussichtlich auf der westlichen Bahndammseite außerhalb des Plangebiets haben. Das Gleiche gilt für den Kleingarten an der Bahn. Am Wegrand sind die dort vorkommenden Tiere, z. B. die Eidechsen kontinuierlich den Pflanzenbehandlungsmitteln ausgesetzt, die im Rahmen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung angewendet werden (können). Insoweit ist der Lebensraum auf der Westseite der Bollriede nur bedingt geeignet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Landschaftsbezogene Erholung/ Naherholung. Aufgrund der Lärmemissionen der Bundesstraße und der Bahnlinie beiderseits des Plangebiets, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Wegeverbindungen sind die Flächen nur von geringem Erholungswert. Wesentliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind daher nicht zu erwarten.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans sollen im Plangebiet in erster Linie Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angeboten und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmimmissionen von den umgebenden Straßen und der Bahnstrecke sowie den zu erwartenden Emissionen durch die sich ansiedelnden Betriebe werden die Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt und vor dem Hintergrund der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes zulässige Lärmkontingente festgesetzt.

a) Mischgebiet

Ergänzend zur Ausweisung von Gewerbegrundstücken in einem „Gewerbegebiet“ werden die Freiflächen zwischen B 442 und dem Bollriedegraben, nördlich der Zufahrt ins Plangebiet, als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Hier wird als Übergang zur Wohnbebauung auf der Westseite der Nienburger Straße eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen sowie Dienstleistungsbetrieben angestrebt. Um diese Nutzungsmischung zu erreichen, wird das Mischgebiet gegliedert: in einen Teil, der als MI ohne Nutzungseinschränkungen festgesetzt wird und in einem Teil, der als MIg festgesetzt wird. Im MIg werden Wohnhäuser ausgeschlossen und nur Betriebswohnungen zugelassen. Damit soll die erforderliche Nutzungsmischung im MI sichergestellt werden.

b) Gewerbegebiet

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.2). Danach sollen sich im Plangebiet insbesondere Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

Die geplanten Gewerbegrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets muss auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Im Süden und Westen gibt es Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) bzw. eines „Mischgebiets“ (MI) und eine Kleingartenanlage. Auf der Ostseite der Bahnlinie muss auf ein allgemeines und ein reines Wohngebiet Rücksicht genommen werden. Im Norden liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Für Gewerbelärm auf den Wohngrundstücken im WA gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Damit diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung sog. „Emissionskontingente (LEK)“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ eingeschränkt. Die festgesetzten Emissionspegel wurden vom Büro GTA, Hannover, durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Projekt-Nr. B0392202 vom 27.07.2022). Dazu wurden gestaffelt zu den schutzbedürftigen Nutzungen Zonen gebildet, in denen unterschiedliche Emissionspegel eingehalten werden müssen.

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbegebieten mittels Festsetzung von Emissionskontingenten ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (zuletzt Urteil vom 07.12.2017, BVerwG 4 CN 7.16). Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauNVO angesehen. Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird und zweitens gewährleistet ist, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens, die herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kasseebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 festgesetzt.

Für einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die dem Verkehrslärm zugewandten Gebäudeseiten liegen, besondere Anforderungen an den Schallschutz erfüllen (passiver Lärmschutz).

c) Sonstiges Sondergebiet

Um die bestehende Nutzung des Freizeit- und Erlebnishofes, die derzeit nur geduldet wird, zu legalisieren, werden die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ festgesetzt.

Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen werden durch § 1 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Das Sondergebiet soll der Unterbringung der Gebäude und baulichen Anlagen des Freizeit- und Erlebnishofs sowie der Durchführung von Country- und Westernveranstaltungen dienen. Daneben werden die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zugelassen.

Ausnahmsweise sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Freizeitlärm bei Veranstaltungen auf dem Gelände des Freizeit- und Erlebnishofes untersucht. Dabei wurden sowohl die Geräuschemissionen einer Westernveranstaltung (analog einem kleinen Volksfest) als auch die Nutzung einer Bühne für Konzerte einschließlich der Geräusche durch Parkvorgänge auf dem Gelände betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Kombination beider Szenarien, d. h. eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Life-Musik den Immissionsrichtwert überschreiten würde. Würde es um ein Genehmigungsverfahren der Western-Ranch gehen, könnte davon ausgegangen werden, dass an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr die Überlagerung beider Szenarien bei Sonderveranstaltungen zu Beurteilungspegeln von unter 70 dB(A) auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche führt und die „seltene“ Immissionsbelastung als besonderer Betriebszustand dann genehmigungsfähig wäre. Für das Bebauungsplanverfahren besitzt diese anlagenbezogene Betrachtungsweise keine unmittelbare Bedeutung, die beabsichtigte Festsetzung der fraglichen Fläche als Sondergebiet erscheint aus schalltechnischer Sicht möglich. Alles weitere ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der als *Gewerbegebiet* festgesetzten Flächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Der auf den ersten Blick sehr hohe Versiegelungsgrad ist aus der Sicht der Stadt gerechtfertigt, da es sich um Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt handelt und so ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden wird.

Auf die festgesetzte GRZ werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet. Aufgrund der sehr hohen GRZ im GE wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch diese Anlagen nicht zugelassen.

Im *Mischgebiet*, wo in Teilen auch eine Wohnnutzung zulässig ist, soll eine geringere Ausnutzung ermöglicht werden, um Freiflächen auf den Grundstücken zu sichern. Daher wird hier das Maß der baulichen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Durch die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen wird eine Bebauung / Versiegelung im MI von 75 % der Grundstücksfläche erreicht.

Im Bereich des *Sonstigen Sondergebiets* wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass die bestehenden baulichen Anlagen zulässig bleiben und in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden. Dazu genügt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Auf die festgesetzte GRZ werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet. Das ermöglicht eine Versiegelung / Bebauung im SO von 30 % der Grundstücksfläche.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das ermöglicht Baukörper von maximal 50 m Länge. Aufgrund der Nachbarschaft zu der gemischten Nutzung und der Wohnnutzung auf der Westseite der Nienburger Straße soll längere Baukörper vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird im Sonstigen Sondergebiet sind es 5 m. Zum Graben und seinen geplanten Rückhalteflächen wird ein Abstand von mindestens 5 m berücksichtigt.

3. Garagen, Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf Ihnen Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Bei der Gestaltung der Gärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche

Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Steingärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen. Die Stadt möchte jedoch zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas die Herstellung von „Schottergärten“ vermeiden. Daher wird auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Schottergärten ausgeschlossen.

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

4. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Nienburger Straße (B 442). Die unmittelbar an der Straße liegenden Grundstücke können direkt von der Nienburger Straße erschlossen werden. Der an das Plangebiet grenzende Abschnitt der B 442 liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Für die geplanten Gewerbegrundstücke auf der Ostseite des Bollriedegrabens ist eine Erschließung über eine Stichstraße geplant, die nördlich des Aldi-Marktes in das Plangebiet führt. Für die Ackerflächen nördlich des Plangebiets wird eine Erweiterungsoption durch Festsetzung eines Straßenanschlusses vorgesehen. Um die Möglichkeit kurzer Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu sichern, wird am Ostende des Wendeplatzes ein Fuß- und Radweg festgesetzt, über den ggfs. eine Anbindung an die Fontanestraße auf der Ostseite der Bahnlinie geschaffen werden kann.

5. Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird am Bollriedegraben eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche für die Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes genutzt werden soll. Hier können ergänzend Anpflanzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets vorgenommen werden.

In der nordöstlichen Spitze des Plangebiets wird auf dem Gelände der Freizeiteinrichtung eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Die Fläche soll der Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen dienen.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bollriedegraben wird einschließlich großzügig bemessener Randbereiche in einer Breite zwischen 10m im nordöstlichen Bereich, 15m im mittleren Abschnitt bis zu 21m im südlichen Abschnitt als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Graben, Schutzstreifen und Rückhalteflächen“ festgesetzt.

Die damit planungsrechtlich gesicherte Fläche zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und von den südlich an das Gebiet grenzenden Flächen ist deutlich breiter als die Flurstücksbreite des Bollriedegrabens von ca. 4 m. Die im Planungsgebiet liegenden so gesicherten Flächen erlauben es, im Randbereich des Grabens deutlich mehr Retentionsraum zu schaffen, als bisher vorhanden ist. Die Planung setzt damit eine Option um, im Suchraum des landesweiten Retentionskatasters zusätzlich erforderlichen Retentionsraum zu schaffen.

Die weitere wasserwirtschaftliche Planung wird das zusätzliche Retentionsvolumen genauer ermitteln und klären, ob und in welcher Form eine Oberflächenwasserreinigung vorgesehene werden muss. Für einen etwaigen Standort einer entsprechenden Anlage sind im weiteren Planungsverfahren im Plangebiet ggf. entsprechende Flächen zusätzlich zu sichern.

7. Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Verkehrslärmquellen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden:

- die Nienburger Straße (B 442) westlich des Plangebiets,
- die Bundesstraße (B 6) nordöstlich des Plangebiets und
- die Bahnstrecke Hannover – Bremen östlich des Plangebiets.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht) werden deutlich überschritten. Nachts kann auf der östlichen Hälfte des Plangebiets ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) z. T. deutlich überschritten werden.

Im geplanten Mischgebiet können am Tage und in der Nacht Beurteilungspegel von 63 bis 69 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Der Orientierungswert für den Tag wäre demnach um 3 bis 9 dB, der für die Nacht um 13 bis 19 dB überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden gegen den Schienenverkehrslärm müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von ca. 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Ostrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Legt man diese auf Wohnen bezogene Schwelle auch der Beurteilung von betriebsbezogenem Wohnen zugrunde, so muss dieses im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Im Mischgebiet müssen neben baulichem Schallschutz weitergehende Maßnahmen getroffen werden, um Wohnen zu ermöglichen. Hier kommen nur Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe in Frage. Eine Möglichkeit Fassadenabschnitte mit Fenstern von Aufenthaltsräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) mit mehr als 60 dB(A) nachts zu schützen wären z. B. verglaste Loggien. Anderen Möglichkeiten können sich aus einer schalltechnisch günstigen Gebäudeanordnung wie z. B. einer U-Form mit einem abgeschirmten Hofbereich ergeben.

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

Um geschützte *Außenwohnbereiche* zu erhalten, müssen in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich mit mehr als 63 dB(A) Balkone/Außenwohnbereiche in Richtung Westen massive

Brüstungen und schallabsorbierende Unterdecken aufweisen. Auf der Ostseite würden Außenwohnbereiche durch den Bahnlärm belastet werden, sodass eine schallabgewandte Orientierung im vorliegenden Fall nicht möglich ist.

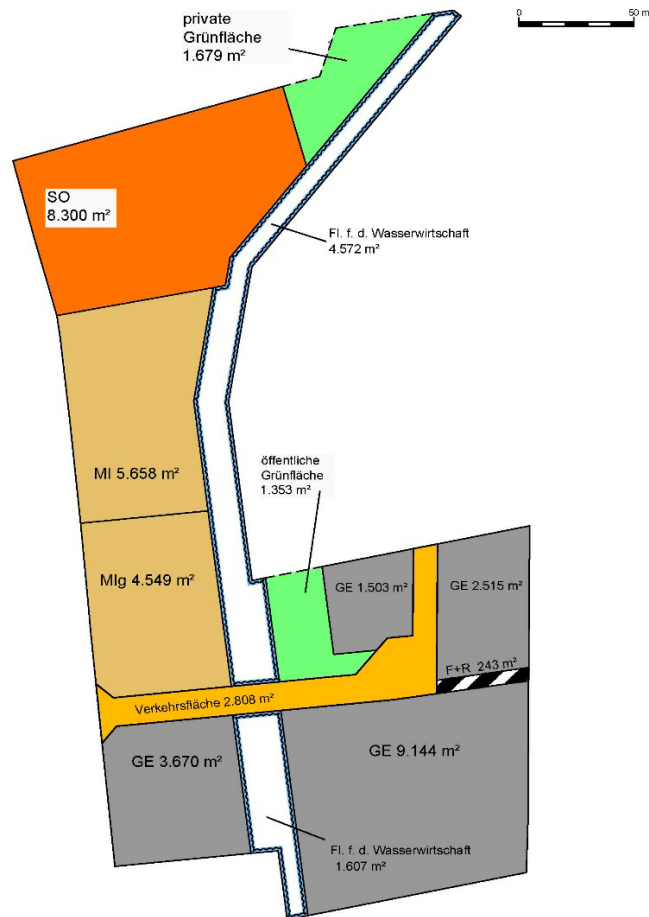
Weiterhin werden in der Planzeichnung die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den *baulichen Schallschutz* nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Darüber hinaus ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter *Lüftungseinrichtungen* erfolgen.

