

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 581  
**„Nördlich Meyerkampstraße“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2022

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://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](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.	Einleitung .....	6
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	6
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
4.	Ziele der Raumordnung.....	7
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	9
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>9</b>
1.	Größe des Geltungsbereichs, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur .....	9
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	10
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1.	Bebauungsvorschlag.....	11
2.	Art der baulichen Nutzung.....	12
a)	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	12
b)	Dorfgebiet (MD) .....	12
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
4.	Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
5.	Örtliche Bauvorschrift .....	14
6.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	14
7.	Anpflanzungen .....	15
8.	Private Grünfläche .....	15
9.	Erneuerbare Energien.....	15
10.	Flächenübersicht.....	16
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>17</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	17
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	17
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>17</b>
1.	Erschließung .....	17

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	18
b)	Ver- und Entsorgung .....	18
c)	Oberflächenentwässerung .....	18
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	18
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	19
4.	Belange der Landwirtschaft.....	19
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	20
6.	Denkmalpflege .....	20
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>21</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	21
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	21
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	22
a)	Fachgesetze .....	22
b)	Fachpläne .....	22
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	24
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	25
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>25</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	26
a)	Bestand und Bewertung.....	26
b)	Auswirkungsprognose.....	26
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	27
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	27
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose .....	28
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	29
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	29
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	31
a)	Bestand und Bewertung.....	31
b)	Auswirkungsprognose.....	32
4.	Schutzgut Wasser .....	33
a)	Bestand und Bewertung.....	33
b)	Auswirkungsprognose.....	33
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	34

a)	Bestand und Bewertung.....	34
b)	Auswirkungsprognose.....	35
6.	Schutzgut Landschaft.....	35
a)	Bestand und Bewertung.....	35
b)	Auswirkungsprognose.....	36
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	37
a)	Bestand und Bewertung.....	37
b)	Auswirkungsprognose.....	37
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	38
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	38
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	38
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	39
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	39
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	39
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.41	
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	41
b)	Maßnahmen zum Ausgleich.....	43
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>49</b>
1.	Rechtliche Grundlagen.....	49
2.	Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....	50
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	51
4.	Fazit .....	51
<b>D.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>51</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	51
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	52
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	52
4.	Referenzliste .....	52
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange.....</b>	<b>52</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....</b>	<b>53</b>
	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>54</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2: 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. ....	8
Abb. 3: Höhenverhältnisse im Plangebiet .....	9
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019..	11
Abb. 5: Bebauungsvorschlag .....	12
Abb. 6: Flächenübersicht .....	17
Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013 .....	23
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9. ....	23
Abb. 9: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016..	24
Abb. 10: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2022, 2020) .....	24
Abb. 11: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013 ...	28
Abb. 12: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016.....	28
Abb. 13: Bodentypen nach BK 50.....	32
Abb. 14: Schutzwürdige Böden gemäß LBEG (Bodenkarten WMS - Dienst LBEG, Aufruf 20.08.21) .....	32
Abb. 15: Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013).....	34
Abb. 16: Blick von Westen über die Meyerkampstraße .....	35
Abb. 17: Blick von der Einmündung „Speckwiesen“ Richtung Osten.....	35
Abb. 18: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007) .....	36
Abb. 19: Ausschnitt aus Karte 2 Landschaftsbild, LRP Region Hannover 2013 .....	36
Abb. 20: Maßnahme A1 Neuanlage einer Hecke .....	46
Abb. 21: Maßnahme A1 Neuanlage einer Hecke .....	46

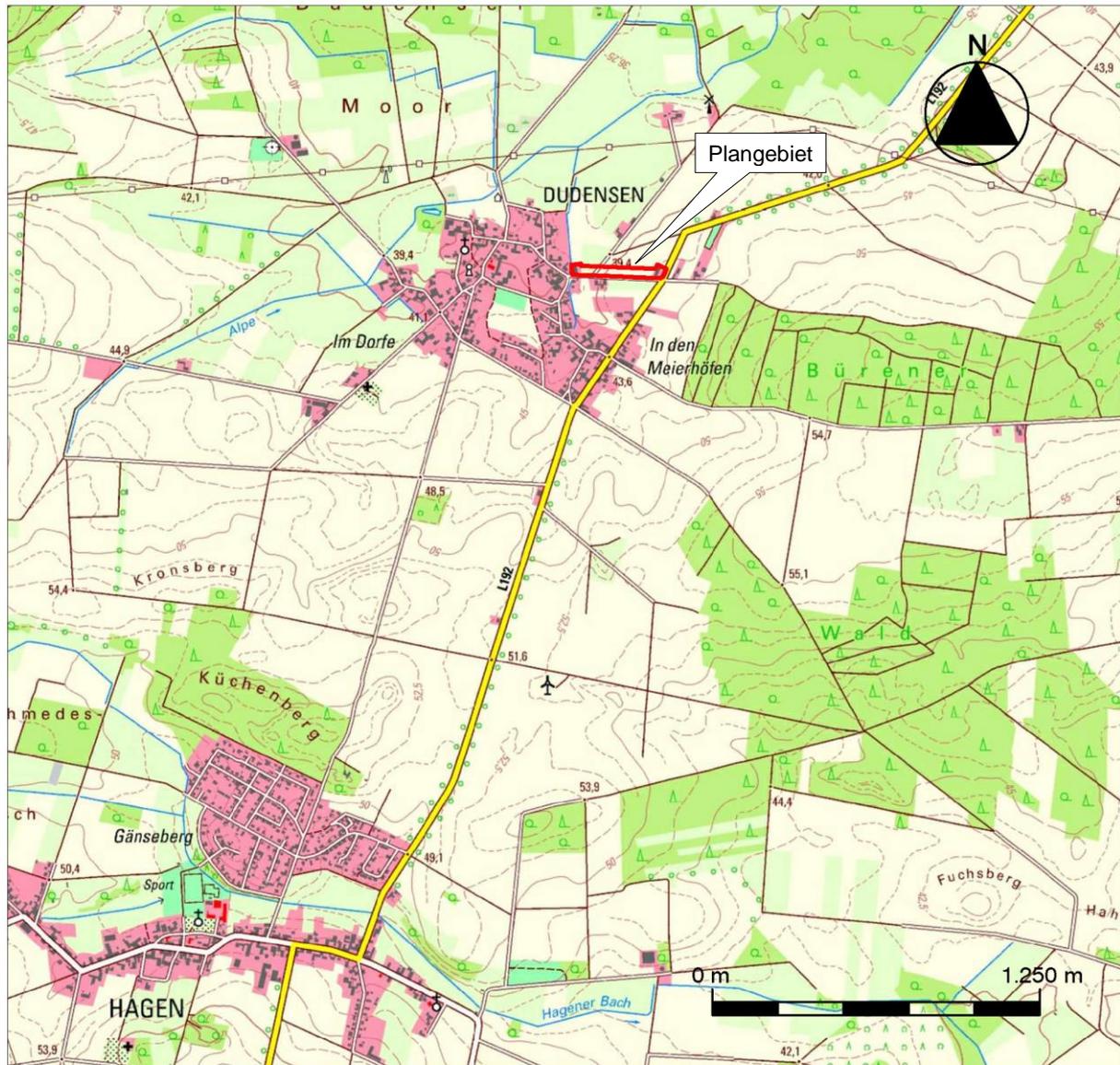
## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenübersicht .....	16
Tab. 2: Biototypen im Bestand.....	27
Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biototypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans .....	29
Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand.....	43
Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes.....	44
Tab. 6: Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Kompensationsfläche .....	47

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ wird eine Erweiterung der Wohnbebauung im Stadtteil Dudensen vorbereitet. Dazu soll eine Bautiefe auf der Nordseite der Meyerkampstraße für die Schaffung von bis zu 8 Wohngrundstücken bereitgestellt werden. Die Planung dient der Umsetzung der Wohnbauflächen, die die Stadt derzeit mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans ausweist. So wird eine für die Ortschaft Dudensen angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.



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

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und

- die Sicherung der Grünlandfläche im Plangebiet für ortsübliche Veranstaltungen wie das Schützenfest von Dudensen.

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

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

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Nordseite der Meyerkampstraße zwischen dem Wohnhaus an der Straße „In den Meyerhöfen“ und dem Ortsrand einbezogen, die für die geplante Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden sollen. Außerdem werden zur Bestandssicherung Wohnhaus im Osten, die Grünlandfläche und die Scheune im Westen einbezogen.

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

- Im Westen grenzt die Ortslage von Dudensen an das Plangebiet. Die vorhandene Nutzung entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.
- Im Osten grenzt die Straße „In den Meyerhöfen“ (L 192) an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind aufgrund des Abstandes zur Landesstraße nicht zu erwarten.
- Im Süden grenzt die Meyerkampstraße an das Plangebiet. Auf der Südseite der Straße liegen landwirtschaftlich genutzte Fläche, Wohnhäuser und eine zu Wohnzwecken genutzte ehemalige Hofstelle.
- Weiter südlich gibt es auf dem Grundstück „In den Meyerhöfen 19“ die Fa. H.-J. Bothmer Viehhandlung und Mast GmbH, die an diesem Standort ihren Verwaltungssitz hat. Außerdem hat hier die Friesenpferdezucht Bothmer GbR ihren Sitz. Für diese Nutzung wurden Pferdestall, Reithalle, Rundföhranlage und eine Gerätehalle genehmigt. Insgesamt gibt es rd. 30 Pferdeboxen auf dem Gelände. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Geruchsmissionen sind für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Abstandes zur Pferdehaltung nicht zu erwarten. Daher sind auch keine Nutzungseinschränkungen für den Betrieb zu befürchten.

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

### 4. Ziele der Raumordnung

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

Der Bebauungsplan Nr. 581 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung der 41. Änderung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der

Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für das Plangebiet nicht.

Zu den von der Planung betroffenen Vorbehaltsgebieten vgl. Abschnitt VI.A.3.b).

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

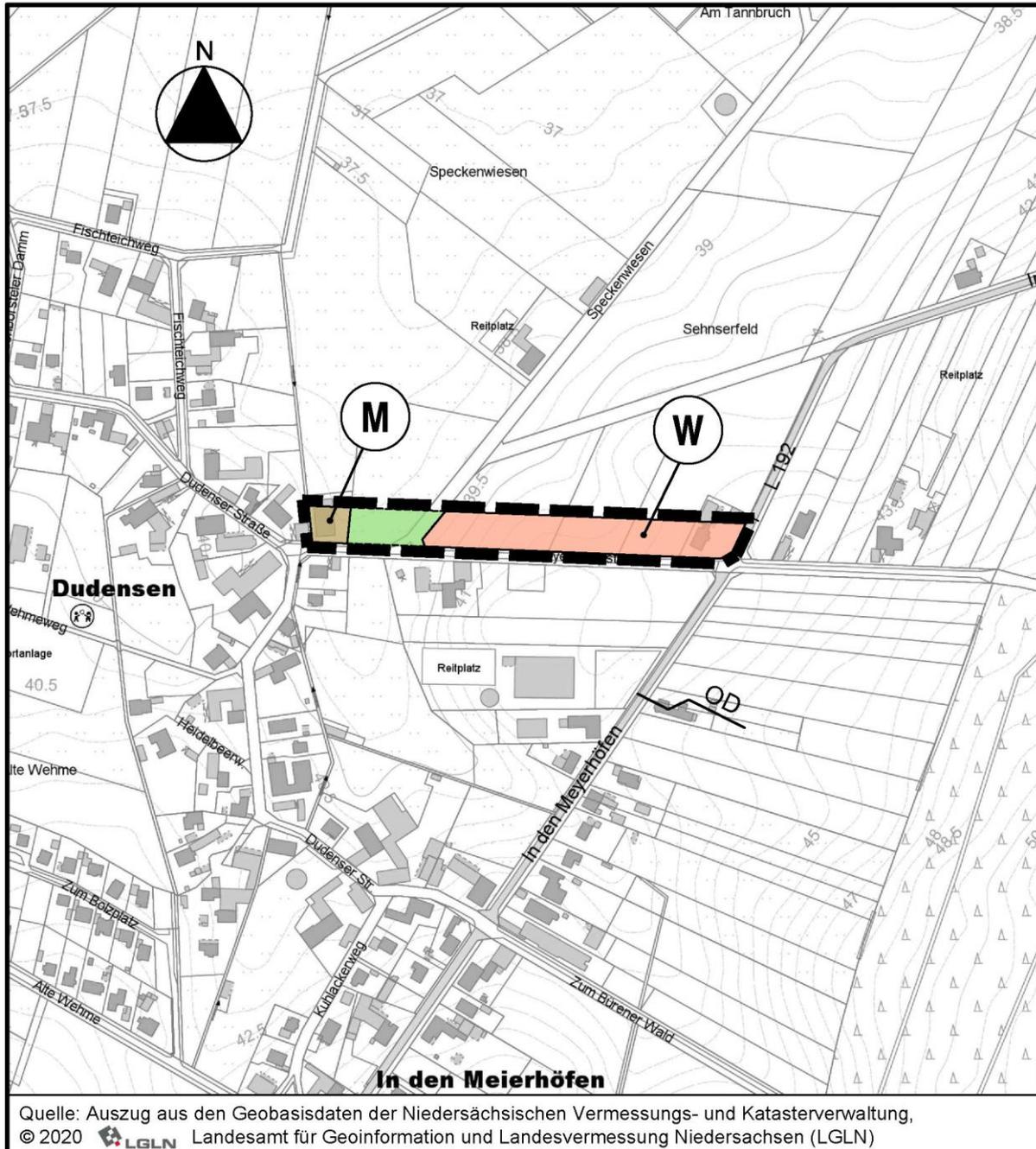


Abb. 2: 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Stadt hat die 41. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Damit wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen entwickelt werden kann (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8). Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 06.04.2022 in Kraft getreten.