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

8. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge. B-Plan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten"			
Flächenbilanz		Stand: 01.08.2022	
Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Mischgebiet (MI und Mig)		10.207	21,4%
davon MI	5.658		
Mig	4.549		
Gewerbegebiet (GE)		16.832	35,4%
südwestliche Fläche	3.670		
südöstliche Fläche	9.144		
nordöstliche Fläche	2.515		
nordwestliche Fläche	1.503		
Sontiges Sondergebiet		8.300	17,4%
öffentliche Straßenverkehrsflächen		2.808	5,9%
Fuß- und Radweg		243	0,5%
Grünflächen		3.032	6,4%
privat (Garten)	1.679		
öffentl. (Bolzplatz, Pflanzfläche)	1.353		
Fläche f.d. Wasserwirtschaft		6.179	13,0%
Nordteil	4.572		
Südteil	1.607		
Gesamtfläche		47.601	100,0%



Flächenübersicht Vorentwurf

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Freiflächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, ist bereits Eigentum der GEG oder wird von ihr erworben. Die GEG soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags die Erschließung des Plangebiets durchführen und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herstellen lassen.

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

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

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

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde in Abschnitt III.3. (S. 21) erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich. Die Stadt geht davon aus, dass eine Erweiterung des Gasnetzes nicht erfolgen wird. Die für die Löschwasserversorgung erforderliche Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die Deutsche Telekom AG. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge fast alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge (ABN). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Ziel der Planung ist primär die Förderung wirtschaftlicher Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

Die Bereitstellung von Grundstücken für die Um- oder Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erfordert die Inanspruchnahme von Flächen. In der Stadt Neustadt a. Rbge. stehen im erforderlichen Umfang und an geeigneter Stelle keine Flächen zur Verfügung, die bereits für ähnliche Zwecke genutzt worden sind und eine Flächenrecycling zugeführt werden könnten. Daher ist die Inanspruchnahme bisher weitgehend unversiegelter Flächen betroffen, auch landwirtschaftliche Flächen.

3. Belange von Freizeit und Erholung

Mit der Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes und seines Veranstaltungsangebots werden die Belange von Freizeit und Erholung gefördert.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Überplanung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen der Belange der Landwirtschaft hält die Stadt Neustadt für vertretbar, da in der Abwägung die Eignung des Standortes für die vorgesehene Entwicklung gegenüber der möglichen Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer Lage zwischen den Verkehrswegen, dem Feuerwehrzentrum und der südlich angrenzenden Bebauung deutlich überwiegen.

VI. Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans ausgearbeitet. Untersuchungsschwerpunkte werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope, der Boden- und Flächenschutz und der Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes sein.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen ergänzend zum Gewerbegebiet Ost Gewerbegrundstücke in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann den Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet werden.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbegrundstücke durch einen Country- und Westernverein. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- die Bereitstellung von Grundstücken, insbesondere für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- ein Erlebnis- und Freizeithof, der auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 168 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude und Nebenlagen. Im Plangebiet sind unterschiedliche Biotoptypen vertreten. Im Südosten handelt es sich um Ackerflächen. Im Westen wechseln sich Intensivwiesen /-weiden; acker- und Gehölzflächen ab. Durch die Planungen kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (v.a. Reptilien, Vögel und Fledermäuse). Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes östlich des Wohngebietes Auengärten zwischen Nienburger Straße und Bahnlinie.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Misch- und Gewerbenutzung sowie dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm und Erschütterungen, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was zur jetzigen Belastung durch Straßen- und Bahnverkehr noch dazu kommt. Dazu gehören auch die Nutzung des Bolzplatzes und die Freizeitaktivitäten im Bereich des „Sonstigen Sondergebiets“.

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Für den Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

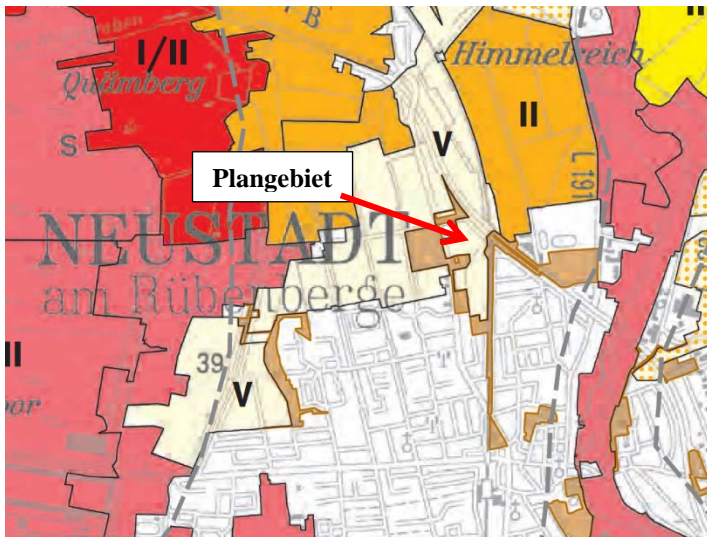
Im Plangebiet entstehen zum Teil eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung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

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

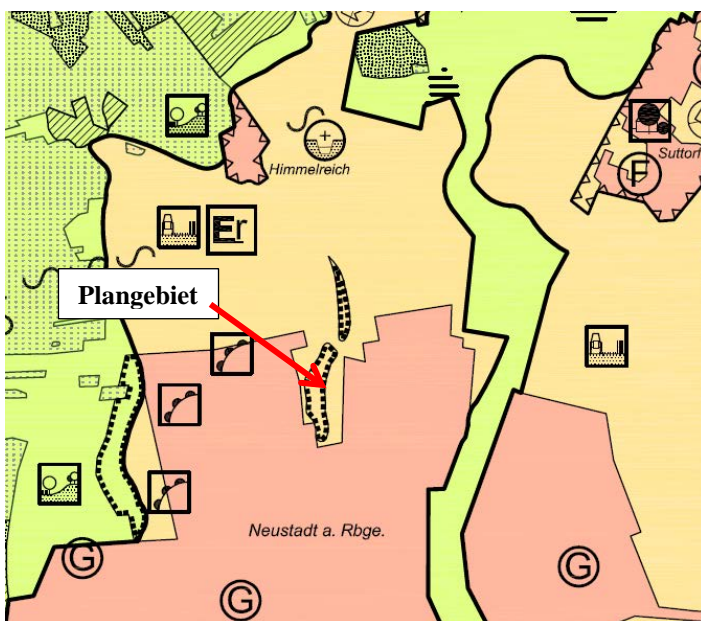
b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 168 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 9) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.



**Abb. 1: Ausschnitt Karte 5:
Zielkonzept,
LRP Region Hannover 2013**



Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des Bebauungsplans in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Teil entlang der Nienburger Straße ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 NAGBNatSchG)“ empfohlen.

**Abb. 2: Ausschnitt Landschaftsplan
der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007),
Beiplan Nr. 9**

Die Empfehlung als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ bezieht sich auf den Bereich um den Bollriedegraben in Verlängerung der Straße „Am Rosenkrug“, der von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und zu renaturieren ist (LP Begr. 2007: 217).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Es liegt im bauleitplanerisch gesicherten Bereich, des Mittelzentrums Neustadt am Rübenberge. (s. Abb. 11). Das Plangebiet liegt zwischen Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. von Arbeitsstätten.

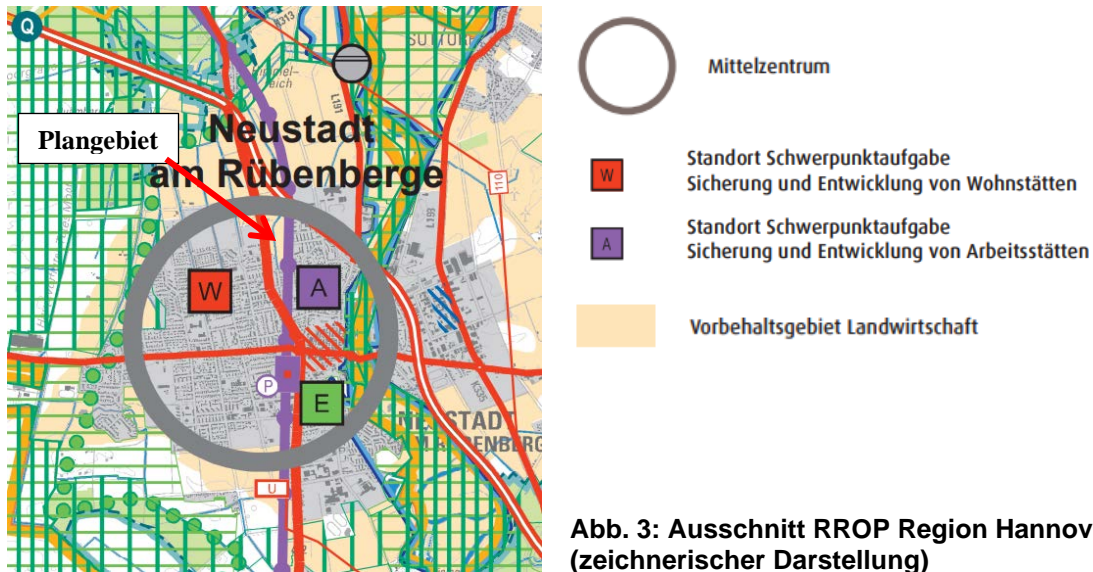


Abb. 3: Ausschnitt RROP Region Hannover 2016 (zeichnerischer Darstellung)

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen hatte die Stadt das Aufstellungsverfahren für die Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und die Änderung Nr. 39 frühzeitig begonnen. Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Planung gefasst. Die Darstellungen des bisherigen Entwurfs ergeben sich aus der folgenden Abb. 4. Das Planverfahren wurde dann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weitergeführt.

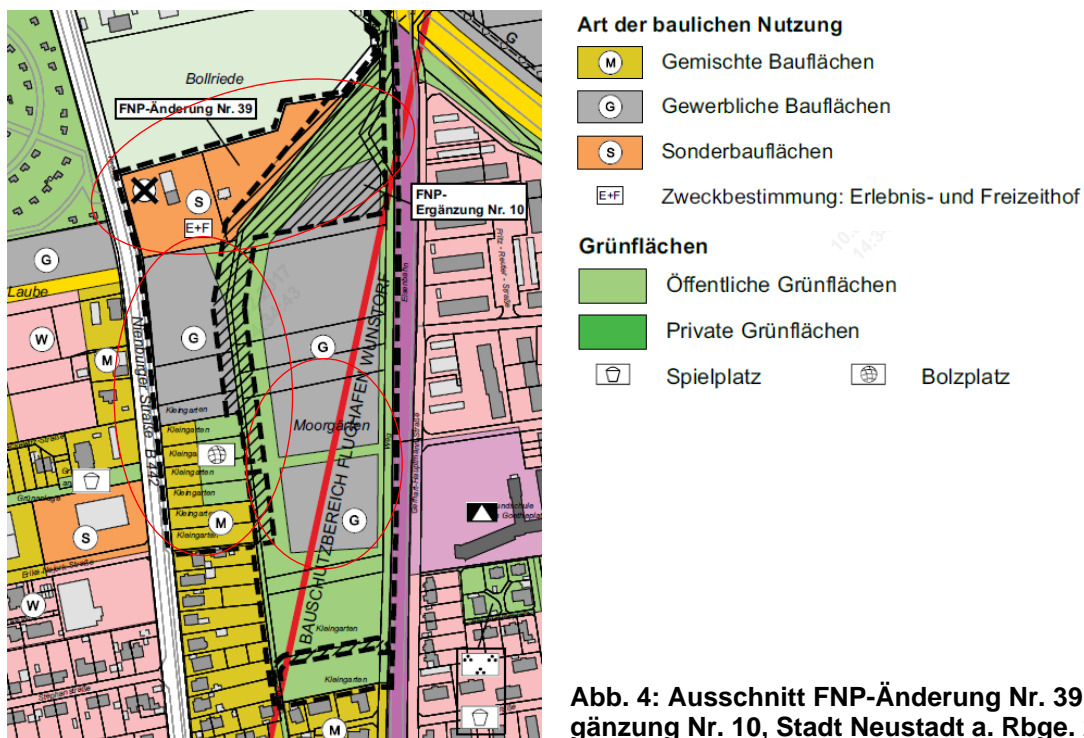
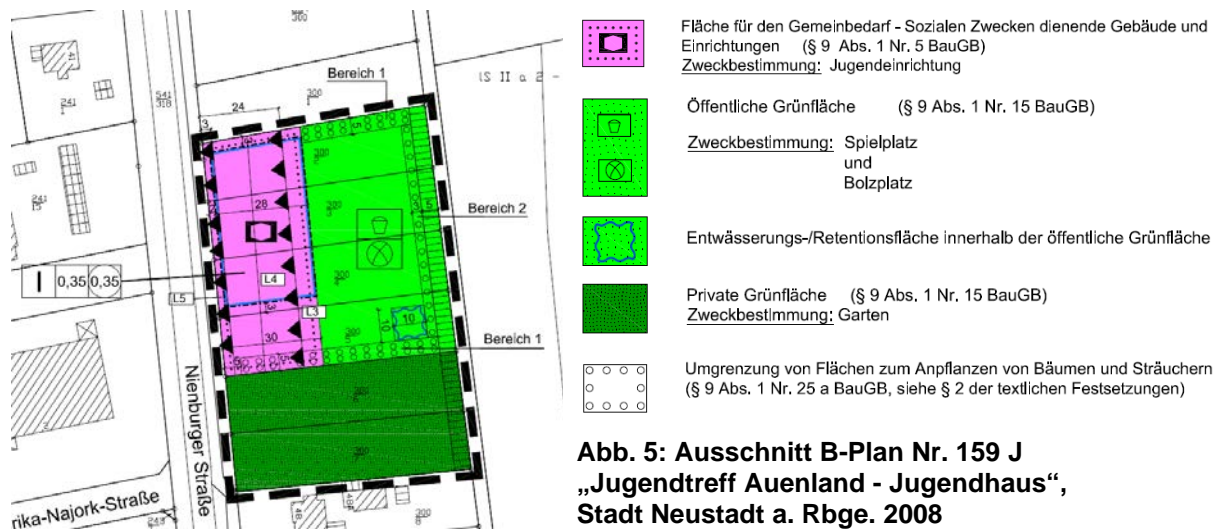


Abb. 4: Ausschnitt FNP-Änderung Nr. 39 und Ergänzung Nr. 10, Stadt Neustadt a. Rbge. 2016

Nachdem nun ein Teil der in der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen, soll das Planverfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden.