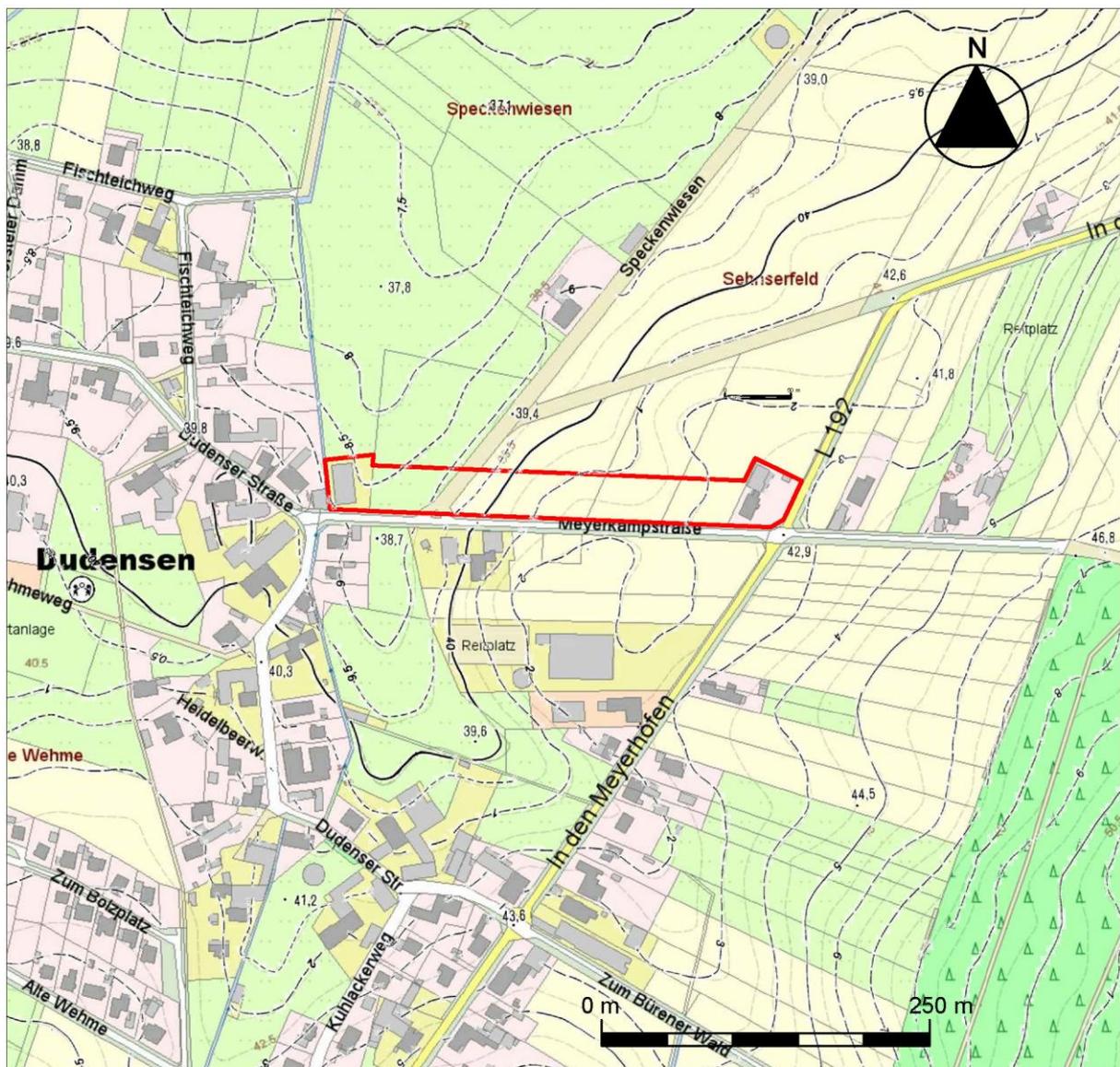
## 6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

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

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage von Dudensen, zwischen der Landesstraße L 192 „In den Meyerhöfen“ und der Ortslage von Dudensen auf der Nordseite der Meyerkampstraße. Es hat eine **Größe von rd. 1,3 ha**.



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

Abb. 3: Höhenverhältnisse im Plangebiet

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in westlicher Richtung. Die höchste Stelle am Ostrand liegt auf einer Höhe von rd. 42,5 m NHN, die tiefste Stelle am Westrand auf rd. 39 m NHN (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 9).

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet. Überschüssiges Oberflächenwasser wird zum einen in den Graben abgeleitet, der am Westrand des Plangebiets verläuft und rd. 500 m weiter nördlich in die Alpe fließt (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 6). Einen natürlichen Abflussbereich gibt es im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Scheune am Westrand und dem Weg „Speckenwiesen“ (vgl. die Höhenlinien im Kartenausschnitt auf Seite 9). Hier kann z.B. bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser schadlos über die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Alpe abfließen, die nordwestlich von Duden sen fließt.

Die Flächen im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil Privateigentum. Lediglich der im Plangebiet liegende Abschnitt des Wegs „Speckenwiesen“ ist Eigentum der Stadt. Die für die geplante Bebauung vorgesehen Flächen gehören drei Eigentümern.

## **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Bei den Freiflächen im Plangebiet (Flurstücke 132/2, 130/1, 129/1 und 121 (alle (tw.)) handelt es sich um Acker und Grünland. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) ist es sich bei dem Acker um anlehmigen Sand (SI), mittlerer Zustandsstufe (4), eiszeitliche Ablagerungen (D). Das Grünland ist nach der Bodenart lehmiger Sand (IS). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.4. Belange der Landwirtschaft (S. 19). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) sind die Flächen im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ zuzuordnen.

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

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

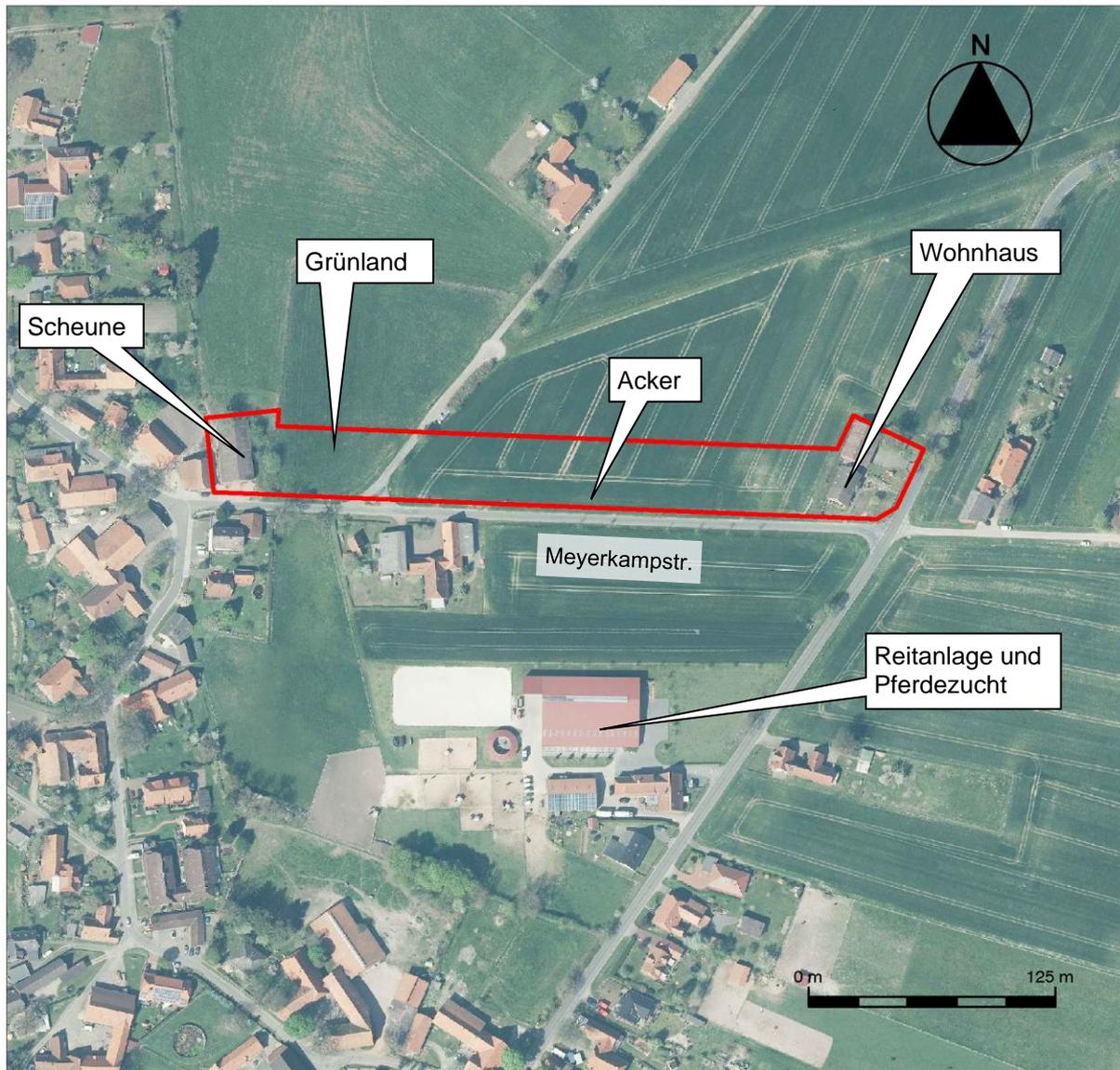
Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz) besteht.

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

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

Für die Erweiterung des Siedlungsbereichs sollen die intensiv genutzten Ackerflächen zwischen dem Weg „Speckenwiesen“ im Westen und dem bestehenden Wohnhaus im Osten genutzt werden. Vgl. dazu das Luftbild auf Seite 11.

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



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

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019

### 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. Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht. Es sollen Einfamilienhäuser entstehen. Am Nordrand der Grundstücke ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant, der den neuen Ortsrand zur Landschaft eingrünen soll. Der Pflanzstreifen dient auch dem Ausgleich der Beeinträchtigungen der Leitungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die durch die bauliche Nutzung des Plangebiets entstehen.

Das Plangebiet wird durch die Meyerkampstraße erschlossen. Das Straßenflurstück ist mit über 11 m breit genug, damit Platz für den fließenden und ruhenden Verkehr zur Verfügung steht.



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

Abb. 5: Bebauungsvorschlag

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag bis zu 8 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 800 m und 1.090 m<sup>2</sup> entstehen.

## 2. Art der baulichen Nutzung

### a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

### b) Dorfgebiet (MD)

Das mit einer Scheune bebaute Grundstück am Westrand des Plangebiets ist Teil der dörflichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereichs von Dudensen. Es wird daher als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt.

Am Westrand des Grundstücks verläuft ein Graben, der nördlich von Dudensen in die Alpe fließt. Zum Schutz des Gewässerrandes wird der Teil des Grundstücks zwischen Scheune und Graben als „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ festgesetzt.