Inwieweit Änderungen an dem beigefügten Entwurf erforderlich werden, wird im weiteren Planverfahren geprüft. Die öffentliche Auslegung eines überarbeiteten Entwurfs erfolgt dann parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Die Änderung und Ergänzung werden an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt der gültige Bebauungsplan Nr. 159 J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ aus dem Jahr 2008 vor, der nur in Teilen (Bolzplatz) umgesetzt wurde und nun überplant wird.



4. Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Untere Leine“ (LSG H 54) liegt in ca. 750 m Entfernung östlich des Plangebiets. Das LSG ist gleichzeitig als FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) ausgewiesen. Nordwestlich befindet sich in ca. 870 m Entfernung das LSG „Schneerener Geest - Eisenberg“ (LSG H 2). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Totes Moor“ (NSG HA 154) liegt ca. 1 km westlich des Plangebiets. Etwa 2,2 km südwestlich befindet sich das EU-Vogelschutz und FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land- / Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie aktueller Erhebungen (Dipl. Ing. Dipl. Biol. Karin Bohrer, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Biotoptypen, Mai 2022, BOHRER 2022a). *Von Frühjahr bis Herbst 2022 werden außerdem Erfassungen der Brutvögel, der Reptilien und Fledermäuse durchgeführt, die als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen werden.*

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

1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA 2022) durchgeführt. Die Ergebnisse fließen entsprechend in den Umweltbericht ein.

a) Bestand und Bewertung

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch die Nutzung des vorhandenen Erlebnis- und Freizeithofes geprägt. Im südlichen Verlauf befinden sich mäßig bis artenarme Intensivwiesen /-weiden, Feucht-/ Nasswiesen, Gebüsch, Ansammlungen von Einzelbäumen sowie ein Bolzplatz. Der südöstliche Bereich des Plangebiets ist durch Ackernutzung geprägt.

Das Plangebiet wird westlich durch die B 442 (Nienburger Straße) und östlich durch die Bahnstrecke Hannover – Bremen begrenzt. Nordöstlich verläuft zusätzlich die B6. Nördlich des Plangebiets grenzen weitere Gewerbeflächen an. Im Süden angrenzend befinden sich Wohnbebauung und Kleingärten.

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung hinsichtlich Geräuschemissionen durch die umliegenden Gewerbegebiete, die Freizeitnutzung im Bereich der Western Ranch und des Bolzplatzes sowie durch den Straßen- (B 442) und Schienenverkehr auf.

Die Geräuschemissionen der angrenzenden Gewerbegebiete sind überwiegend nicht planerisch begrenzt (GTA 2022: 11), die plangegebene Vorbelastung unterschreitet jedoch die Orientierungswerte tags und nachts auf umliegenden Wohnbauflächen (ebd.: 24).

Der Verkehrslärm der B 442, der B 6 und der Bahnstrecke überschreitet bereits die für städtebauliche Planungen anzuwendenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete und Mischgebiete vor allem in der Nacht deutlich (GTA 2022: 26). Im geplanten Mischgebiet können am Tag und in der Nacht Beurteilungspegel von 63 bis 69 dB(A) nicht ausgeschlossen werden. Der Orientierungswert für den Tag wäre demnach um 3 bis 9 dB, der für die Nacht um 13 bis 19 dB überschritten. Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Wird diese auf Wohnen bezogene Schwelle auch der Beurteilung von betriebsbezogenem Wohnen zugrunde gelegt, so müsste dieses im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden (ebd.). Es werden folglich bauliche Schallschutzmaßnahmen (insb. zum Schutz von Aufenthaltsräumen) notwendig sein.

Die Geräuschimmissionen einer Westernveranstaltung (analog zu einem kleinen Volksfest) auf der Ranch unterschreitet den Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche (allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 159 D/H/i) (GTA 2022: 31 f.). Bei einer 2-stündigen Nutzung der Bühne für ein Konzert wird der Immissionsrichtwert auf dieser Baufläche erreicht.

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung der verbleibenden Ackerfläche können temporär Belastungen (Staub, Gerüche, Lärm) auftreten.

Insbesondere durch den östlich der Nienburger Straße vorhandenen Bolzplatz hat das Plangebiet eine wichtige Bedeutung für die Wohnumfeld-Funktion des westlich angrenzenden vorhandenen Wohngebietes. Weitere Wohnumfeld-Funktionen (Hunderauslauf, Feierabenderholung) können durch die Freiflächen bedient werden, sind jedoch durch die Lage zwischen B442 und Bahnstrecke bereits negativ beeinflusst. Die nordwestlich des Plangebietes liegende Kleingartenanlage erfüllt ebenfalls Erholungsfunktionen.

b) Auswirkungsprognose

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass für den Fall einer Ansiedlung typischer Gewerbebetriebe ohne Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen die jeweiligen Orientierungswerte in der Summe mit den plangegebenen Geräuschvorbelastungen überschritten werden. Zur notwendigen Verringerung des zulässigen Emissionsverhaltens der zukünftigen Betriebe im Plangebiet schlägt das Gutachten unterschiedliche planerische Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes mit dem Gewerbelärm vor (GTA 2022: 24 ff.). Die Stadt hat sich für die Gliederung des Gebiets und Steuerung des Ansiedlungsverhaltens von Betrieben aufgrund ihres Emissionspotenzials entschieden. Das planerische Mittel hierzu stellt die Emissionskontingentierung dar. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente werden die Orientierungswerte auf den umliegenden Bauflächen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten.

Im Bereich des geplanten Mischgebietes sind laut schalltechnischer Untersuchung aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um Wohnen zulassen zu können (GTA 2022: 27 ff.). Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebietes ist laut schalltechnischer Untersuchung möglich bei Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungstage. Auch der Immissionsrichtwert im Bereich des Bolzplatzes wird eingehalten (GTA 2022: 31 f.).

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen und Erschütterungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings wird der landschaftliche Charakter durch die geplante Bebauung überprägt. Der überplante Bolzplatz wird durch die Festsetzung eines neuen Bolzplatzes östlich des Grabens ersetzt.

2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

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

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

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

a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Geländebegehungen in Mitte April und Anfang Mai 2022 (BOHRER 2022a) anhand des Biotoptypenschlüssels NRW³ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Zur besseren Charakterisierung erfolgt eine Einordnung nach der aktuellen Biotoptypen-Liste NRW (LANUV 2020⁴).

Für den südwestlichen Bereich des Plangebiets werden der Bilanzierung statt der real vorhandenen Biotoptypen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 159 J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ zugrunde gelegt (s. Tab. 1). Die Bilanzierung für den B Plan Nr. 159 wird der Begründung zum B-Plan Nr. 159 J entnommen.

Der südöstliche Bereich des Plangebiet ist durch den Biotoptyp Acker mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter bestimmt. Im Randbereich bestehen Wegraine bzw. Säume ohne Gehölze sowie kurze Abschnitte aus Brombeerengbüsch (7.2). Daran schließt sich südlich und westlich ein unversiegelter Feldweg an (BOHRER 2022a).

Der westlich anschließende Bereich des Plangebiets ist strukturierter und weist einen Mix aus unterschiedlichen Biotoptypen auf. Darüber hinaus gibt es eine Streuobstwiesenbrache mit Wurzelaustrieben gefällter Pflaumenbäume und gefällter Eichen sowie brachgefallene Kleingartenflächen mit alten Obstbäumen, Einzelbäumen (Trauerweide) und Brombeerebüschen (7.2). Entlang des Grabens und an der südlichen Grenze des Plangebiets befinden sich Baumreihen- und Gruppen mit Eichen, Birken und Ahorn sowie Einzelbäume (Eiche) (7.4). Auch im nördlichen Teil des Plangebiets sind solche Baumreihen /-gruppen vorhanden (ebd.).

³ <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

⁴ http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/biotoptypen_v2020a.xls

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand

	1	2	3	4	7	8
	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7)
Biotoptypen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofes						
	1.1	Versiegelte Fläche	1.486	0	0	0
	1.3	Teilversiegelte Fläche	999	1	1	999
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	2.985	3	3	8.955
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.654	2	2	5.308
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	176	5	5	880
Biotoptypen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 159 J und des Freizeit- und Erlebnishofes						
	1.1	Versiegelte Fläche	19	0	0	0
	1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.648	3	3	4.944
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	533	4	4	2.132
	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	14.975	2	2	29.950
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	694	3	3	2.082
	3.4+	Intensivwiese, -weide, mäßig artenreich	3.883	4	4	15.532
	3.6	Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen	1.555	5	5	7.775
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	27	2	2	54
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	2.783	4	4	11.132
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	2.652	5	5	13.260
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	1.095	5	5	5.475
	9.2	Bedingt naturfernes Gewässer	1.826	4	4	7.304
Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 159 J						
Fläche für den Gemeinbedarf	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,35 + 50%)	1.282	0	0	0
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	748	2	2	1.496
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	125	5	5	625
Spiel und Bolzplatz	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.686	2	2	3.372
	1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	325	1	1	325
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	539	5	5	2.695
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	370	4	4	1.480
Gärten	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit >50% heimischen Gehölzen	2.536	2	2	5.072
			47.601	Gesamtflächenwert		130.847

An der Nienburger Straße befindet sich eine Grünlandbrache (5.1), an die sich nördlich eine mäßig artenreiche Grünlandfläche mit Eutrophierungserscheinungen durch Mulchmäh anschließt (3.4+). Östlich davon befindet sich eine brach gefallene bzw. in mehrjährigem Abstand

gemähte Feuchtwiese (3.6). Weitere Grünlandbrachen sind im nordöstlichen Teil des Plangebiets kartiert (ebd.).

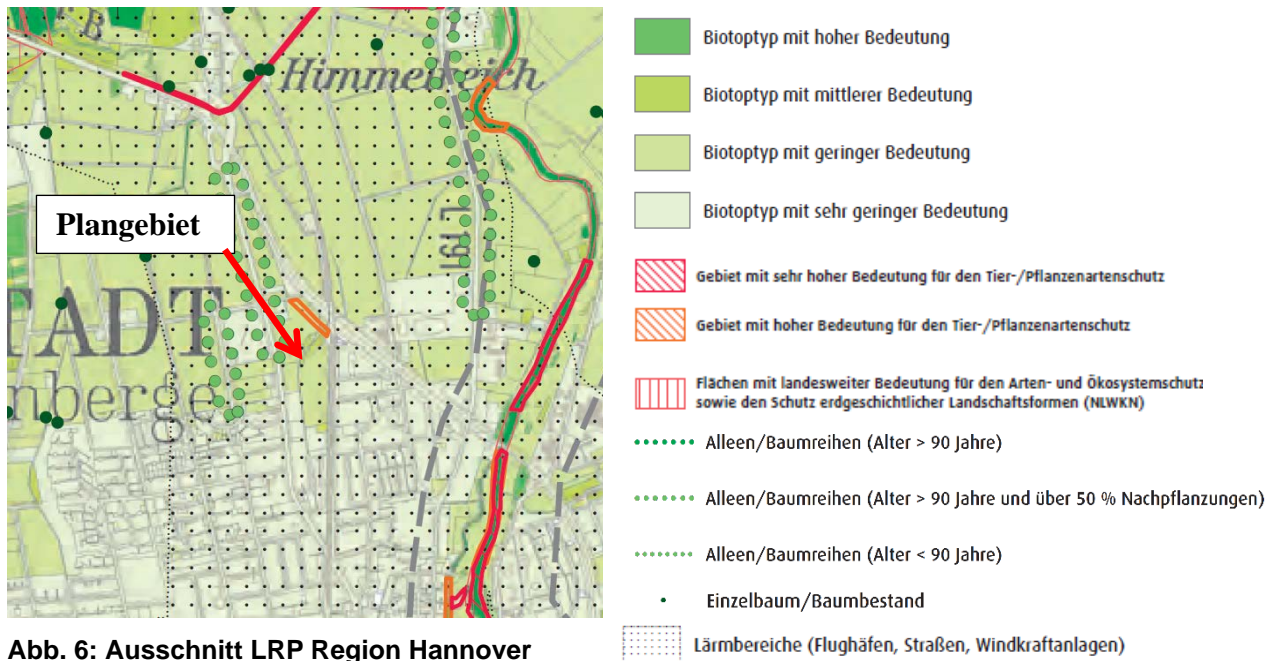


Abb. 6: Ausschnitt LRP Region Hannover 2013, Karte 1 Arten und Biotope

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch die Nutzung des vorhandenen Erlebnis- und Freizeithofes geprägt. Neben der bestehenden Bebauung sind weitere Flächen versiegelt oder teilversiegelt. In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich ein Ziergarten (4.3). Der Bereich östlich der vorhandenen Gebäude wird intensiv durch Esel beweidet (3.4) (ebd.).

In Verlängerung der Straße „Am Rosenkrug“ verläuft ein Graben erst durch, dann als östliche Begrenzung des Plangebiets. Es handelt sich um ein bedingt naturfernes Fließgewässer (9.2) mit Vorflutfunktion (Graben) mit schmalen Röhrichtsaum aus Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) sowie Wasservegetation (Wasserstern *Callitriche* ssp.) (ebd.).

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) empfiehlt den Bereich um den Graben als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ auszuweisen, von Bebauung freizuhalten und zu renaturieren (LP Begr. 2007: 217).

Im LRP der Region Hannover (s. Abb. 6) sind für das Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt. Nördlich vom Plangebiet ist ein kleines Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenschutz gekennzeichnet. Laut RROP der Region Hannover (2016) hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund (s. Abb. 7).

Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung gab es bislang keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG (nach v. Drachenfels 2021), Stand Juli 2022 (BOHRER 2022a).

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Im Norden des Plangebiets grenzt das neue Feuerwehrgebäude und weiter östlich die Bundesstraße 6 an. Im Westen und Osten (jenseits der Bahntrasse bestehen schon Mischgebiete, im Süden befindet sich ein Wohn-/Mischgebiet, welches durch Einzelhausbebauung mit Ziergärten sowie Kleingärten gekennzeichnet ist.

Biotopverbund: Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch das RROP

der Region Hannover (s. Abb. 7 Erläuterungskarte N05 Biotopverbund) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotope im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

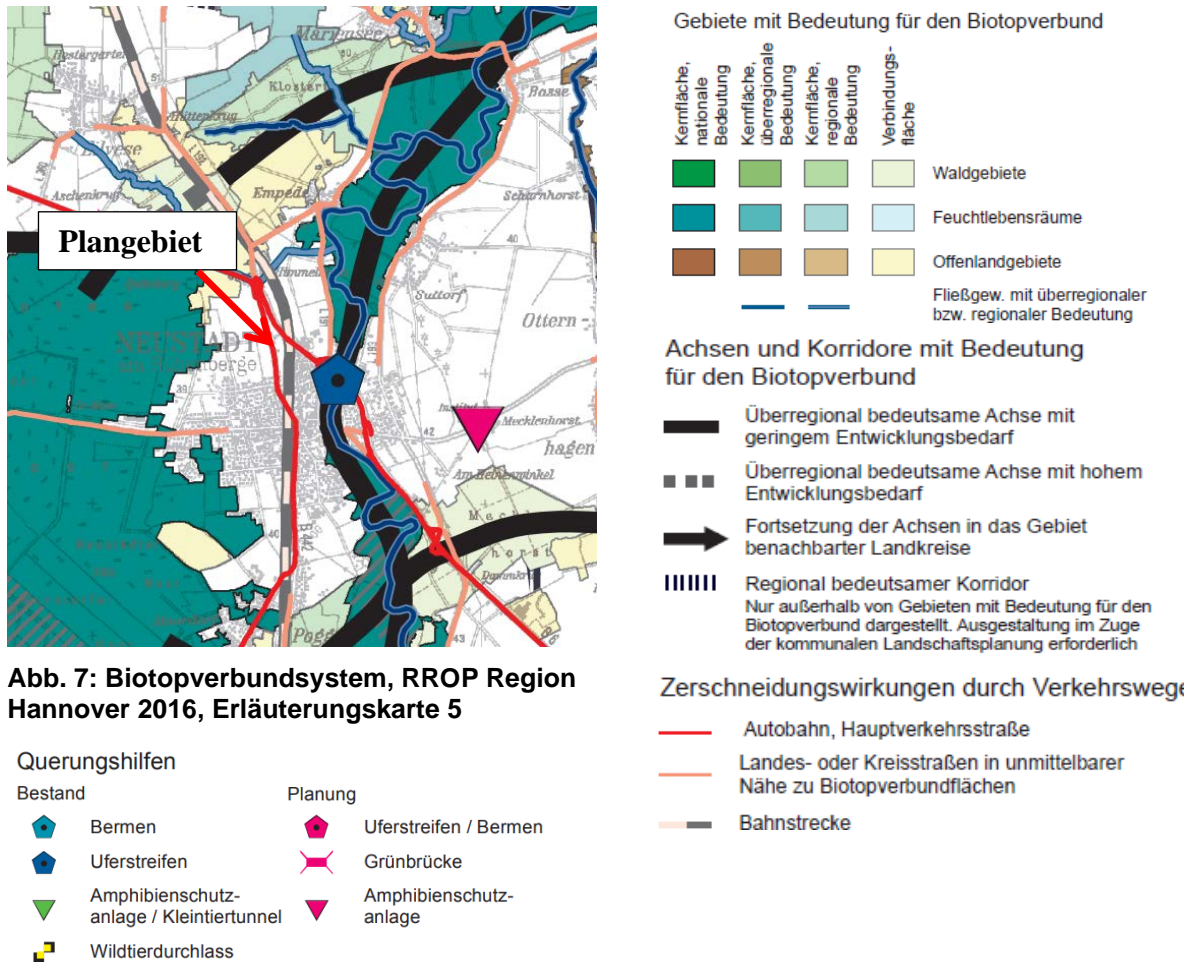


Abb. 7: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016, Erläuterungskarte 5

b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Durch die geplante Nutzung mit einem erheblichen Anteil an versiegelten Flächen sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Durch die Festsetzung „Sondergebiet“ (SO) werden aktuell geringwertige Flächen (artenarme Intensivwiese, -weide, Zier- und Nutzgarten) sowie bereits versiegelte/teilversiegelte Flächen überplant. Es kommt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kaum zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bereichs. Auch durch die nordöstlich anschließende Fläche mit der Festsetzung „private Grünfläche/Garten“ kommt es zu nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die vorgesehenen Festsetzungen führen eher zu einer Aufwertung des Bereichs.

Durch die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) werden Flächen mit aktuell geringer bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen einen hohen Versiegelungsgrad (Anteil max. 75 %) und auch für die unversiegelten Flächen sind keine Biotopstrukturen höherer Wertigkeiten zu erwarten.

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

Festsetzung	1 Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	2 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Fläche [m ²]	4 Grundwert A (lt. Biotoptypen- wertliste)	7 Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	8 Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
Sondergebiet		GRZ 0,2 + 50% Überschreitung, 8.300 m²				
	1.1	Versiegelte Fläche (30% Anteil)	2.490	0	0	0
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm (35 % Anteil)	2.905	3	3	8.715
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen (35% Anteil)	2.905	2	2	5.810
Garten		Gartenfläche gesamt 1.679 m²				
	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide (50% Anteil)	840	5	5	4.198
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)	840	5	5	4.198
Mischgebiet		GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 5.658 m²				
	1.1	Versiegelte Fläche (75% Anteil)	4.244	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.414	2	2	2.828
		GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 4.549 m²				
	1.1	Versiegelte Fläche (75% Anteil)	3.412	0	0	0
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	1.137	3	3	3.411
öffentl. Straßen- verkehrsfläche		Verkehrsfläche gesamt 2.808 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (90% Anteil)	2.527	0	0	0
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	281	4	4	1.124
öffentlicher Fußweg		Fußwegfläche gesamt 243 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (90% Anteil)	219	0	0	0
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	24	4	4	96
Öffentliche Sportanlage (Bolzplatz)		Fäche gesamt 1.353 m²				
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen)	800	2	2	1.600
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m)	132	5	5	660
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	421	4	4	1.684
Gewerbegebiet		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 1.503 m²				0
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	1.202	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen	301	2	2	602
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 2.515 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	2.012	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	503	2	2	1.006
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 9.144 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	7.315	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.829	2	2	3.658
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 3.670 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	2.936	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	734	2	2	1.468
Gewässer	9.9	Bedingt naturfern	6.179	4	4	24.716
Gesamtfläche			47.601	Gesamtflächenwert		65.773

Die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) überplant im südlichen Bereich bis zur Festsetzung „Verkehrsfläche/öffentliche Straßenverkehrsfläche“ den geltenden Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff“. Der nun festgelegte Versiegelungsgrad übersteigt den des geltenden Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung „Verkehrsfläche/öffentliche Straßenverkehrsfläche“ sowie den Fußweg werden aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen und Teile des Bebauungsplan Nr. 159J überplant.

Auch durch die Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) werden aktuell unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch größtenteils um geringwertige Ackerflächen mit teilweise strukturreicheren Randbereichen. Im südwestlichen Bereich werden Flächen des geltenden Bebauungsplan Nr. 159J überplant, die eine Nutzung als Zier- und Nutzgarten bzw. zum Teil als Bolzplatz vorsahen. Demgegenüber wird der Versiegelungsgrad durch die nun festgesetzte GRZ von 0,8 wesentlich erhöht. Am südlichen Rand des Plangebiets fallen voraussichtlich mehrere Bäume (Spitz-Ahorn mit 1,5 bis 2 m Stammumfang) weg. Im südwestlichen Teil, im Bereich des geltenden Bebauungsplans 159J, sind voraussichtlich eine Weide (2 m Stammumfang) und eine Walnuss (0,8 Stammumfang) sowie drei Stieleichen und eine Kiefer zu beseitigen. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans führen damit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche/Bolzplatz“ wertet hingegen die aktuell geringwertige Ackerfläche auf. Neben Intensivrasen auf der Spielfläche sind Gehölzstrukturen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ sowie Extensivrasen vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Ackerfläche ist eine ggf. leicht positive Auswirkung auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

In der festgesetzten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird der aktuell vergleichsweise strukturreiche Bereich entlang des Grabens komplett überplant, wodurch mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgute Pflanzen/Biotope zu rechnen ist. Am südlichen Rand des Plangebiets ist voraussichtlich eine Schwarz-Erle (Stammumfang 2 m) und im weiteren Verlauf Richtung Norden mehrere Birken, Weiden, Pflaumen sowie eine Steileiche und eine Walnuss zu beseitigen, die teilweise im Bereich des geltenden Bebauungsplans 159J stehen.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen: Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind durch die zusätzliche bauliche Entwicklung und damit zunehmende Isolierung der noch vorhandenen Grün- und Freiflächen zwischen Bundesstraßen und Bahntrasse vor allem für die faunistischen Lebensraumfunktionen zu erwarten (vor allem für Reptilien, s.u.).

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets werden derzeit eine Erfassung der Reptilien und der Brutvögel mittels Revierkartierung von sowie eine Erfassung der Fledermäuse an sechs Terminen im Verlauf des Sommers 2022 durchgeführt.

Avifauna

Es wurden keine gefährdeten Arten der Roten-Liste Niedersachsens (2021) festgestellt. Folgende Arten der Vorwarnliste (noch nicht gefährdete Arten) wurden im Bereich der Schrebergärten und der Brombeerhecke entlang des Grabens festgestellt: Gelbspötter, Goldammer, Nachtigall (2 Brutpaare) und Stieglitz. Auf dem Gelände der „Big Valley Ranch“ südlich der Feuerwehr befindet sich ein in der Vergangenheit regelmäßig aufgesuchter Weißstorch-Horst. 2022 hat das Weißstorch-Paar dort jedoch nicht gebrütet (Dipl. Ing. Dipl. Biol. Karin Bohrer, Zwischenbericht Erfassung Fauna vom 08.07.2022, BOHRER 2022b).