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

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

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

Geplant sind Gebäude in **offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird eine **GRZ von 0,25** zugelassen. Das ermöglicht die geplanten Einfamilienhäuser. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 % der Baugrundstücke. Die GRZ von 0,25 entspricht auch der bestehenden Ausnutzung auf dem vorhandenen Wohngrundstück.

In dem Bereich der Scheune wird die GRZ entsprechend der vorhandenen Ausnutzung mit 0,35 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Dafür wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das entspricht der in Dudensen üblichen Bebauung.

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

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zu den Straßen ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- zum Pflanzstreifen am Nordrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird,
- zur Landesstraße die Bauverbotszone von 20 m eingehalten wird.

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

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

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu

berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen. Die Stadt möchte jedoch zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas die Herstellung von „Schottergärten“ vermeiden. Daher wird auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit von Schottergärten ausgeschlossen.

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

## **5. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Dudensen harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Dudensen üblichen, geneigten rot und braunen Sattel- oder Walm- und Krüppelwalmdächer. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung von Photovoltaikerelementen auf den Dachflächen werden auch grau bis schwarze Farbtöne zugelassen.

Durch Regelungen zu den Einfriedungen soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche der neuen Wohngrundstücke positiv zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Dazu wird auf die Empfehlungen des Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land zurückgegriffen. Zugelassen werden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern, senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen). In zunehmenden Maße werden statt Holzzäunen Zäune mit „Verbundstoffen“ aus Holz und Kunststoff verwendet (z.B. Wood Plastic Composite (WPC)). Diese entsprechen in ihrem Erscheinungsbild nicht dem gewünschten „klassischen“ Holzzaun, wie er in Dudensen typisch ist. Zur Klarstellung werden diese Verbundstoffe ausdrücklich ausgeschlossen.

Für die Mauern und Zäune wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung aufgenommen, um die Vorgartenbereiche nicht von der Straße „abzuriegeln“. Bei Hecken, die zur Durchgrünung des Straßenraums beitragen, ist die Höhenbegrenzung nicht erforderlich.

Auch entlang der Landesstraße (L 192) wird auf eine Höhenbegrenzung verzichtet, um dem Schutzbedürfnis der Anwohner vor den Verkehrsemissionen Rechnung zu tragen.

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

## **6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt über die Meyerkampstraße, die bereits für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Eine Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Der innerhalb des Plangebiets liegende Teil des Wegs Speckenwiesen wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **7. Anpflanzungen**

Am Nordrand des Plangebiets wird auf den geplanten Baugrundstücken ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen. Art und Umfang der Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen geregelt. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Das bedeutet, dass z.B. bis 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 2 Bäume zu pflanzen sind, ab 101 m<sup>2</sup> sind dann 3 Bäume zu pflanzen.

Auf dem Flurstück 132/4 wird auf den Pflanzstreifen verzichtet, um den Blick vom Wohnhaus „In den Meyerhöfen 27“ in die freie Landschaft zu erhalten. Der Verzicht auf den Pflanzstreifen wird durch das Anpflanzen von drei weiteren Bäumen auf dem Flurstück 132/3 kompensiert.

## **8. Private Grünfläche**

Die Grünlandfläche zwischen der Scheune am Westrand des Plangebiets und dem Weg „Speckenwiesen“ soll aufgrund ihrer möglichen Funktion als Abflussbereich langfristig von Bebauung freigehalten werden. Sie wird daher als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grünland und Dorfwiese“ dargestellt. Damit wird außerdem sichergestellt, dass das derzeit dort stattfindende Schützenfest auch weiterhin zulässig bleibt. Die ortsüblichen Festveranstaltungen werden auf maximal drei Wochenenden (Freitag bis Sonntag) pro Jahr begrenzt. Diese dürfen außerdem nur an maximal zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden durchgeführt werden. Mit dieser Regelung ist sichergestellt, dass es sich um „seltene Ereignisse“ im Sinne der „Freizeitlärm-Richtlinie“ (Gem. RdErl. d. MU, d. MI, d. ML, d. MS u. d. MW v. 20. 11. 2017) handelt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für seltene Ereignisse ist im Rahmen der Durchführung der Planung sicherzustellen.

## **9. Erneuerbare Energien**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, im Sinne einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt beizutragen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gibt die Möglichkeit bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen. Damit besteht die Möglichkeit, in Bebauungsplänen Festsetzungen mit klimaschützender Wirkung zu treffen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch.

Bei der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die für die Strom- oder Wärmeproduktion mittels Solaranlagen nutzbaren Dachflächen zur Hälfte mit Solarmodulen zu belegen. Zu den Solaranlagen rechnen Solaranlagen zur Stromproduktion (Photovoltaik-Anlagen, PV-Anlagen) und Solaranlagen zur Wärmeproduktion (Solarwärme-Anlagen bzw. Solarthermie-Anlagen, ST-Anlagen). Die Regelung gilt auch bei der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Da die Regelung nur bei der „Errichtung“ von Gebäuden greift, sind bestehende Gebäude von der Regelung ausgenommen.

Die Solarpflicht nach dieser Regelung wird bei Errichtung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück auch dann erfüllt, wenn nur auf einem der Gebäude Solaranlagen in der erforderlichen Größe vorgesehen werden.

Als „nutzbare Dachflächen“ zur Ermittlung des flächenmäßigen Umfangs der Solarpflicht gilt diejenige Dachfläche der neu errichteten Gebäude, für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Zu den nach dieser Maßgabe

nicht nutzbare Dachflächen bzw. Dachteilflächen rechnen flächenmäßig solche, auf denen keine geeigneten Anlagen installiert werden können oder die Strom- oder Wärmeproduktion ausgeschlossen bzw. nur mit unvertretbarem praktischen und wirtschaftlichen Aufwand realisiert werden kann, z. B. aufgrund von Dachaufbauten oder -einschnitten unzureichend große zusammenhängende Dachflächen, aufgrund ihrer Exposition für die Produktion von Strom und Wärme unter Rentabilitäts Gesichtspunkten ungeeignete Dachteilflächen mit Ostnordost- bis Westnordwest-Exposition. Süd, West und Ost ausgerichtete Dachflächen sind nach diesem Kriterium in der Regel geeignet.

Die Regelung stellt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und deren bestimmungsgemäße Nutzung dar. Sie ergänzt die Vorschriften des § 32a Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Dieser sieht bei Errichtung von Wohngebäuden im „Genehmigungsverfahren“<sup>1</sup> folgendes vor:

- bei Übermittlung der Anträge nach dem 31.12.2022 ist lediglich die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können,
- erst bei Übermittlung der Anträge nach dem 31.12.2024 sind Gebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, auf 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen durch die Regelungen des Bebauungsplans gegenüber der NBauO zeitlich vorgezogen.

## 10. Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht

<b>Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen</b>			
<b>Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße"</b>			
<b>Flächenübersicht</b>			
Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>9.161</b>	<b>70,8%</b>
davon: Pflanzstreifen	876		
<b>Dorfgebiet</b>		<b>1.334</b>	<b>10,3%</b>
<b>private Grünfläche</b>		<b>1.887</b>	<b>14,6%</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>556</b>	<b>4,3%</b>
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>		<b>12.938</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Bauantrag, Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO

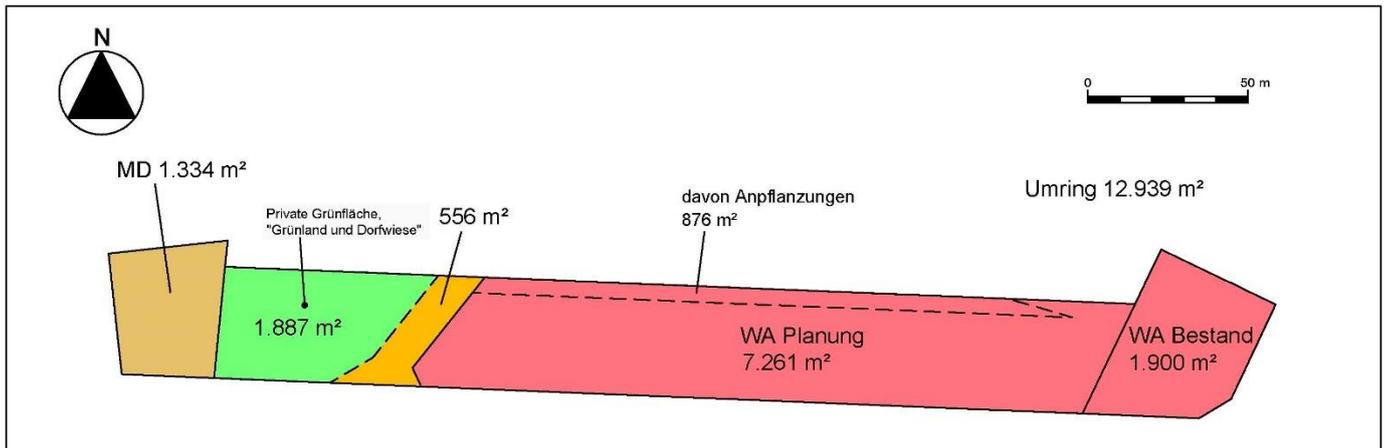


Abb. 6: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die für die geplante Bebauung vorgesehen Flächen gehören drei Eigentümern (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 9). Zur Durchführung des Bebauungsplans werden sie auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sind von den Eigentümern zu übernehmen.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

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

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.1. und III.5 erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

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

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das vorhandene Leitungsnetz erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich.

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

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Dies soll durch die **Northern Access GmbH** erfolgen.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

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

### **c) Oberflächenentwässerung**

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

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

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

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können bis zu 8 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Dudensen geleistet. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Über die Innenentwicklung kann der Bedarf an Wohnungen nur eingeschränkt gedeckt werden. Baulücken stehen in Dudensen nach dem Baulückenkataster der Stadt für eine bauliche

Nutzung praktisch nicht zur Verfügung. Von den 26 Baulücken, die in Dudensen erfasst wurden, wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Daher ist für die Eigenentwicklung Dudensens die Ausweisung neuer Baugrundstücke erforderlich. Die geplanten Wohngrundstücke umfassen rd. 0,73 ha. Die Größe der Fläche entspricht etwa der Hälfte des Entwicklungsspielraums von 5 % der Siedlungsfläche, der Dudensen nach den Festlegungen des RROP als ländlich strukturierte Siedlung für die Geltungsdauer des RROP zusteht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant (vgl. oben Abschnitt I.3., Seite 7).

**Verkehrslärm** wird im Plangebiet hauptsächlich durch die direkt an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 192 (In den Meyerhöfen) verursacht. Für die Beurteilung der Lärmbelastung werden die Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV herangezogen. Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die OW eingehalten werden. Die IGW sollten nicht überschritten werden. Sie liegen um 4 dB(A) über den OW. Für die geplante Bebauung ist eine Einhaltung der OW anzustreben.

Für die L 192 gibt es das Ergebnis der Verkehrszählung 2015. Die Zählstelle lag in Höhe der Ortschaft Dudensen. Dort wurde ein DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 1.500 Kfz/24 h ermittelt. Nach überschlägiger Ermittlung auf der Grundlage der RLS-90 werden am Rand der geplanten Wohnbebauung die OW tags um rd. 4 dB(A) und nachts um rd. 3 dB(A) unterschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewährleistet.

Immissionskonflikte mit der Pferdehaltung südlich des Plangebiets sind aufgrund des Abstandes von rd. 80 m nicht zu erwarten. Vergleichbare Gutachten zeigen, dass schon in geringem Abstand zu Reitanlagen mit Tierhaltung die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Beteiligungsverfahren für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass nach einer überschlägigen Abstandsberechnung die Immissionsgrenzwerte der GIRL (knapp) eingehalten werden (siehe unten Abschnitt VI.4.).

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

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem gibt es in Dudensen den rd. 1.400 m<sup>2</sup> großen Spielplatz am Wehmeweg (fußläufige Entfernung rd. 400 m) und daneben eine mehr als 4.800 m<sup>2</sup> große Spiel- und Sportfläche mit Bolzplatz. In Dudensen stehen damit ausreichend Spielflächen zur Verfügung.

### **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,7 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um anlehmigen Sand (Sl), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und

Ackerzahl von 34/36. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

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

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung südlich des Plangebiets hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans eine überschlägige Berechnung des Richtlinienabstandes gemäß VDI 3894 mit dem KTBL-Abstandsrechner durchgeführt. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, „dass formal der Richtlinienabstand im gesamten Plangebiet knapp eingehalten wird“. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen ist im Änderungsbereich daher nicht zu rechnen. Es ist jedoch mit ortsüblichen Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe und die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen entstehen, zu rechnen. Diese sind von den Nachbarn hinzunehmen.