Tabelle mit erfassten Arten folgt, sobald das Gutachten abschließend vorliegt.

Reptilien

Zauneidechsen wurden auf folgenden Flächen nachgewiesen (Bohrer 2022b):

- entlang der Bahnlinie (einschließlich der Steinhäufen auf der Westseite des Weges),

- auf der vom NABU betreuten Maßnahmenfläche im Bereich des Schrebergartens an der Bahnlinie,
- auf der westlich angrenzenden Brache sowie
- im Bereich der Schrebergärten zwischen Fließgewässer und Nienburger Straße..

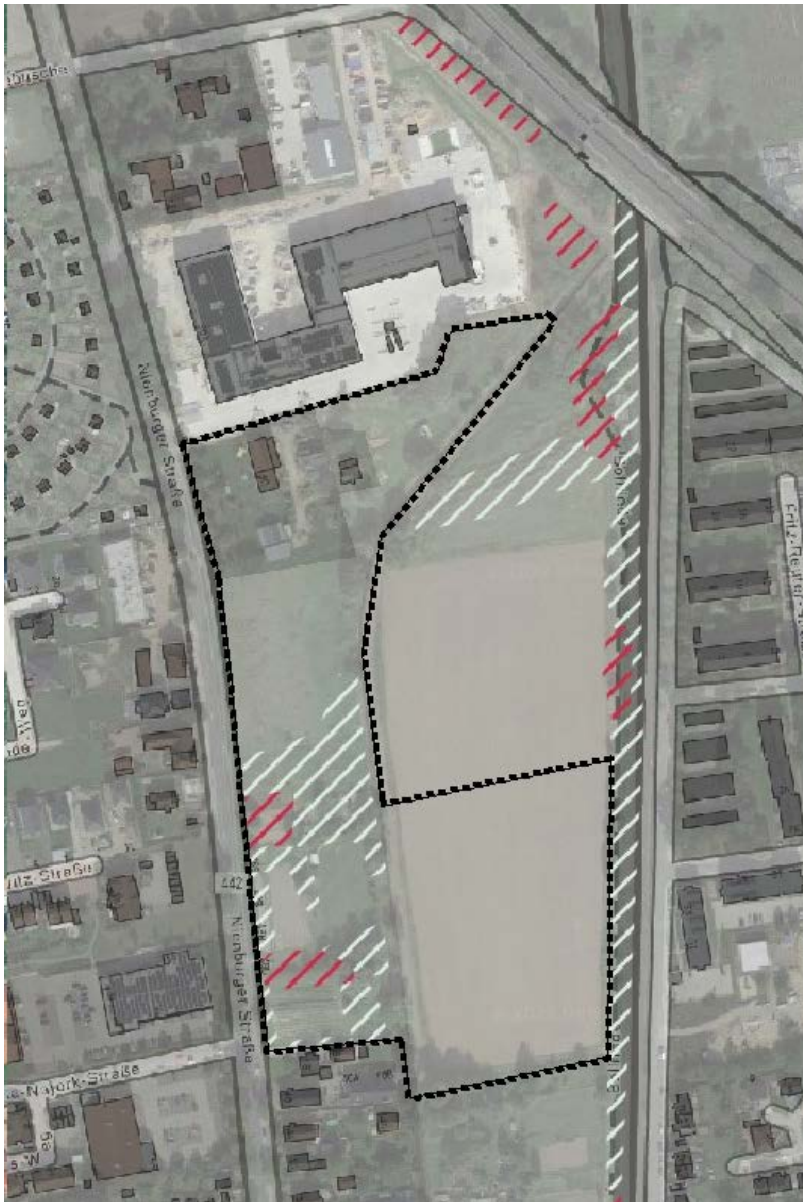


Abb. 8: Feststellung von Zauneidechsen
(rot = Nachweis; weiß = potenziell/ möglich) (BOHRER 2022b)

Fledermäuse

Die patroVIT ökologische Betriebsbegleitung GmbH führt derzeit die Fledermauserfassung im Plangebiet durch. Nach einem Zwischenbericht vom Juli 2022 kommen im Untersuchungsgebiet (mindestens) acht Fledermausarten/-artengruppen vor. Die höchste Fledermausaktivität ist im Bereich der südlich des Plangebiets liegenden Schrebergärten zu verzeichnen. Auch im Bereich des Bolzplatzes besteht eine erhöhte Aktivität. Von Bedeutung ist insbesondere der hier vorhandene Baumbestand. Diese Bereiche stellen ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse dar (PATROVIT 2022).

Im südlichen Plangebiet wird eine „Flugstraße“ vom Bolzplatz nach Süden entlang des Grabens vermutet. Die entlang der Bahnlinie lückig vorhandenen Gehölze bilden hingegen keine Flugstraße.

Visuell wurden keine Quartiere im Plangebiet festgestellt. *Die Auswertung von Sozialrufen erfolgt noch.*

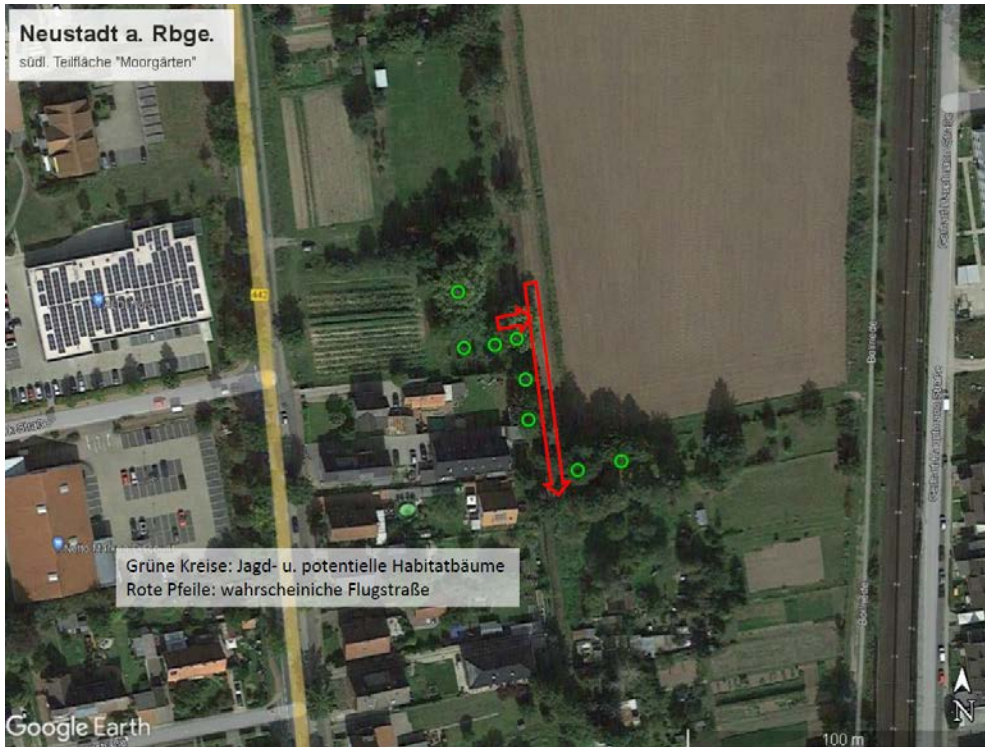


Abb. 9: Fledermauserfassung (PATROVIT 2022)

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage sowie der westlich verlaufenden Nienburger Straße und der östlich verlaufenden Bahntrasse ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

Avifauna

Nach den bislang vorliegenden Ergebnissen der Brutvogelerfassung aus 2022 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ nicht von einem Verlust von Brutrevieren von Arten der Roten-Liste Niedersachsens auszugehen. Da die Bereiche der Schrebergärten und des Grabens vollständig überplant werden, ist jedoch ist von dem Verlust von Brutrevieren von folgenden Arten der Vorwarnliste auszugehen: Gelbspötter, Goldammer, Nachtigall (2 Brutpaare) und Stieglitz. Durch die Festsetzungen von Grün- und Gehölzstrukturen besteht die Möglichkeit Ausweichquartiere zu schaffen. Hinsichtlich der Brutvögel sind voraussichtlich artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich (s. Kapitel C).

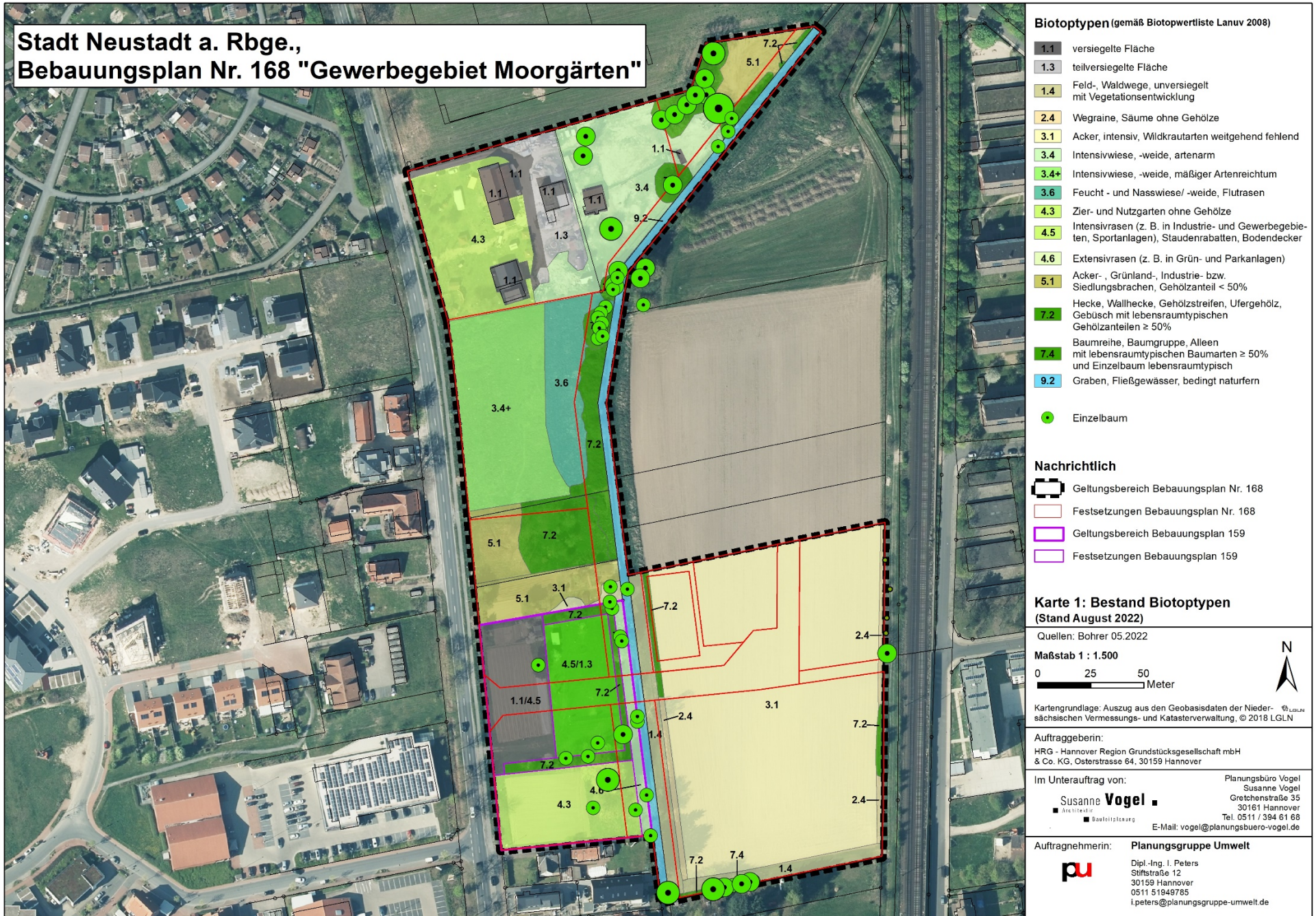
Reptilien

Gemäß der bisherigen Erfassung im Jahr 2022 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ von einem Verlust von Habitaten der Zauneidechse auszugehen. Im Bereich der Bahn ist mit Beeinträchtigungen von Habitaten durch Beschattung ausgehend von der der Bebauung zu rechnen. (BOHRER 2022b). Zum Schutz der Zauneidechse

werden artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich (CEF-Maßnahme; s. Kapitel C).