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

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser werden Bürger in Dudensen gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten. Das sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur. Die Sicherung einer Freifläche für ortsübliche Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft fördert ebenfalls die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

## **6. Denkmalpflege**

Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt: Nördlich liegt ein Urnengräberfeld und westlich wurde bei Erdarbeiten eine prähistorische Siedlung angeschnitten. Beides deutet auf eine Besiedlung dieses Areals durch den prähistorischen Menschen. Im Plangebiet ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.

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

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird dem Veranlasser der Planung empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten überprüfen zu lassen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sonden dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

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

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

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ liegt im Stadtteil Dudensen, nördlich der „Meyerkampstraße“ und westlich der L 192 „In den Meyerhöfen“. Das Plangebiet umfasst rd. 1,3 ha.

Ziele des Bebauungsplans sind

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Grünlandfläche im Plangebiet für ortsübliche Veranstaltungen wie das Schützenfest von Dudensen.

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

Der Teil des Plangebiets zwischen „Speckenwiesen“ und „In den Meyerhöfen“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, die Scheune im Westen des Plangebiets als „Dorfgebiet“ (MD).

Die Versiegelung im WA wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt. Bei einer zusätzlichen Überschreitung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 37,5 %. Für das MD wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, womit die Versiegelung auf max. 52,5% der Grundfläche begrenzt wird. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal eines begrenzt, um eine Anpassung an die in Dudensen übliche Bebauung zu erreichen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „In den Meyerhöfen“ und Meyerkampstraße.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Außerdem wird am Nordrand des Plangebiets zur Eingrünung der geplanten Bebauung ein 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

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

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 581 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. Die Flächen, die für die geplante bauliche Nutzung vorgesehen sind, werden als Acker genutzt. Es kommt zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes am nordöstlichen Siedlungsrand von Dudensen.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung und dem Erschließungsverkehr einhergehen. Zu nennen sind hier Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Erschließungsverkehr. Aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Wohngebietes und der vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung sind keine erheblich negativen Wirkungen zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Wohngebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Potenziell kann es durch Lichtemissionen sowie Beunruhigung durch Verkehrsaufkommen und Spaziergänger (z.B. Hundeführungen in der Umgebung) zur Beeinträchtigung von Offenlandvogelarten wie der Feldlerche kommen, allerdings Vorbelastung durch die Straßen und vorhandene Bebauung.

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

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

Für den Bebauungsplan Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

#### **a) Fachgesetze**

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

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

#### **b) Fachpläne**

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 581 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

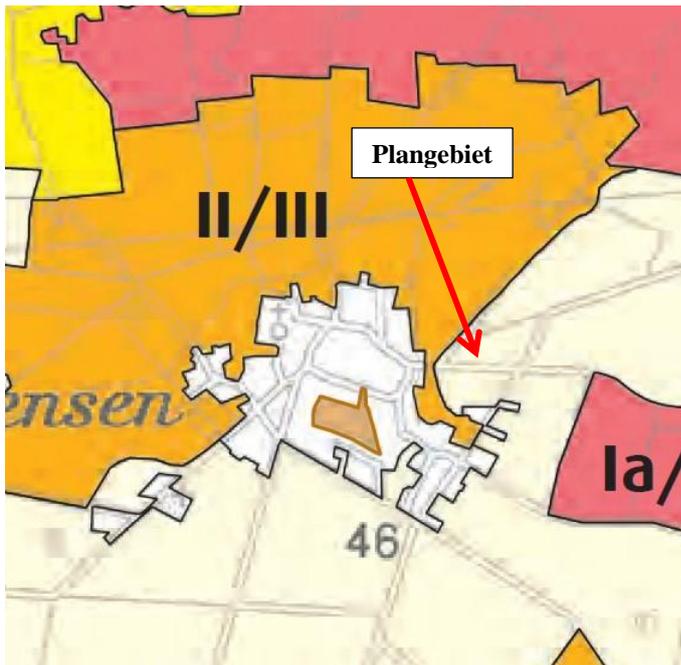


Abb. 7: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (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. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 7) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“.

Der Teilbereich westlich der Speckwiesen ist als Kategorie II „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima / Luft (abiotische Schutzgüter) dargestellt. Da dieser Bereich jedoch als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünland und Dorfwiese“ festgesetzt ist und somit gesichert wird, sind keine Zielkonflikte zu erwarten.

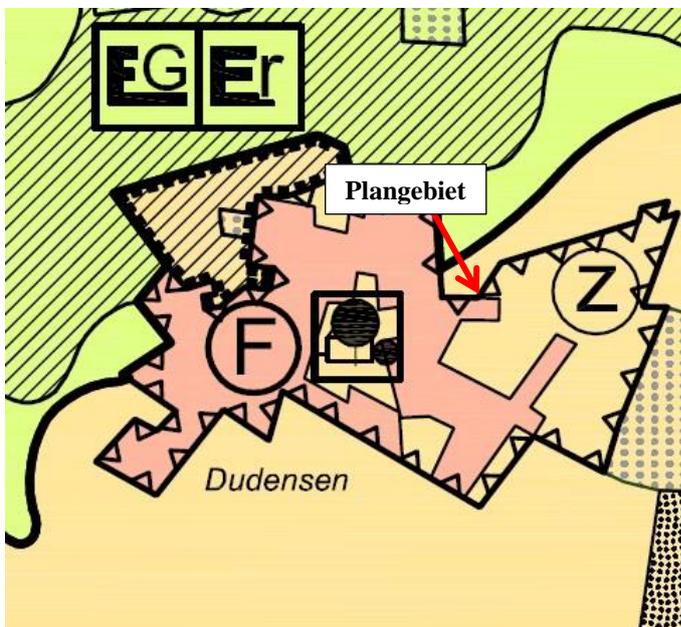


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte entsprechend der vorherrschenden aktuellen Nutzung als Vorranggebiet für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Eine Zersiedelung / Zersplitterung der Siedlung ist zu verhindern. Da das Plangebiet jedoch an vorhandene Bauflächen angrenzt, ist die Neubebauung nicht als Zersiedelung / Zersplitterung anzusehen, sofern sich die Bebauung, wie vorgesehen, auf eine einzeilige Bebauung entlang der Straße beschränkt.



## **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 relevant sind, in der Begründung des Bebauungsplans, Abschnitt I. bis V. erläutert.

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

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

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 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 eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Oktober 2019). Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes und aufgrund der vorhandenen intensiven Ackernutzung sowie der durchgehenden Nähe zur Meyerkampstraße und zu Siedlungsflächen, also zu Meideflächen der Vögel wurde keine Brutvogelkartierung durchgeführt. Für die Bewertung einer etwaigen Betroffenheit der Offenlandvogelart Feldlerche wird der Pauschalansatz der UNB Region Hannover zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche in der Region Hannover („Feldlerchenpapier“ Stand 14.03.2018) angewendet.

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 Biototypen 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.

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

Das Plangebiet ist durch Ackernutzung geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets grenzen weitere Ackerflächen an. Westlich grenzt die Ortslage von Dudensen an das Plangebiet.

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung und durch die Pferdehaltung südlich des Plangebiets können Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), insbesondere zur Erntezeit.

Lärmbelastungen durch den Verkehr entstehen insbesondere durch die Landesstraße L 192 (In den Meyerhöfen), die östlich des Plangebiets verläuft.

Das Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Dudensen ist Teil des ländlichen Umfeldes und hat eine allgemeine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion (Hundeauslauf, Feierabenderholung).

### **b) Auswirkungsprognose**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der L 192 über die „Meyerkampstraße“, was geringfügig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Erschließungsverkehr der Anwohner des geplanten Wohngebiets führen kann. Es ist jedoch, aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Wohngebiets, nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und damit einer Lärmbelastung zu rechnen.

Für die L 192 gibt es das Ergebnis der Verkehrszählung 2015. Die Zählstelle lag in Höhe der Ortschaft Dudensen. Dort wurde ein DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 1.500 Kfz/24 h ermittelt. Nach überschlägiger Ermittlung der Lärmimmissionen auf der Grundlage der RLS-90 werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 am Rand der geplanten Wohnbebauung unterschritten.

Immissionskonflikte mit der Pferdehaltung südlich des Plangebiets sind aufgrund des Abstandes von rd. 80 m nicht zu erwarten. Vergleichbare Gutachten zeigen, dass schon in geringem Abstand zu Reitanlagen mit Tierhaltung die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden eingehalten werden. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Beteiligungsverfahren für die 41. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilt, dass nach einer überschlägigen Abstandsberechnung die Immissionsgrenzwerte der GIRL (knapp) eingehalten werden.

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

Die Zugänglichkeit in die ländliche Umgebung verändert sich nicht. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes entlang der Straße ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes auszugehen.

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

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

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

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

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

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbilddauswertung und Überprüfung im Gelände im Oktober 2019 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Tab. 2: Biotoptypen im Bestand

Code	Biototyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1.1	Versiegelte Fläche	0	1.587
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	4	329
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	7.261
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	3	1.887
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	3	1.874
7.4	Einzelbaum, lebensraumtypisch, BHD 14-49cm	6	-
<b>Gesamt</b>			<b>12.938</b>

Das Plangebiet besteht östlich der „Speckenwiesen“ aus Ackerflächen mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter, westlich aus Intensivweide. Das westliche und das östliche Ende sind durch versiegelte Fläche und Zier- und Nutzgarten bestimmt. An der Straße „Speckwiesen“ sind zudem Wegraine / Säume ohne Gehölze vorhanden. Auch die vorhandenen Grundstücke im Westen und Osten sind durch Bäume und Sträucher geprägt.

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

**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Norden grenzen weitere Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Süden wird es durch die „Meyerkampstraße“ bzw. durch das Straßenbegleitgrün begrenzt. Die Baumreihe auf der südlichen Seite der Meyerkampstraße, ist eine Kompensationspflanzung für Eingriffe in Natur und Landschaft. Dahinter liegen weitere Ackerflächen und im Südwesten und Westen die Siedlungsflächen von Dudensen. Im Osten wird das Plangebiet durch die Straße „In den Meyerhöfen“ (L 192) begrenzt.

<sup>2</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

**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. 12) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen und Straßen isolierte Lage sowie die geringe natur-schutzfachliche Bedeutung der Ackerflächen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund. Lediglich die Wiese westlich der Straße „Speckwiesen“ ist als Verbindungsfläche für Offenlandgebiete dargestellt, welche jedoch erhalten wird (s.o.).