Fledermäuse

Gemäß den bislang vorliegenden Erkenntnissen aus den bisherigen Begehungen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ mit dem Verlust von für die erfassten Fledermausarten bedeutsamen Baumbestandes zu rechnen. Auch die im südlichen Plangebiet befindliche wahrscheinliche Flugstraße vom aktuellen Bolzplatz nach Süden entlang des „abknickenden Grabens“ wird durch die dort vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans überplant und voraussichtlich beeinträchtigt. *Ob artenschutzrechtliche Maßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich sind, wird ergänzt, wenn das Gutachten vollständig vorliegt.*



Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

3. Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>).

a) Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>) ist der Boden im Plangebiet den folgenden drei Bodentypen zuzuordnen:

- Im westlichen Bereich: „Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Braunerde“
- In einem etwa 100 m breitem Streifen entlang des Grabens: „Tiefer Gley“
- Im südöstlichen Bereich: „Mittlere Braunerde“

Bei der Bodenart handelt es sich im größten Teil des Plangebietes um lehmigen Sand (IS), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D).

Gemäß Bodenschätzungskarte beträgt die Ackerzahl 50 bzw. in einem kleinen Bereich im Osten 44 und im Nordosten (derzeit keine Ackernutzung) 39 Punkte.

Der westliche Teil des Plangebiets mit dem Bodentyp „Brauner Plaggenesch“ liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Bei Eschböden handelt es sich um seltene Böden mit

kulturgeschichtlicher Bedeutung und einer hohen Bodenfruchtbarkeit ist (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>).

Die Standorte von Braunem Plaggenesch und Gley sind hoch empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities&>).

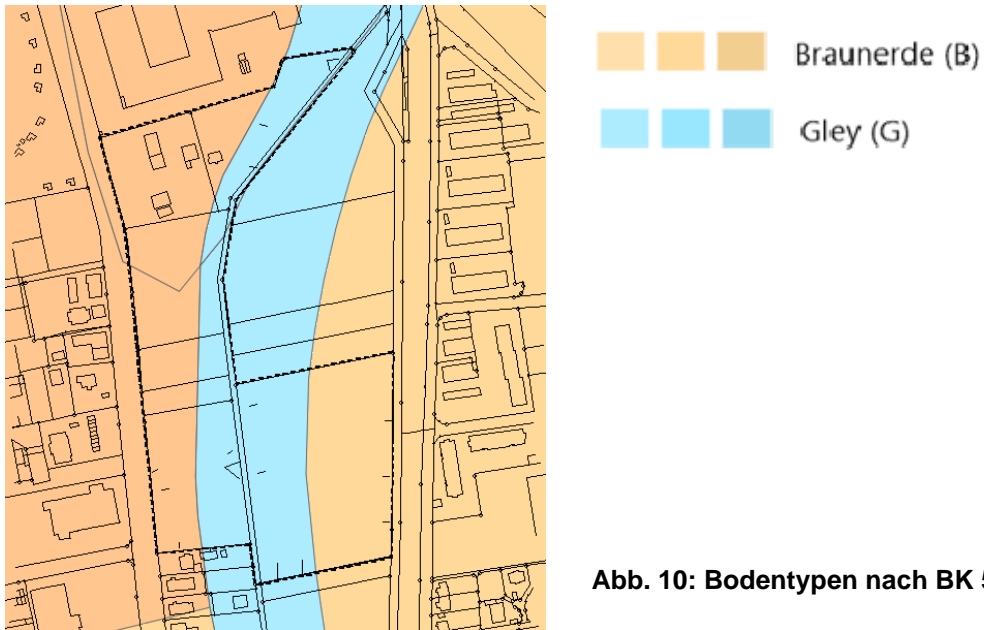


Abb. 10: Bodentypen nach BK 50

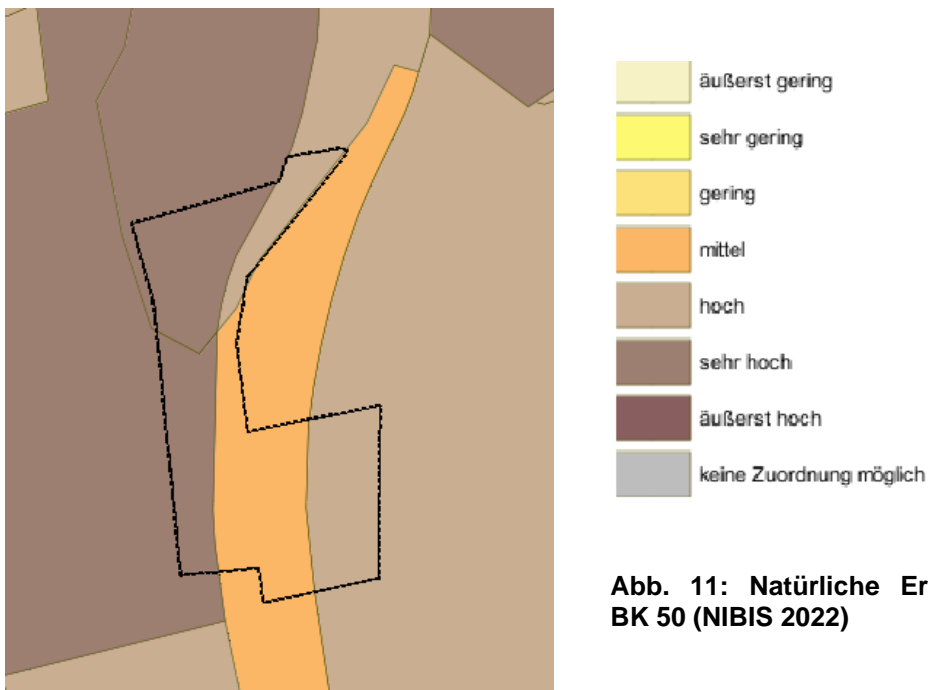
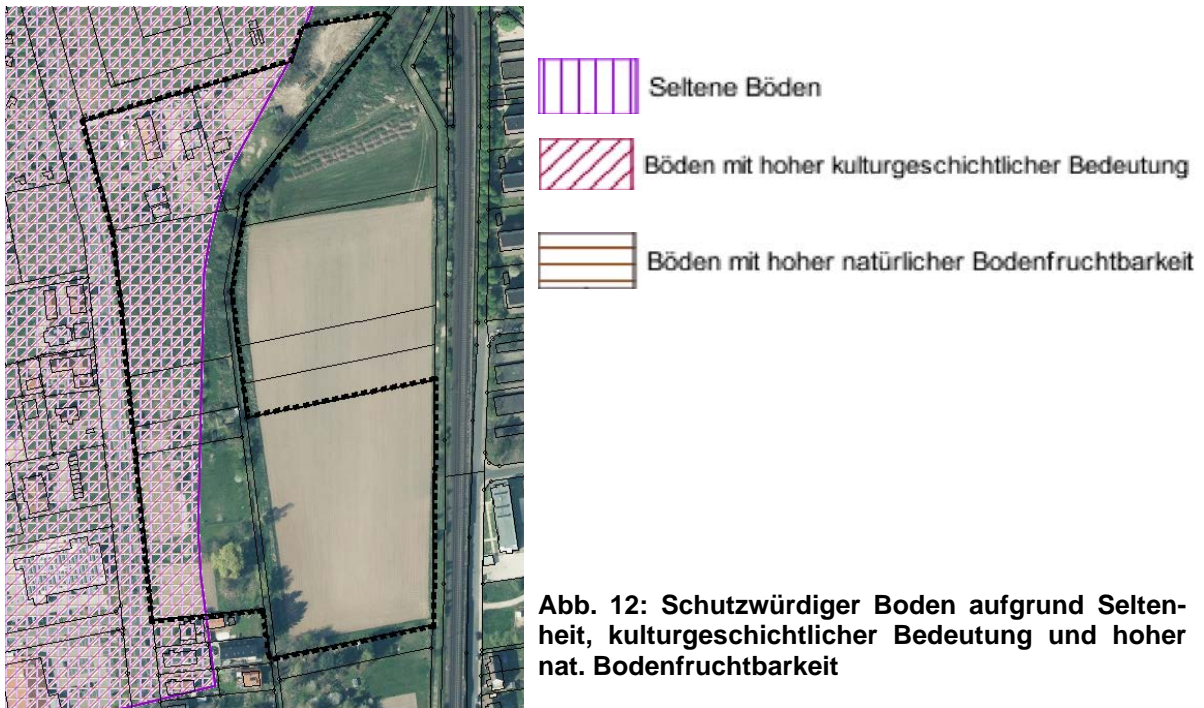


Abb. 11: Natürliche Ertragsfähigkeit nach BK 50 (NIBIS 2022)



b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten u.a. landwirtschaftlich genutzten oder ungenutzten Böden in Misch- und Gewerbegebiete (MI, GE) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren. Im Bereich des Sondergebietes und der angrenzenden privaten Grünfläche (Garten) kommt es durch die Festlegungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Bei den festgesetzten GRZ von 0,5 können im Mischgebiet max. 75 % (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 7.656 m² im Bereich der beiden festgesetzten Mischgebiete. Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete können bei einer GRZ von 0,8 sogar 80 % versiegelt werden. Das ergibt eine Fläche von rd. 13.465 m². Im Bereich der Straße und des Fußweges werden 90 % versiegelt, was einer Fläche von rd. 2.746 m² entspricht. Dazu kommt die im Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,2 mit einer möglichen Überschreitung von 50 %, was einer max. zulässigen Versiegelung von 30 % und einer Fläche von rd. 2.490 m² entspricht. Durch die Festsetzungen ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 26.357 m² zulässig. Das entspricht rd. 55 % des gesamten Geltungsbereiches. Bislang war eine reale Fläche von 1.515 m² versiegelt und eine Fläche von 999 m² teilversiegelt, weitere 1.282 m² sind aktuell durch den geltenden B-Plan Nr. 159J festgesetzt. Die versiegelte Fläche erhöht sich demgegenüber durch die neuen Festsetzungen deutlich.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird möglicherweise in einen seltenen, schutzwürdigen Boden mit kulturhistorischer Bedeutung („Braune Plaggenesch“) eingegriffen. Bei Vorliegen von schutzwürdigem Boden wird zusätzlicher Kompensationsbedarf erforderlich. *Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im weiteren Planverfahren geklärt.*

Für die Bodenflächen im Bereich der wenigen verbleibenden unverbauten Freiflächen sind im westlichen Geltungsbereich Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung im Rahmen der Bautätigkeiten zu erwarten.

Der Boden im östlichen und teilweise südwestlichen Bereich des Plangebiets ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung verändert und in seiner Funktion für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass eine allgemeine Bedeutung vorliegt.

4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

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

a) Bestand und Bewertung

Plangebiet befindet sich ein Fließgewässer mit Vorflutfunktion (Graben), welches als bedingt naturfernes Gewässer (9.2) kartiert ist. WRRL-relevant ist es nicht.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 35 bis 37,5 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet vergleichsweise gleichmäßig sind (37 – 39 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von nur 0 m (im Bereich des Grabens) bis 4 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden.

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ ist für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 100-200 mm/a anzunehmen, die damit im geringen Bereich liegt. Der Bereich ist „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebiets.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch das Plangebiet betroffen, in ca. 800 m Entfernung östlich verläuft die Leine als Gewässer in schlechtem (chemischen) Zustand.

b) Auswirkungsprognose

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Retentions- bzw. Versickerungsfunktion des Plangebiets wird erheblich verändert. Eine vor-Ort - Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsanteils voraussichtlich nur eingeschränkt möglich. Das anfallende Regenwasser soll in den im Osten verlaufenden Graben abgeleitet werden. Um ein ausreichendes Rückhaltevermögen für die angeschlossenen Flächen zu erreichen ist ein Ausbau des Grabens wie festgesetzt erforderlich. Mit dem Ausbau des Grabens gehen hier befindliche wertvolle Biotopstrukturen (vor allem Gehölze) verloren.

Bei Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind durch die geplanten Festsetzungen diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die erheblichen Beeinträchtigungen der Retentionsfunktion des Bodens und den geplanten Ausbau des Vorfluters sind erhebliche negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

5. Schutzgut Klima und Luft

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

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

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 52.

a) Bestand und Bewertung

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, liegen die südwestlichen Flächen des Plangebiets im Einwirkungsbereich von den Kaltluftentstehungsflächen in der weiter östlich gelegenen Leineaue. Bei den Flächen handelt es sich um Streuobstwiesenbrache, brachgefallene Kleingärten und Ackerfläche. Der Kaltluftwirkungsbereich setzt sich westlich der Nienburger Straße fort. Ein weiterer kleiner Bereich ist im Norden im Bereich des bestehenden Freizeithofes verzeichnet.

Im Osten entlang der Leine befindet sich ein Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsbereichen.

Die Flächen im Plangebiet liegen nicht in einem Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktion von Luft und Klima. Südlich und östlich sind bioklimatisch (mäßig) belastete Gebiete dargestellt.

Die Nienburger Straße / B442 sowie die nordöstlich verlaufende B6 sind stark befahrene Straßen, die einen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet haben können.

Durch die derzeitige Biotopstruktur sind im Plangebiet aktuell keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Das Plangebiet weist eine allgemeine stadtklimatische Bedeutung auf.

b) Auswirkungsprognose

Zwar hat das Plangebiet aktuell nur eine allgemeine stadtklimatische Bedeutung durch die geplante hohe Bebauungsintensität mit einem besonders im südlichen Bereich hohen Versiegelungsgrad kann jedoch mit einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen (je nach Ansiedlungen im Gewerbegebiet) Beeinträchtigung gerechnet werden. Durch die zulässige Versiegelung sind künftig stärkere Aufheizungen zu erwarten. Je nach Größe und Anordnung der Baukörper vor allem auf den GE-Flächen kann die positive Wirkung einströmender Kaltluft aus der Leineaue auch für die westlichen Wohngebiete gestört werden. Im Bereich des Sondergebietes ist hingegen aufgrund der nur geringen zusätzlichen Versiegelung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

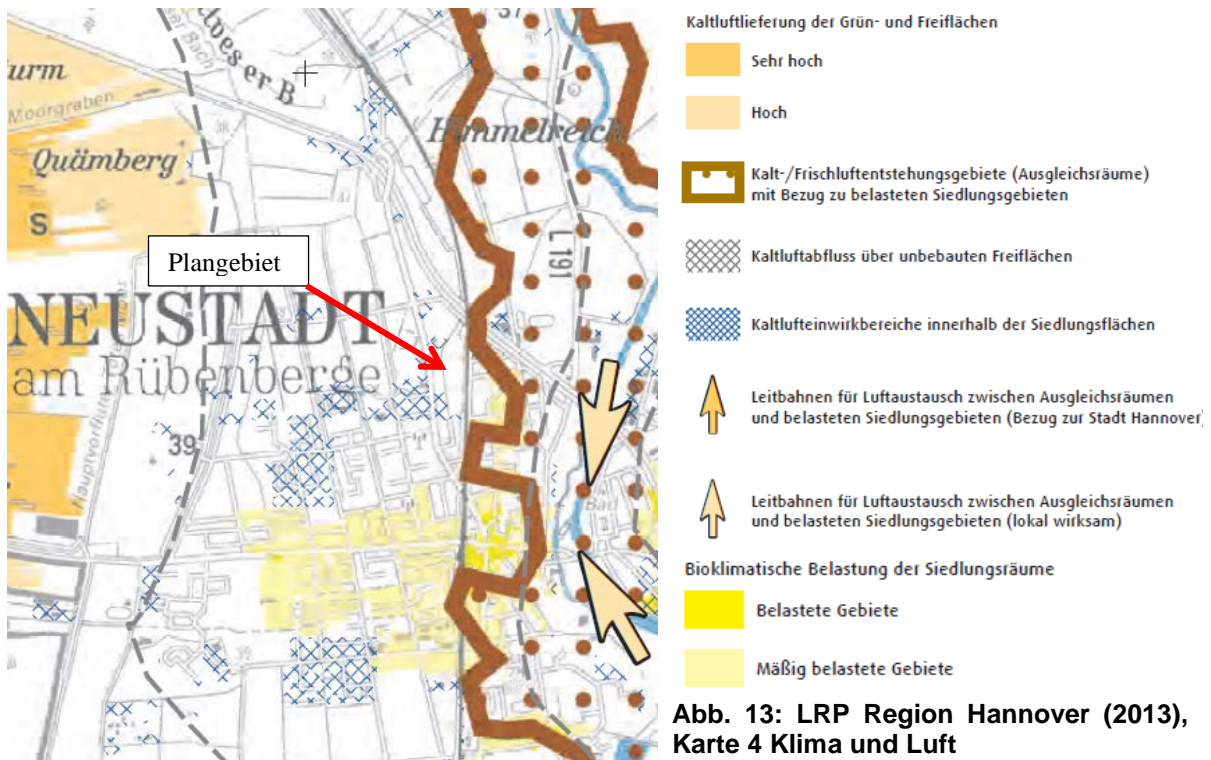


Abb. 13: LRP Region Hannover (2013), Karte 4 Klima und Luft

6. Schutzgut Landschaft

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

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Neustädter Ebene* (622,04) zugeordnet, welche wiederum Teil der Hannoverschen Moorgeest ist.

Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) als unattraktiv bewertet, begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur (vgl. Abb. 14).

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebiets ebenfalls als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet. Die brachgefallenen Kleingärten und die umliegenden Bereiche im südlichen Teil des Plangebiets sind als besondere Grünstrukturen der Siedlungsbereiche dargestellt. Richtung Norden beginnt eine Allee/Baumreihe, die jedoch nicht als prägend dargestellt wird.

Wertgebende Strukturen im Plangebiet sind die Gehölzstrukturen und der Einzelbaumbestand und der teilweise von Gehölzen begleitete Graben mit z.T. naturnäheren Uferstrukturen.

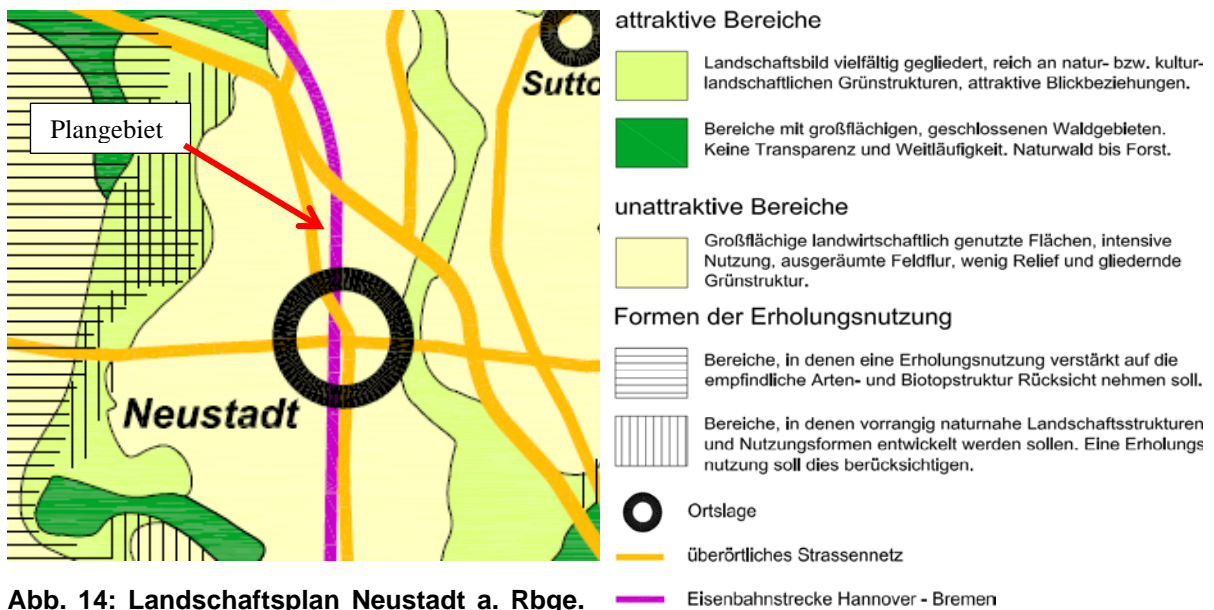


Abb. 14: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Erlebniswert des Plangebiets ist aktuell durch erhebliche Lärmbelastungen durch die Bundesstraße und den Bahnverkehr auf der östlich gelegenen Trasse Hannover-Bremen vorbelastet.

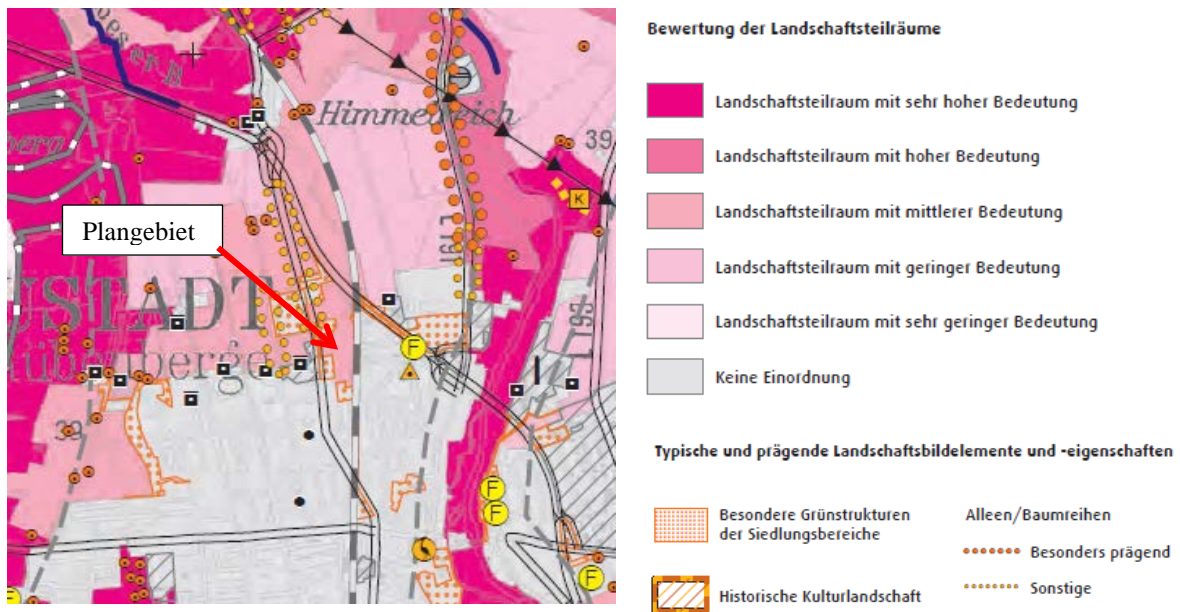


Abb. 15: LRP Region Hannover (2013), LRP Karte Landschaftsbild

b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor. Die Mischgebiete (MI) bewirken eine Versiegelung, welche durch Zier- und Nutzgärten aufgelockert wird. Die Gewerbegebiete (GE) werden größtenteils versiegelt sein (80 %).

Die geplanten Misch- und vor allem die Gewerbegebiete werden die derzeitige Struktur aus unterschiedlichen Grünland-, Gehölz- und Brachflächen überprägen. Zwar ist das Landschaftsbild auch gegenwärtig von eher geringer Bedeutung, die Ansiedlung von Gewerbe wird

dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes vor allem aus Sicht des westlich gelegenen Wohngebietes haben.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet bereiten keine grundlegenden Änderungen des Landschaftsbildes vor.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

a) Bestand und Bewertung

Gemäß der Auswertung der Bodenübersichtskarte (BK 50) ist der westliche Teil des Plangebietes als Suchraum für schutzwürdige Böden eingestuft und zwar als Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung vor dem Hintergrund eines möglichen Vorkommens von „Plaggenesch“. Dieser gilt aufgrund seiner Seltenheit sowie seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung und einer hohen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden gilt (vgl. Kap. Schutzgut Boden). Das mögliche Vorkommen von Plaggenesch wird im weiteren Planverfahren überprüft.

Es gibt nach den landesweiten Daten der Denkmalpflege keine Hinweise auf Kulturdenkmale (<http://www.adabweb.niedersachsen.de>). Auch im Denkmalatlas Niedersachsen sind keine Kulturdenkmale verzeichnet (maps.lgln.niedersachsen.de, [Denkmalatlas denkmal.viewer](#)).

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Plangebiet und im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

b) Auswirkungsprognose

Inwieweit mit dem Auftreten archäologischer Funde im Plangebiet zu rechnen ist, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt

Sollte die Untersuchung ein Vorkommen von Plaggenesch ergeben, ist mit zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Gewerbeflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

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

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

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

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung sowohl beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch beim Klimaschutz bewusst. Sie hat daher bereits 2014 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland beschlossen. Danach gibt die Stadt der Innenentwicklung grundsätzlich den Vorzug vor der Außenentwicklung.

Der Bedarf an Gewerbegrundstücken kann aufgrund der erforderlichen Grundstücksgrößen in der Regel nicht über die Innenentwicklung gedeckt werden.

Neustadt a. Rbge. ist Mittelzentrum und wurde im Sinne der Raumordnung auch als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft. Dafür werden aufgrund fehlender Innenentwicklungsmöglichkeiten Flächen benötigt. Andere Freiflächen als Ackerflächen und Grünlandflächen kommen für die Entwicklung von Misch- und Gewerbegebieten insbesondere aus Gründen des Naturschutzes nicht in Betracht.