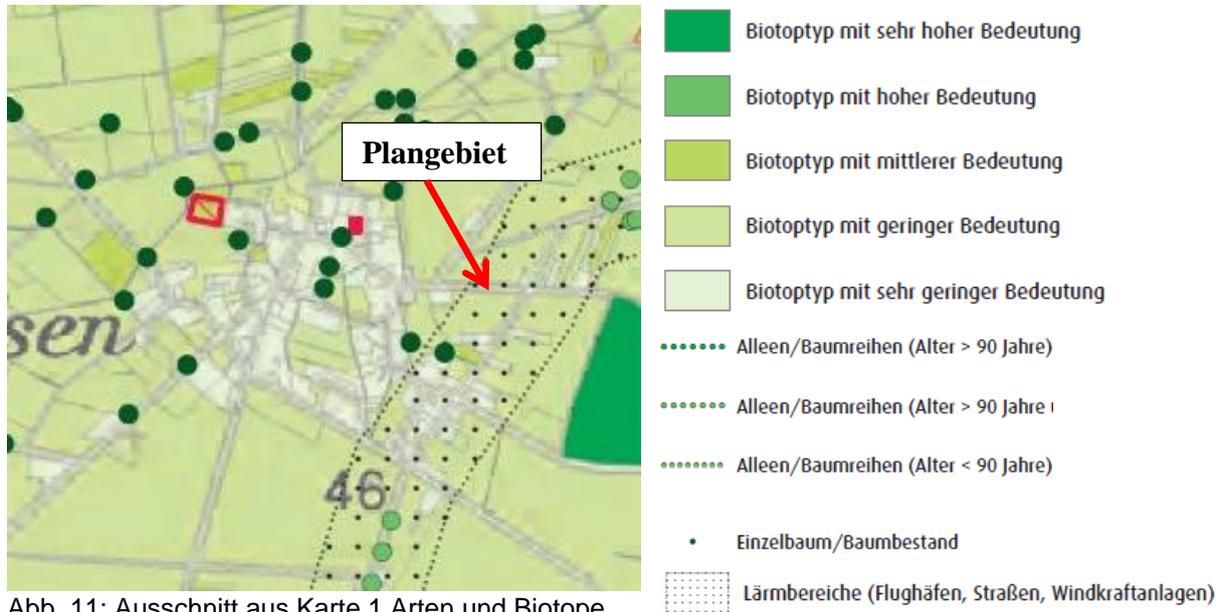


Abb. 11: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013

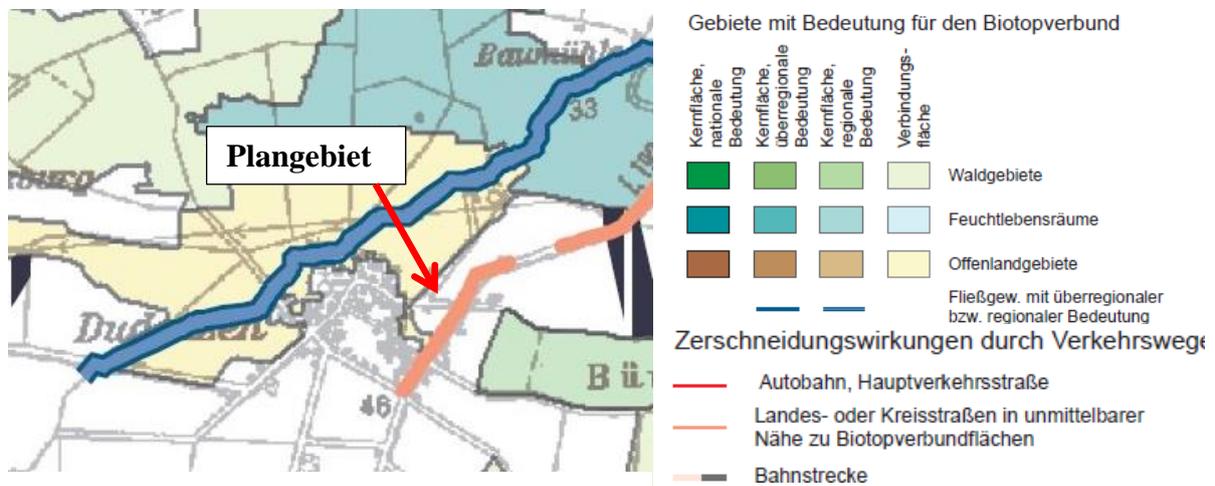


Abb. 12: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016

### b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 373 2. Bauabschnitt 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), „Dorfgebiet“ (MD) und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden für den Arten- und Biotopschutz aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen einer überwiegend lockeren Bebauung mit Hausgärten sowie der Entwicklung eines Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebietes sind gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten. Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des B-Planes somit nur zu einer relativ geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

Festsetzung	Code	Biotoptyp	Grundwert	Fläche m <sup>2</sup>
<b>Allg. Wohngebiet WA (Bestand)</b>	1.1	Versiegelte Fläche	0	865
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen,	3	1.035
<b>Allg. Wohngebiet WA (Planung)</b>	1.1	Versiegelte Fläche (37,5% der Fläche)	0	2.723
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen (62,5% der Fläche)	2	4.538
<b>Dorfgebiet MD</b>	4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen (47,5% der Fläche)	3	634
	1.1	Versiegelte Fläche (52,5% der Fläche)	0	700
<b>Private Grünfläche Bestand</b>	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	3	1.887
<b>Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)</b>	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	4	329
	1.1	Versiegelte Fläche	0	227
<b>Gesamtfläche</b>				<b>12.938</b>

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

### c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Aufgrund der aktuellen intensiven Nutzung des Plangebiets und fehlender wertgebender Lebensraumstrukturen ist eine allgemeine Bedeutung für die Fauna bzw. für die Avifauna (hier nur relevant) anzunehmen. Da nur geringfügig negative Wirkungen zu erwarten sind (kein Verlust von Gehölzen), wurde auf eine Geländekartierung verzichtet.

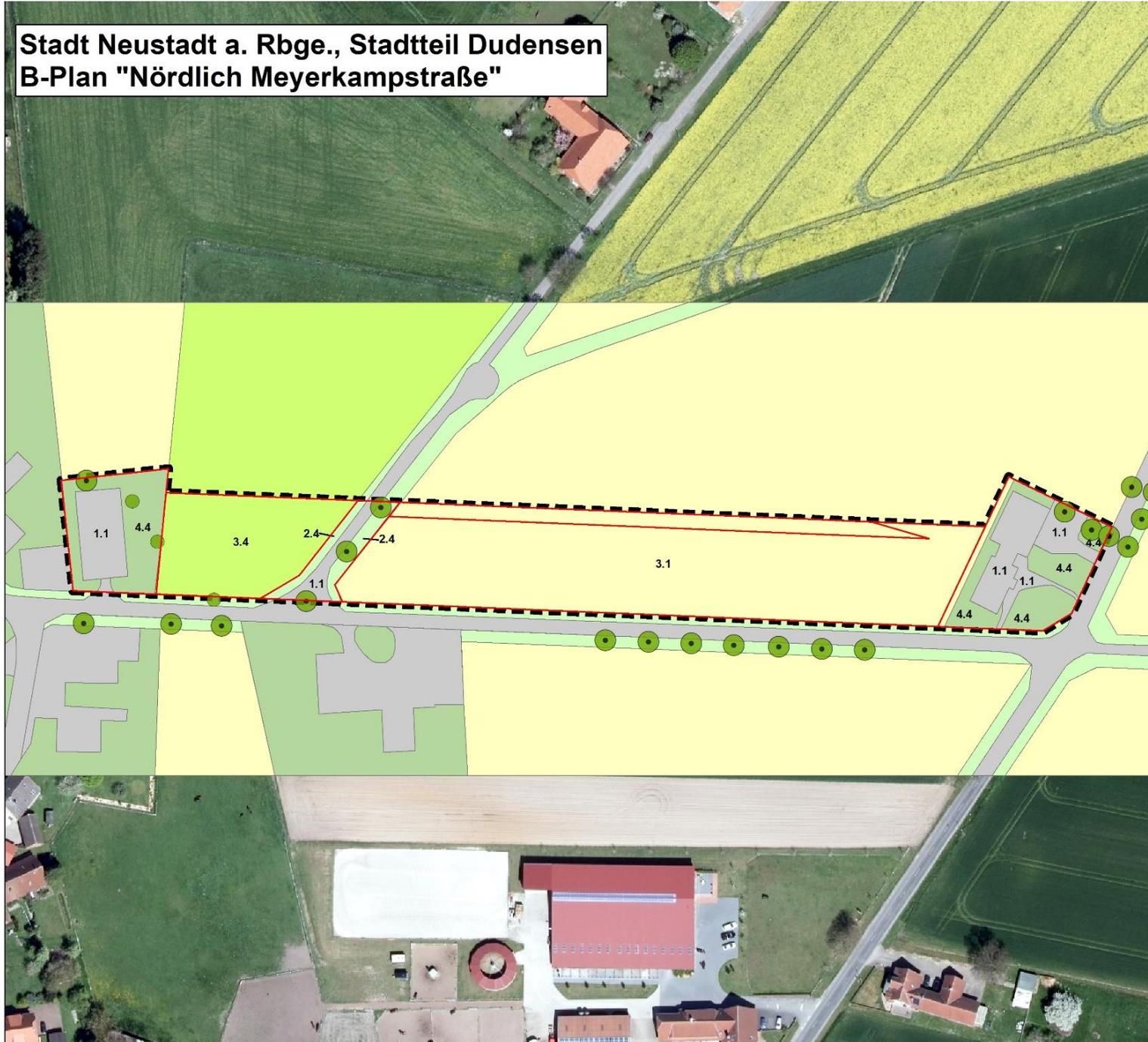
Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten wenig geeignet. Auch ein Vorkommen der in den Ackerflächen nicht auszuschließenden Offenlandvogelart Feldlerche ist wenig wahrscheinlich aufgrund der Vorbelastung durch Lage des Plangebietes zwischen Straßen und vorhandener Bebauung (s. unten).

### d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Um die Betroffenheit von Brutrevieren der Feldlerche ermitteln zu können, findet der „Pauschalansatz“ der UNB Region Hannover Anwendung. Wenn man eine Meidewirkung von circa 100 m zu baulichen Anlagen und Siedlungen zugrunde legt und zusätzliche Meidewirkungen durch die umgebenden Straßen, vor allem durch den Verkehr auf der L 192 berücksichtigt, ist der gesamte Raum als vorbelastet anzunehmen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass kein potenzieller Lebensraum der Feldlerche beeinträchtigt wird. Im Übrigen werden durch den Bebauungsplan Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen.

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

# Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen B-Plan "Nördlich Meyerkampstraße"



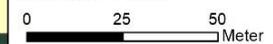
- Biotypen (gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)**
- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
  - 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
  - 3.1 Acker, intensiv
  - 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm
  - 4.4 Zier- & Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölzen
  - Strauch
  - Einzelbaum

- Nachrichtlich**
- Geltungsbereich Bebauungsplan
  - Festsetzungen Bebauungsplan

### Karte 1: Bestand Biotypen (April 2022)

Quellen: Eigene Kartierung 2019

Maßstab 1 : 1.250



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

AuftraggeberIn: Private Auftraggeber/Auftraggeberin  
31535 Neustadt a. Rbge.

Im Unterauftrag von:

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Baukollp. u. a. u. g.

Planungsbüro Vogel  
Susanne Vogel  
Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel. 0511 / 394 61 68  
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

AuftragnehmerIn: **Planungsgruppe Umwelt**



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

### 3. Schutzgut Boden und Fläche

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

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).
- Weiterhin zu beachten ist § 202 BauGB, nach dem „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“ ist.

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>.) verwendet.

#### a) Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde zuzuordnen.

Westlich der Straße „Speckwiesen“ handelt es sich bei der Bodenart um lehmigen Sand (IS) mit hoher bis mittlerer Leistungsfähigkeit. Die Ackerzahl beträgt 42. Östlich der Straße „Speckwiesen“ befindet sich anlehmiger Sand (SI) mit einer mittleren Leistungsfähigkeit (4). Die Ackerzahl beträgt hier 36. Nach der Entstehungsart handelt es sich um eiszeitliche Ablagerungen (D).

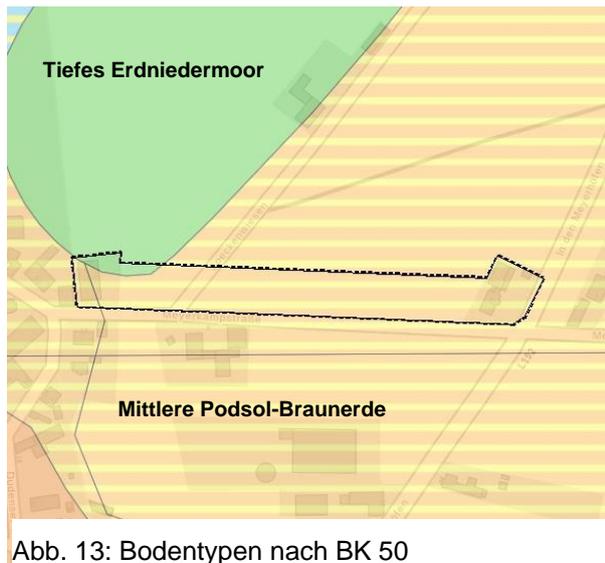
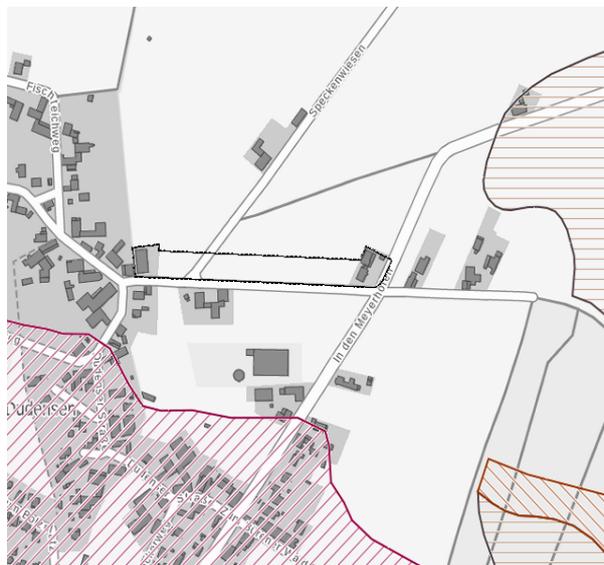


Abb. 13: Bodentypen nach BK 50

Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. a. LRP Region Hannover, Karte 3a und Schutzwürdige Böden, <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Die anstehenden anlehmigen Sande weisen eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung auf. Die westlich der „Speckwiesen“ anstehenden lehmigen Sande im Bereich des hier hineinragenden Erd-Nieder Moores sind hoch empfindlich gegenüber Verdichtung. Hier sind im Bereich der vorhandenen Hofstelle und der Grünfläche durch die Festsetzungen allerdings kaum Änderungen zu erwarten.



-  Böden mit hoher naturgeschichtlicher Bedeutung
-  Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung
-  Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit

Abb. 14: Schutzwürdige Böden gemäß LBEG (Bodenkarten WMS - Dienst LBEG, Aufruf 20.08.21)

## b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden in Baugrundstücke erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren.

Bei den festgesetzten GRZ von 0,35 (MD) und 0,25 (WA) können max. 52,5 % bzw. 37,5 % der Grundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine max. Versiegelung von rd. 4.500 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs. Bei der Straßenfläche ändert sich im Vergleich zum Ist-Zustand nichts. Somit werden max. rund 3.000 m<sup>2</sup> neuversiegelt.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung verändert und in seiner Funktion für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Eine Berücksichtigung der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der Biotopkompensation. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich eingeschätzt, da schon vereinzelt Bebauung an der Meyerkampstraße vorhanden ist. Um eine weitere

Zersiedlung in die offene Landschaft zu vermeiden, sollte die Bebauung auf die geplante eine Zeile beschränkt werden.

#### **4. Schutzgut Wasser**

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

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

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

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen > 35 m bis 37,5 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet relativ gleichmäßig sind (38 – 42 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 3-4,5 m, also relativ tief anstehendes Grundwasser. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden.

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 200 – 300 mm, gemäß Informationsdienst des LBEG ([https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf 23.04.2019](https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf%2023.04.2019)) besteht für das Plangebiet eine Sickerate von 250-300 mm/a, die damit im mittleren Bereich liegt.

Oberflächengewässer gibt es westlich des Plangebiets. Hier verläuft ein Graben, der nördlich von Dudensen in die Alpe fließt.

*Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Unter Aller Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind im Umfeld nicht vorhanden, in ca. 400 m Entfernung nordwestlich von Dudensen verläuft die Alpe (Oberlauf), welche als erheblich verändert bewertet wird. Der ökologische Zustand, das ökologische Potenzial wird als mäßig angegeben, der chemische Zustand als nicht gut. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Anschluss des neuen Baugebietes an die Abwasserentsorgung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes bzw. des Potenzials eintritt.

##### **b) Auswirkungsprognose**

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

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Die Versickerungsfunktion des Bodens bleibt damit erhalten.

#### *Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Anschluss des neuen Baugebietes an die Abwassertsorgung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes bzw. des Potenzials eintritt.

### **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 39.

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

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, haben die Flächen im Plangebiet keine besondere Funktion für Klima und Luft. Lediglich im Osten ist ein kleinflächiger Bereich als „Kaltluftabfluss über unbebauten Freiflächen“ dargestellt. Da hier jedoch bereits Bebauung vorhanden ist, ist die Darstellung nicht relevant.

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

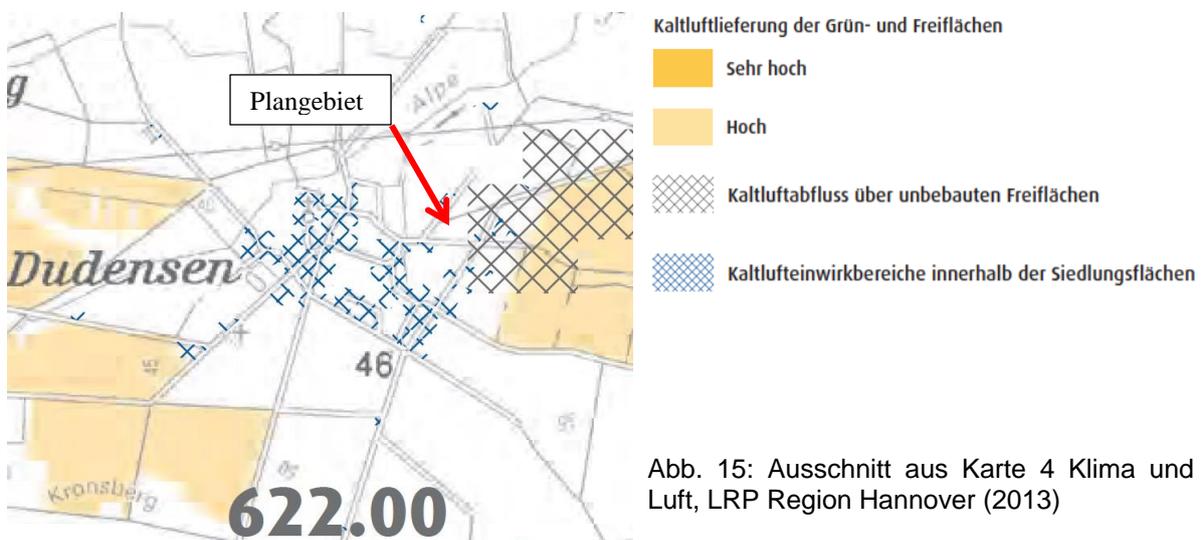


Abb. 15: Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013)

## b) Auswirkungsprognose

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

## 6. Schutzgut Landschaft

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

### a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der hannoverschen Moorgeest ist. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2006) als unattraktiv bewertet, begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur (vgl. Abb. 18).



Abb. 16: Blick von Osten über die Meyerkampstraße



Abb. 17: Blick von der Einmündung „Speckwiesen“ Richtung Osten

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebietes ebenfalls als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet. Lediglich die Wiese westlich der Straße „Speckwiesen“ hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, diese wird jedoch durch die Festsetzungen erhalten.

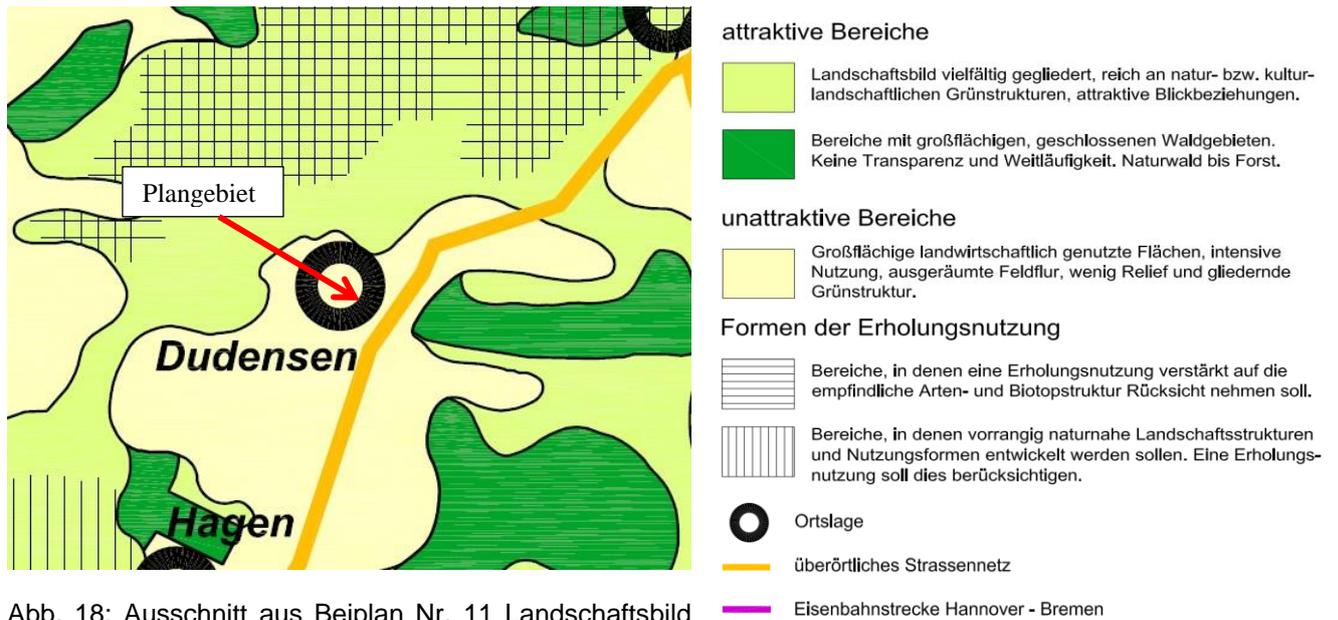


Abb. 18: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

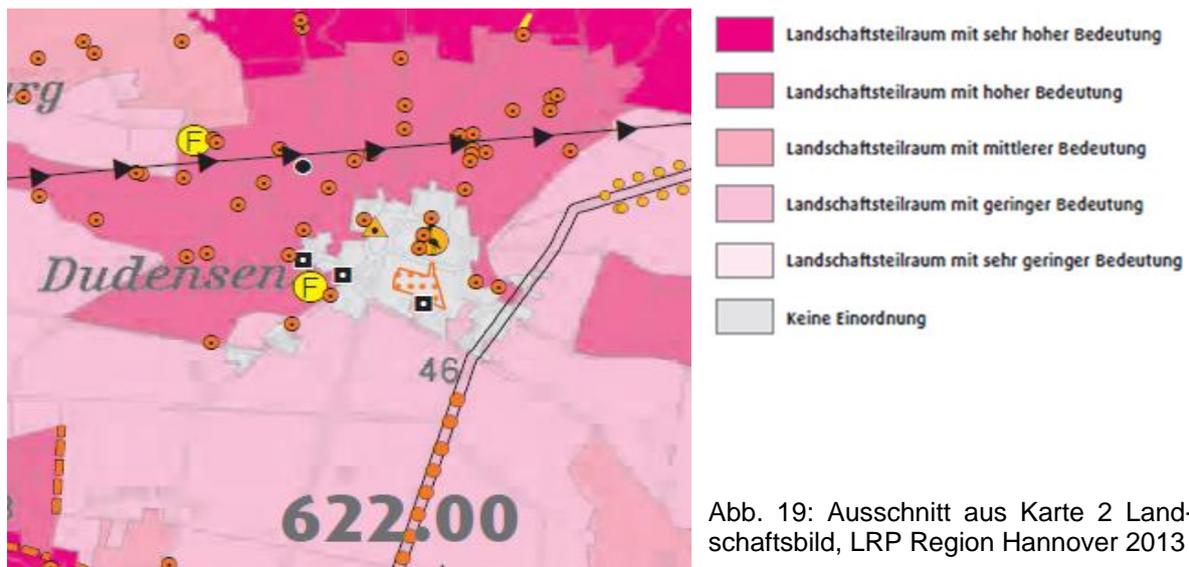


Abb. 19: Ausschnitt aus Karte 2 Landschaftsbild, LRP Region Hannover 2013

## b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung und Neubebauung, das WA weist jedoch auch einen Grünflächenanteil im Bereich der privaten Hausgärten und der Grünfläche auf.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe (maximal ein Vollgeschoss) der Gebäude bewirkt eine Verminderung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes.
- Die Festsetzung von Neuanpflanzungen am Ortsrand im Norden trägt zu einer guten landschaftlichen Einbindung bei.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Nordosten von Dudensen überprägt die hier ackerbaulich geprägte Landschaft. Aufgrund der geplanten überwiegend lockeren Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, der

festgesetzten Anpflanzungsbindung und des aktuell geringen Erlebniswertes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Außerdem werden durch die örtliche Bauvorschrift besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt, die zu einer besseren landschaftlichen Einbindung beitragen sollen (Regelungen zur Einfriedung: nur Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern, senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen), Begrenzung von Schottergärten auf 20 m<sup>2</sup>).

## **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 Bodenkarte (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. Schutzgut Boden).

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

Im Umfeld des Plangebietes sind jedoch archäologische Fundstellen bekannt: Nördlich liegt ein Urnengräberfeld und westlich wurde bei Erdarbeiten eine prähistorische Siedlung angeschnitten. Beides deutet auf eine Besiedlung dieses Areals durch den prähistorischen Menschen. Im Plangebiet ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.