Die Stadt räumt daher in diesem Fall dem Belang der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten Vorrang vor den Belangen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft ein.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das geschieht durch die Festsetzung der, wodurch die zulässige Bodenversiegelung begrenzt wird.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) liegt in ca. 750 m Entfernung östlich des Plangebiets. Etwa 2,2 km südwestlich befindet sich das EU-Vogelschutz und FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

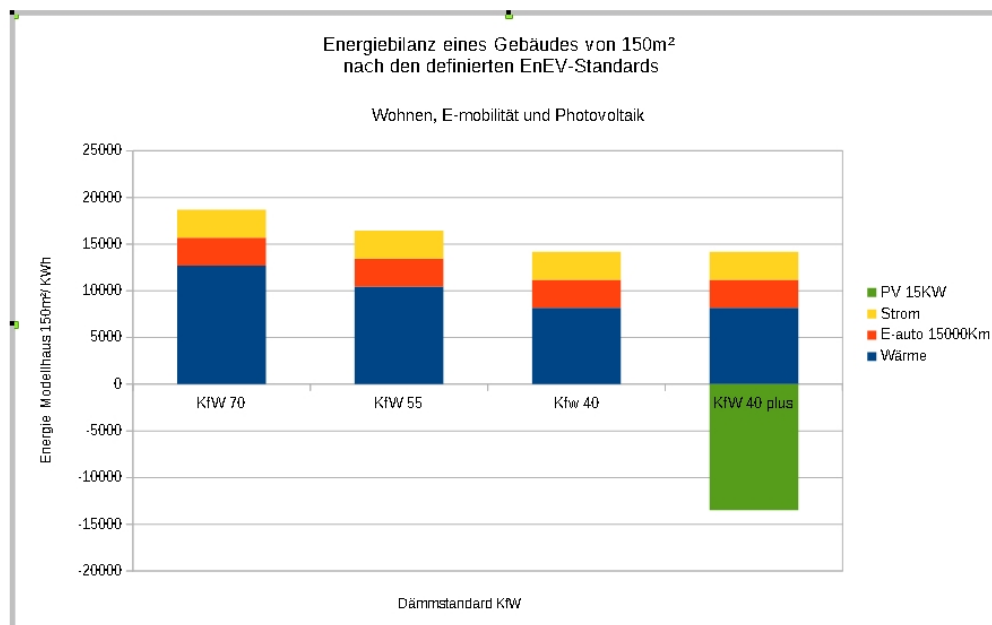
d) Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

Dieses Ziel soll mit der Umsetzung eines breiten Spektrums an Maßnahmen erreicht werden (vgl. www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/umwelt-klimaschutz/klimaschutz/)

Im Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung hat die Stadt für Neubauten den höchsten Effizienzstandard zum Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen wird eine Beratung der Bauherren durchgeführt werden.



Photovoltaik reduziert Kohlendioxid ausstoß



Die Photovoltaik hat von allen Energiequellen die geringsten Gesteungskosten und wird zu einem selbstverständlichen Gebäudeteil. In Verbindung mit Stromspeichern ist eine Autarkie von 70 % für die Energiebereitstellung für Heizung, E-Mobilität und Stromversorgung realisierbar und anzustreben. Eine Kilowattstunde Solarstrom spart aktuell die Freisetzung von mehr als 0,6 kg CO₂. Als Richtgröße soll pro Wohneinheit eine 10 kW PV Anlage von 50 m² Größe angestrebt werden. Diese kann die Freisetzung von 6 t CO₂ einsparen. Diese Menge entspricht der CO₂ Bindung von 1/3 ha Wald oder 200 Bäumen. Bei einem hohen Effizienzstandard des Hauses kann damit die CO₂-Last des Wohnens und der Mobilität ausgeglichen werden. Das Ziel der Klimaneutralität ist dann erreicht.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern ist in § 32a NBauO sowohl für gewerblich genutzte Gebäude als auch für Wohngebäude geregelt.

Die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH schaffen die technischen Voraussetzungen für den Wandel zur E-Mobilität. Die Ladeinfrastruktur sollte auf allen Grundstücken zumindest geplant und vorbereitet werden. Solar-Carports können den zusätzlichen Strombedarf für die Elektromobilität in der Jahresbilanz decken.

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

Da es sich um einen Angebotsbaugebäudeplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO₂-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO₂-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die bestehenden gesetzlichen Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien (s.o.) gegeben.

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO₂-Emissionen leistet. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5, Seite 47, lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Der Niederungsbereich des Bollriedegrabens wird mit dieser deutlich ausgeweitet und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ausgebaut.

Der Ausschluss von „Schottergärten“ und die Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet leisten einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und

Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung von Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und Flächen mit bereits bestehendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 159J) sowie die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung.

Bodenschutz

Im Bereich der Baugebiete sollten folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (vgl. auch § 202 BauGB). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf den verdichtungsempfindlichen nicht verbauten Bodenflächen sind technische Vorkehrungen zur Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen (z.B. Einsatz von Baggermatten auf Baustraßen) zu treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund des hohen Anteils von versiegelten Flächen ist eine Vor-Ort-Versickerung nicht möglich. Die geplante Erweiterung des Grabens als Vorfluter für die Abführung des ansammelnden Niederschlagswassers wird möglichst naturnah gestaltet, so dass aus Gründen des Hochwasserschutzes bei starken Niederschlägen eine gefahrlose Abführung gewährleistet ist und gleichzeitig eine möglichst lange Rückhaltung im Gewässerprofil ermöglicht wird. Die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Oberflächengewässer sind einzuhalten.

Lärmschutzmaßnahmen

Wird zum Entwurf ergänzt.

Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche südlich des Bolzplatzes entlang der Straße dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie der Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Fläche ist mit standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

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

Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation, Fällung/Rodung von Gehölzen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen. Bei Betroffenheit von Habitatbäumen für Fledermäuse bzw. höhlenbrütende Vogelarten sind Ersatzquartiere bereitzustellen.

Zauneidechse: Neben der Bauzeitenbeschränkung in Bezug auf Bodenarbeiten zur Vermeidung der Tötung, wird voraussichtlich eine Vergrämuung aus dem Baufeld und die Bereitstellung von Ersatzhabitaten notwendig. *Die Planung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im weiteren Planverfahren.*

b) Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW⁵ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 3 „Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand² auf Seite 56).

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus Tabelle 4 „Ermittlung Flächenwert des Planzustands“ auf Seite 57.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 65.074 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Auf das Sondergebiet entfällt ein Defizit von **1.617 Wertpunkten**, auf den sonstigen Geltungsbereich entfällt ein Defizit von **63.457 Werteinheiten**. *Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfsphase geplant.*

Je nach Ergebnis der Überprüfung von Lage und Ausdehnung von schutzwürdigem Boden werden ggf. zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

⁵ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesssel>

Tab. 3: Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand

	1	2	3	4	7	8
	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grundwert A (lt. Biototyp- enwertliste)	Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
Biototypen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofes						
	1.1	Versiegelte Fläche	1.486	0	0	0
	1.3	Teilversiegelte Fläche	999	1	1	999
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	2.985	3	3	8.955
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.654	2	2	5.308
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	176	5	5	880
Biototypen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 159 J und des Freizeit- und Erlebnishofes						
	1.1	Versiegelte Fläche	19	0	0	0
	1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.648	3	3	4.944
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	533	4	4	2.132
	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	14.975	2	2	29.950
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	694	3	3	2.082
	3.4+	Intensivwiese, -weide, mäßig artenreich	3.883	4	4	15.532
	3.6	Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen	1.555	5	5	7.775
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	27	2	2	54
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	2.783	4	4	11.132
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	2.652	5	5	13.260
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	1.095	5	5	5.475
	9.2	Bedingt naturfernes Gewässer	1.826	4	4	7.304
Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 159 J						
Fläche für den Gemeinbedarf	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,35 + 50%)	1.282	0	0	0
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport- anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	748	2	2	1.496
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	125	5	5	625
Spiel und Bolzplatz	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.686	2	2	3.372
	1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter- stein, Rasenfugenpflaster	325	1	1	325
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	539	5	5	2.695
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	370	4	4	1.480
Gärten	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit >50% heimischen Gehölzen	2.536	2	2	5.072
			47.601	Gesamtflächenwert		130.847

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

Festsetzung	1 Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	2 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Fläche [m ²]	4 Grundwert A (lt. Biotoptypen- wertliste)	7 Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	8 Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
Sondergebiet		GRZ 0,2 + 50% Überschreitung, 8.300 m²				
	1.1	Versiegelte Fläche (30% Anteil)	2.490	0	0	0
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm (35 % Anteil)	2.905	3	3	8.715
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen (35% Anteil)	2.905	2	2	5.810
Garten		Gartenfläche gesamt 1.679 m²				
	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide (50% Anteil)	840	5	5	4.198
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)	840	5	5	4.198
Mischgebiet		GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 5.658 m²				
	1.1	Versiegelte Fläche (75% Anteil)	4.244	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.414	2	2	2.828
		GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 4.549 m²				
	1.1	Versiegelte Fläche (75% Anteil)	3.412	0	0	0
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	1.137	3	3	3.411
öffentl. Straßen- verkehrsfläche		Verkehrsfläche gesamt 2.808 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (90% Anteil)	2.527	0	0	0
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	281	4	4	1.124
öffentlicher Fußweg		Fußwegfläche gesamt 243 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (90% Anteil)	219	0	0	0
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	24	4	4	96
Öffentliche Sportanlage (Bolzplatz)		Fäche gesamt 1.353 m²				
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen)	800	2	2	1.600
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m)	132	5	5	660
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	421	4	4	1.684
Gewerbegebiet		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 1.503 m²				0
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	1.202	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen	301	2	2	602
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 2.515 m²				
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	2.012	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	503	2	2	1.006
	GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 9.144 m²					
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	7.315	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.829	2	2	3.658
	GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 3.670 m²					
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	2.936	0	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	734	2	2	1.468
Gewässer	9.9	Bedingt naturfern	6.179	4	4	24.716
Gesamtfläche			47.601	Gesamtflächenwert		65.773
						Kompensationsdefizit
						65.074

C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Konfliktabschätzung

a) Avifauna

Hinsichtlich der Brutvögel werden voraussichtlich artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen werden voraussichtlich eine Bauzeitenbeschränkung in Bezug auf die Entfernung von Gehölzen sowie Nisthilfen als Ersatz für dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich sein (BOHRER 2022b).

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

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

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

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

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

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

b) Reptilien

Zum Schutz der Zauneidechse werden voraussichtlich artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

Neben der Bauzeitenbeschränkung in Bezug auf Bodenarbeiten zur Vermeidung der Tötung ist voraussichtlich eine Vergrämung aus dem Baufeld notwendig (BOHRER 2022b).

Mögliche CEF-Maßnahme (Vorschlag aus Zwischenbericht BOHRER 2022b): Sicherung der ökologischen Funktion der Zauneidechsen-Lebensstätten durch Neuanlage von Lebensstätten und Optimierung einer CEF-Maßnahmenfläche in unmittelbarer Nähe der Zauneidechsen-Habitatate wird aller Voraussicht nach erforderlich sein.

Aufgrund der geringen Wanderfreudigkeit der Zauneidechse wird eine unmittelbare Nähe der Maßnahmenfläche zum Ausgangshabitat (max. 100 m) erforderlich (LANUV 2021). Auch dürfen keine Wanderhindernisse zwischen Ausgangs-Habitat und Zielhabitat vorhanden sein, wie z.B. Gewässer oder viel befahrene Straßen.

Bei der Suche nach potenziellen Ersatzhabitaten sind ggf. Schwierigkeiten beim Fang und Umsiedeln aufgrund dichter Vegetation und unklarer Populationsdichten zu berücksichtigen (Langwierigkeit einer Umsiedlung durch Fang und Neuausbringung), daher könnte ggf. eine Vergrämung in ein Ersatzhabitat in unmittelbarer Nähe Erfolg versprechender sein.

Bei Beeinträchtigung von Habitaten im Bereich der Bahn durch Beschattung können Maßnahmen zur Stärkung der Population im Bereich der Bahn erforderlich werden. (BOHRER 2022b).

c) Fledermäuse

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Feldlerche und zum Erhalt der ökologischen Funktion, der von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang vorgezogen in der nördlich angrenzenden Feldflur eine Brachefläche von mind. 3.000 m² zu entwickeln (s.a. Kap. VI.B.12.b), Seite 55).

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Insbesondere ist die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung und Pflege der CEF- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu überwachen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ wird eine rd. 1,4 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen überbaut. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.
- **Boden:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.
- **Wasser:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

4. Referenzliste

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

VII. Abwägung: Private Belange

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

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

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

Eine Beeinträchtigung privater Belange ist für die Stadt nicht erkennbar.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll die Entwicklung von Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung gewährleisten.

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

Die Umweltbelange werden durch die Überplanung landwirtschaftlichen Flächen und aufgegebenen Kleingärten beeinträchtigt. Aufgrund von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, *die im weiteren Planverfahren festgelegt werden*, erwartet die Stadt keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht verletzt werden.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht beeinträchtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.