### **b) Auswirkungsprognose**

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

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird dem Veranlasser der Planung empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten überprüfen zu lassen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

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

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

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

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

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Erschließungsanlagen sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist. Voraussetzung für diese Einschätzung ist die Beschränkung der Siedlungserweiterung auf die geplante eine Grundstückszeile entlang der Meyerkampstraße.

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

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

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

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

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung, da Baulücken in Dudensen nach dem Baulückenkataster der Stadt für eine bauliche Nutzung praktisch nicht zur Verfügung stehen. Von den 26 Baulücken, die in Dudensen erfasst wurden, wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Daher ist für die Eigenentwicklung Dudensens die Ausweisung neuer Wohngrundstücke erforderlich. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil.

### **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. Südöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) in einer Entfernung von ca. 5 km. Nördlich liegt das FFH-Gebiet „Fledermauslebensraum bei Rodewald“ (3322-331), ebenfalls in einer Entfernung von ca. 5 km.

### **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.

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

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat außerdem mit Beschluss vom 03.09.2020 (Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und Nr. 2020/147/1) folgende Ziele zum Klimaschutz vorgegeben:

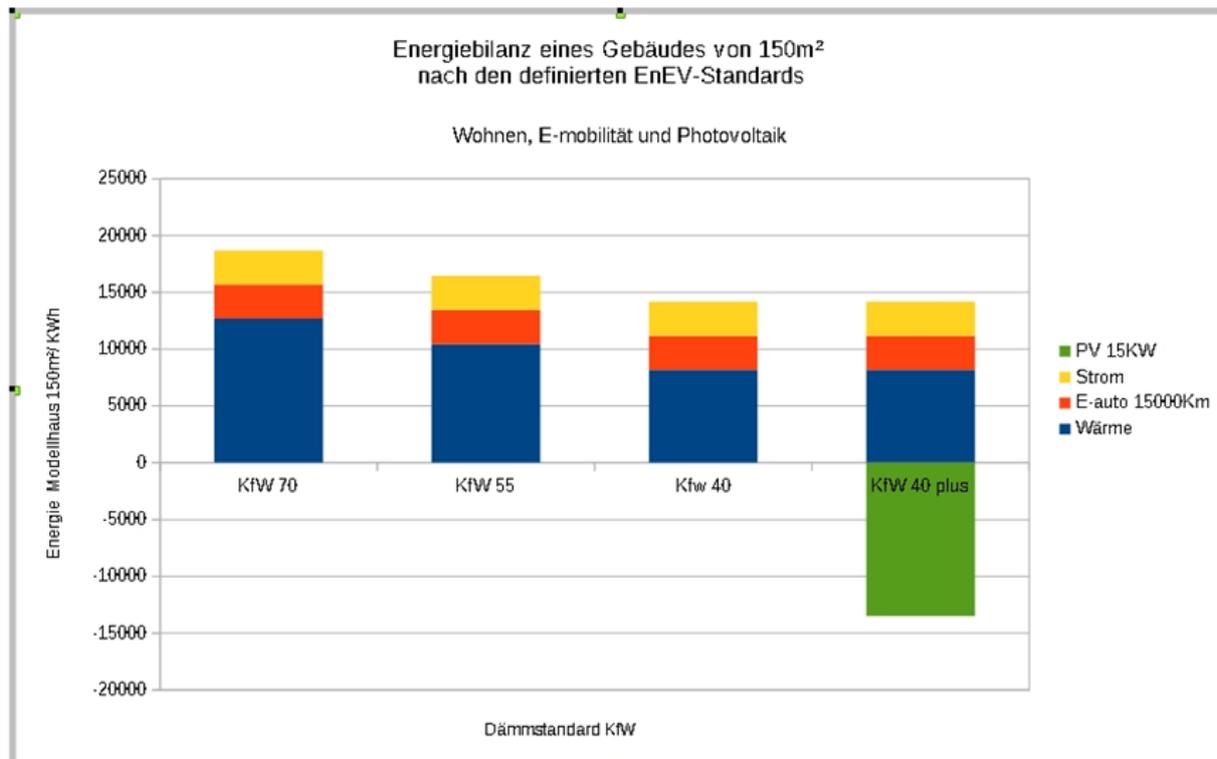
*„Kernpunkte des Klimaschutzes sind Energieeffizienz, E-Mobilität und die Vollversorgung mit erneuerbaren Energien. Im Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung hat die Stadt für Neubauten den höchsten Effizienzstandard zum Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen wird eine Beratung der Bauherren durchgeführt werden. Die Politik hat vorgegeben, dass in den Dörfern 30 % / in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. 50 % der Wohngebäude im KfW 40 Standard errichtet werden.*

*Die Europäische Union hat das klimaneutrale Wohnen als Ziel der Bauentwicklung definiert. Dies bedeutet, dass das Potential von erneuerbaren Energien in den Wohnquartieren möglichst voll erschlossen werden muss.*

*In einer verpflichtenden Beratung zur klimaeffizienten Bebauung werden in diesem Sinne folgende Inhalte angesprochen werden.*

*Die Photovoltaik hat von allen Energiequellen die geringsten Gestehungskosten und wird zu einem selbstverständlichen Gebäudeteil. In Verbindung mit Stromspeichern ist eine Autarkie von 70 % für die Energiebereitstellung für Heizung, E-Mobilität und Haushaltsstrom realisierbar und anzustreben. Eine Kilowattstunde Solarstrom spart aktuell die Freisetzung von mehr als 0,6 kg CO<sub>2</sub>. Als Richtgröße soll pro Wohneinheit eine 10 kW PV Anlage von 50 m<sup>2</sup> Größe angestrebt werden. Diese kann die Freisetzung von 6 t CO<sub>2</sub> einsparen. Diese Menge entspricht der CO<sub>2</sub> Bindung von 1/3 ha Wald oder 200 Bäumen. Bei einem hohen Effizienzstandard des*

Hauses kann damit die CO<sub>2</sub>-Last des Wohnens und der Mobilität ausgeglichen werden. Das Ziel der Klimaneutralität ist dann erreicht.



### Photovoltaik reduziert Kohlendioxid ausstoß



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.“

Weiterhin hat der Rat der Stadt zu Beginn des Jahres 2022 die Klimaneutralität bis 2035 beschlossen. Die Fortschreibung und Anpassung des Aktionsprogramms Klimaschutz und Siedlungsentwicklung mit dem neuen Ziel ist geplant und wird zeitnah umgesetzt.

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.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Verwendung von Solaranlagen auf den Dachflächen sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards als im Gesetz festgelegt sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen. Mit Ausnahme der Nutzung von Sonnenenergie für die Wärme- oder Stromerzeugung soll es den privaten Bauenden überlassen werden, welche weiteren Maßnahmen sie zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung ergreifen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Die geplante Bebauung wird vor allem im Entstehungsprozess (sprich Bau der Häuser, Erschließung etc.) mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen generieren. Diese Emissionen werden zu einem Großteil am Ort der Entstehung der Bauteile verursacht (Emissionsrucksack). Durch energieeffiziente Bebauung und Grünmaßnahmen etc. kann das Maß an CO<sub>2</sub>-Emissionen auf lange Sicht auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Maßnahmen zur Minderung sind durch die Bauweise, die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien, die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet und die bestehenden gesetzlichen Vorschriften gegeben. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet.

Positiv zu erwähnen ist, dass durch die Bushaltstelle Dudensen/Kuhlackerweg eine Anbindung der Neubebauung an den ÖPNV in wenigen 100 m Entfernung gegeben ist. Die Stadt geht insgesamt davon aus, dass die Planung bei nachhaltiger und energieeffizienter Umsetzung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird.

Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5. 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. Am Westrand des Plangebiet verläuft ein Graben, der nördlich von Dudensen in die Alpe fließt. Der eigentliche, tiefer gelegene Abflussbereich verläuft in der Grünfläche, die erhalten wird. Überflutungen sind nicht zu erwarten. Die Flächen liegen weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Die vorgeschriebene Begrünung leistet 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 einer Fläche mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung.

### **Bodenschutz**

Im Bereich des neuen Baugebiets sollten bei der Durchführung der Planung folgende bauzeitlichen Schutzvorkehrungen getroffen werden:

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

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

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

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird daher in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

### **Anpflanzung von Bäumen**

Die Festsetzung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ dient der landschaftlichen Einbindung des neuen nördlichen Siedlungsrandes. Die Bepflanzung sollte mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 10/12 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 10/12 cm) aus der nachfolgenden Artenliste erfolgen.

#### **Obstgehölze**

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

## Laubbäume

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

## Bauzeitenregelung

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

## 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 NRW<sup>3</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 2 Biotoptypen im Plangebiet).

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Grund- wert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche	1.587	0	1	0	0
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	329	4	1	4	1.316
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	7.261	2	1	2	14.522
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.887	3	1	3	5.661
4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	1.874	3	1	3	5.622
<b>Gesamtflächengröße:</b>		<b>12.938</b>	<b>Gesamtflächenwert:</b>		<b>27.121</b>	

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

<sup>3</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesssel>

Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

1	2		3	4	5	6	7
Festsetzung	Biotoptyp		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
Allgemeines Wohngebiet WA (Bestand)	1.1/ 4.4	Versiegelte Fläche,	865	0	1	0	0
		Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen	1.035	3		3	3.105
Allgemeines Wohngebiet WA Planung	1.1/ 4.3	Versiegelte Fläche, GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung= 37,5% Versiegelung	2.723	0	1	0	0
		Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen, 62,5%	4.538	2		2	9.076
Dorfgebiet MD	1.1/ 4.4	Versiegelte Fläche, GRZ 0,35 + 50 % Überschreitung= 52,5% Versiegelung	700	0	1	0	0
		Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen, 47,5%	634	3		3	1.902
Private Grünfläche	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.887	3	1	3	5.661
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.1, 2.4	Versiegelte Fläche (Bestand)	227	0	1	0	0
		Wegrain, Saum ohne Gehölzbestand (Bestand)	329	4		4	1.316
<b>Gesamtfläche</b>			<b>12.938</b>				<b>21.060</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>							<b>-6.061</b>

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 6.061 Wertpunkten** verbleibt, was durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist.

### Maßnahme A 1 Neuanlage einer Baum-Strauch-Hecke

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um das Flurstück 12, Flur 6 in der Gemarkung Dudensen. In ca. 1.200 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereichs bzw. nordwestlich von Dudensen wird auf der Ackerfläche eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit begleitenden Gras- und Staudensäumen angelegt. Die Bepflanzung erfolgt entlang der westlichen Flurgrenze und setzt sich in der nördlichen Hälfte des Flurstücks rechtwinklig nach Osten fort. Der Nord/Süd verlaufende Heckenstreifen ist ca. 10m, der Ost/West verlaufende Streifen ca. 16,5m breit. Die Gesamtgröße der Maßnahmenfläche beträgt 2025m<sup>2</sup>.

Beim Nord-Süd verlaufenden Heckenstreifen erfolgt die Bepflanzung mind. 4-reihig gemäß DIN 18916, an der Westseite bleibt ein 3 m Streifen von Bepflanzung frei und wird als Saumstreifen entwickelt, an der Ostseite ein 2m breiter Streifen. In einen Abschnitt von ca. 25 m Breite dürfen unterhalb der Freileitung nur Sträucher gepflanzt werden.

Beim West-Ost verlaufenden Heckenstreifen erfolgt eine min. sechsreihige Pflanzung mit nach Süden vorgelagertem Saumstreifen mit einer Breite von ca. 4 bis 5 m und im Norden mit einem Saum von 3 m Breite. An der östlichen Flurgrenze verbleibt ein 5 m Streifen von Bepflanzung frei, um die Zufahrt zum nördlichen Flurstück offen zu halten.

Zur Bepflanzung werden Sträucher und Bäume zertifiziert gebietsheimischer Herkunft verwendet (s. Artenliste). Die Gehölzpflanzung erfolgt im Dreiecks-Verband (1,5 m x 1,5 m, verpflanzte Sträucher min. Höhe 60-100cm und verpflanzte Heister, min. Höhe 150-200 cm, ca.

15% Heister), Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: 1,50 m. Bei Bedarf sind die Pflanzen fachgerecht zu verankern und vor Wildverbiss zu schützen. Die beidseitigen Säume werden durch Ansaat mit Regio-Saatgut entwickelt.

### **Bäume**

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### **Sträucher**

Corylus avellana	Haselstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt gemäß DIN 18916, DIN 18919. Die Hecke wird abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre unter Belassung einzelner Überhälter/Großbäume (ca. 1 bis 2 Großbäume auf 50m) „Auf-den-Stock“ gesetzt. Das Schnittgut wird geschreddert und im Bestand verbracht, stärkeres Schnittgut wird als Totholz aufgeschichtet. Die Überhälter sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Gras- und Staudensäume werden 1-2mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht (Mulchmäh).

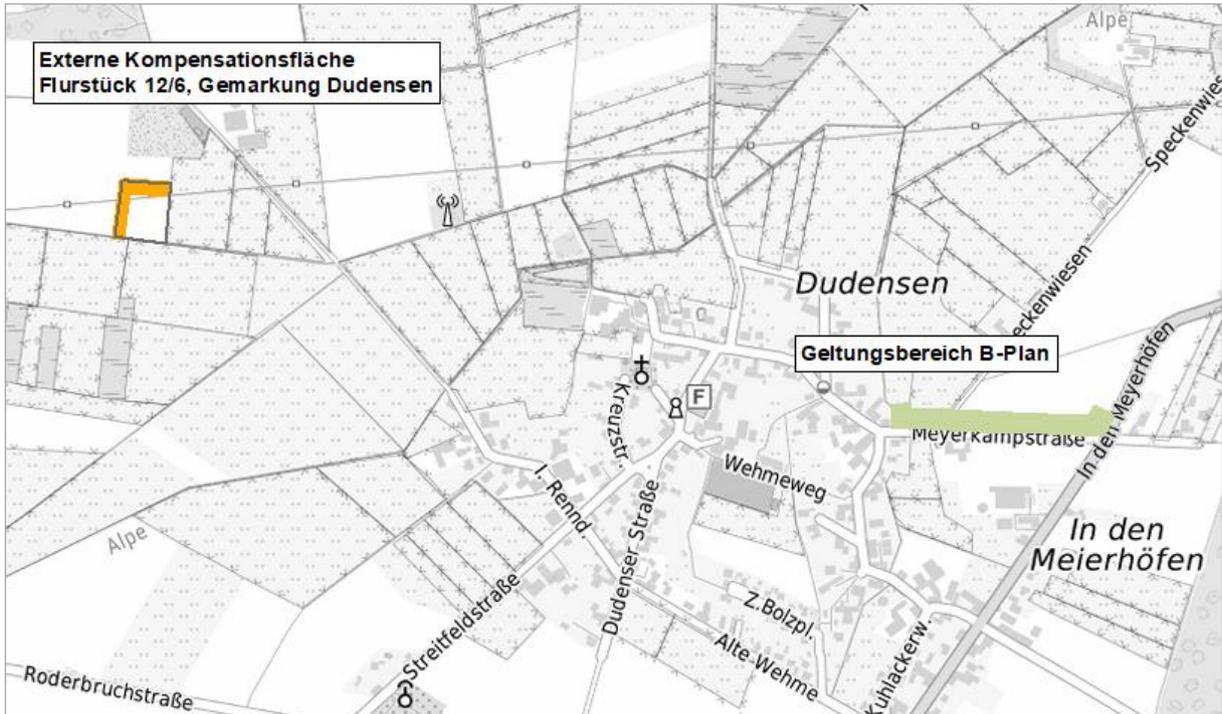


Abb. 20: Maßnahme A1 Neuanlage einer Baum-Strauch-Hecke



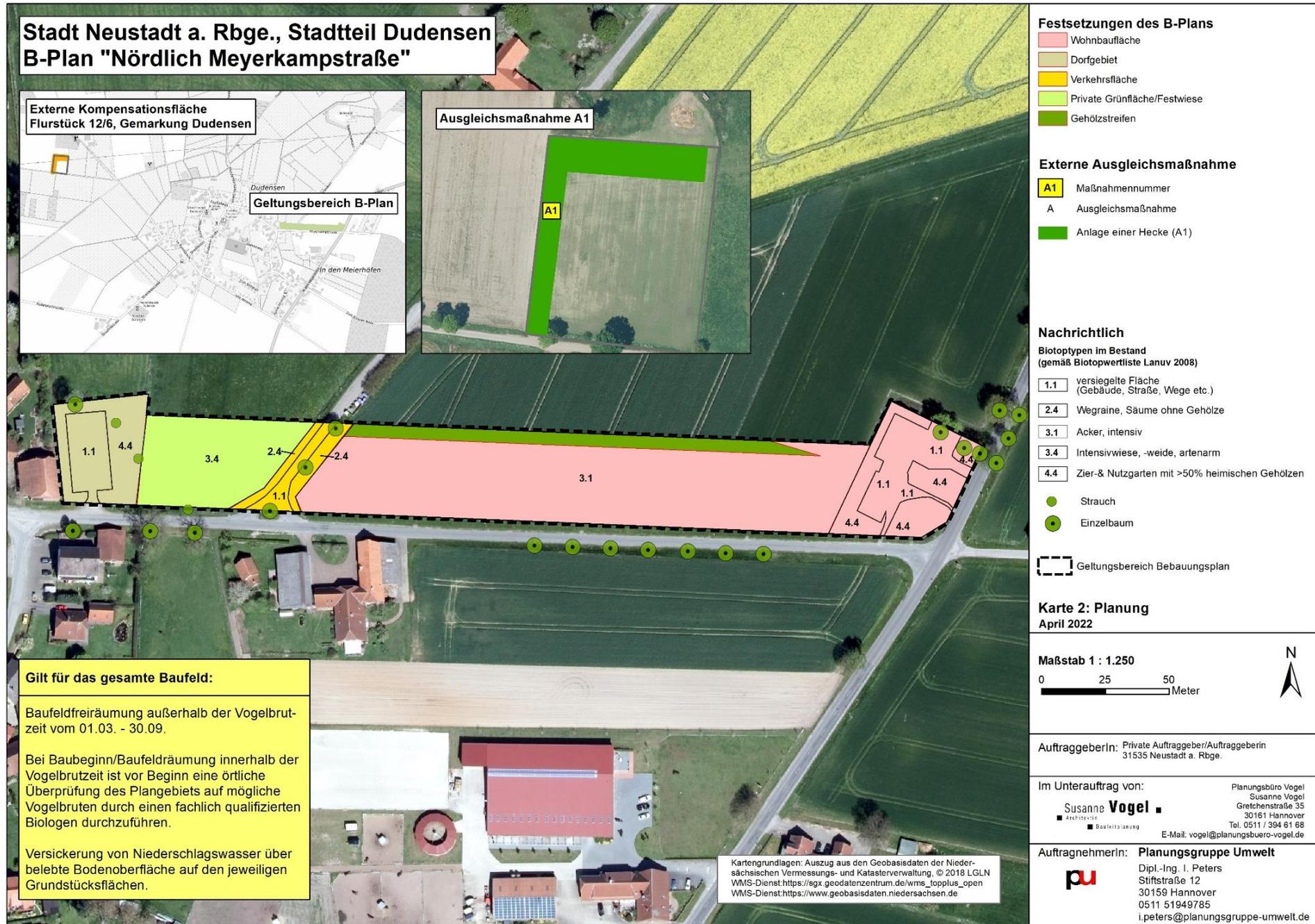
Abb. 21: Maßnahme A1 Neuanlage einer Baum-Strauch-Hecke

Die Umsetzung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsmaßnahme werden vertraglich geregelt.

Tab. 6: Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Kompensationsfläche

<b>Aufwertung der Kompensationsfläche</b>							
1	2	3	4	5	6	7	
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A/P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)	
2	3	4a	4b	5	6	7	
<b>Ausgangszustand Ackerfläche</b>							
3.1	Acker, intensiv	2.025	2	1	2	4.050	
<b>Kompensationsziel</b>							
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	2.025	5	1	5	10.125	
					<b>Aufwertungspotenzial</b>		<b>6.075</b>

Die Gegenüberstellung von Ausgangswert der Maßnahmenfläche und Zielwert nach Durchführung und Entwicklung der Maßnahme ergibt ein Aufwertungspotenzial von 6.075 Wertpunkten bei einem auszugleichenden Defizit von 6.061 Wertpunkten. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden.



**Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen  
B-Plan "Nördlich Meyerkampstraße"**

**Externe Kompensationsfläche  
Flurstück 12/6, Gemarkung Dudensen**

**Geltungsbereich B-Plan**

**Ausgleichsmaßnahme A1**

A1

**Gilt für das gesamte Baufeld:**

Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. - 30.09.

Bei Baubeginn/Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten durch einen fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenoberfläche auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

Kartengrundlagen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN  
 WMS-Dienst: [https://sgx.geodatenzentrum.de/wms\\_topplus\\_open](https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_topplus_open)  
 WMS-Dienst: <https://www.geobasisdaten.niedersachsen.de>

**Festsetzungen des B-Plans**

- Wohnbaufläche
- Dorfgebiet
- Verkehrsfläche
- Private Grünfläche/Festwiese
- Gehölzstreifen

**Externe Ausgleichsmaßnahme**

- A1** Maßnahmenummer
- A Ausgleichsmaßnahme
- Anlage einer Hecke (A1)

**Nachrichtlich**

**Biotoptypen im Bestand  
(gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)**

- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
  - 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
  - 3.1 Acker, intensiv
  - 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm
  - 4.4 Zier- & Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölzen
- Strauch  
 ● Einzelbaum

Geltungsbereich Baugebungsplan

**Karte 2: Planung  
April 2022**

**Maßstab 1 : 1.250**

0 25 50  
Meter



**AuftraggeberIn:** Private Auftraggeber/Auftraggeberin  
31535 Neustadt a. Rbge.

**Im Unterauftrag von:**

Planungsbüro Vogel  
Susanne Vogel  
Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel. 0511 / 394 61 68  
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Baukulturplanung

**AuftragnehmerIn: Planungsgruppe Umwelt**

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

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Wie beim Schutzgut Tiere erläutert wurden keine avifaunistischen Erfassungen durchgeführt, da das Plangebiet aufgrund seiner Lebensraumstrukturen nur eine allgemeine Bedeutung aufweist und nur geringe negative Wirkungen zu erwarten sind. Durch die vorgesehenen Festsetzungen bleibt das vorhandene Weidegrünland als Grünfläche bestehen und bei den vorhandenen Gehölzen im Bereich der bestehenden Bauflächen und entlang der Straße kann davon ausgegangen werden, dass diese erhalten bleiben, ebenso die Wegraine bzw. Säume entlang der Straße „Speckwiesen“. Es sind Vorkommen ungefährdeter Gehölzbrüter anzunehmen. Ein Vorkommen der Offenlandart Feldlerche ist nicht auszuschließen, sodass der Pauschalansatz zu Ermittlung der Betroffenheit (Feldlerchenpapier Region Hannover 2018) zur Anwendung kommt (s.u.)

### **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**

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für die im Plangebiet anzunehmenden, ungefährdeten Vogelarten ausgeschlossen werden. Einerseits ist den zu erwartenden Störungen (Lärm und Beunruhigung durch Bautätigkeit und durch leicht erhöhten Erschließungsverkehr und ggf. mehr Spaziergängern) aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen. Andererseits ist für die ungefährdeten, ubiquitären Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Gehölzrodungen sind nicht zu erwarten, so dass somit die relevanten Lebensraumstrukturen verbleiben, auch durch die Festsetzung der privaten Grünfläche / Dorfweiese. Durch die neu entstehen Gärten und der Festsetzung des Pflanzstreifens sowie im Umfeld des Plangebietes verbleiben oder entstehen ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

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

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

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Zudem wird durch eine Bauzeitenregelung die unmittelbare Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den entstehenden Gärten der Wohnbebauung sowie die Entwicklung des geplanten nördlichen Gehölzstreifens können die Lebensraumeignung für gehölzbrütende Vogelarten verbessern.

Wenn man eine Meidewirkung von circa 100 m zu baulichen Anlagen und Siedlungen zugrunde legt und zusätzliche Meidewirkungen durch die umgebenden Straßen, vor allem durch den Verkehr auf der L 192 berücksichtigt, ist der gesamte Raum als vorbelastet anzunehmen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass kein potenzieller Lebensraum der Feldlerche beeinträchtigt wird.

### 3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

### 4. Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Bauzeitenregelung wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

## 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 Einhaltung der Bauzeitenregelung sowie die Umsetzung und langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahme zu überwachen.

## 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 373 „Nördlich Meyerkampstraße“ wird eine rd. 1,26 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:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung vermieden werden.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

## 4. Referenzliste

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

## VII. Abwägung: Private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,

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

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

## VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

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

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

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

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

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

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft bis zu 8 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

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

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

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

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

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

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2022

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

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

---

Bürgermeister