

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 520A  
**„Östlich Bruchlandsweg –**  
**1. Bauabschnitt“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Borstel  
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Oktober 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.....	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	10
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>11</b>
1.	Lage des Plangebiets, Größe des Geltungsbereichs, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur.....	11
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	12
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	13
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
1.	Bebauungsvorschlag.....	15
2.	Art der baulichen Nutzung.....	17
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	17
4.	Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
5.	Örtliche Bauvorschrift.....	18
6.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	19
7.	Öffentliche Grünfläche, Anpflanzung eines Baumes .....	19
8.	Fläche für die Wasserwirtschaft .....	20
9.	Erneuerbare Energien.....	20
10.	Flächenübersicht.....	21
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>21</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	21
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	22
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>22</b>
1.	Erschließung .....	22
a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	22
b)	Ver- und Entsorgung .....	22
c)	Oberflächenentwässerung .....	23
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	23
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	23

4.	Belange der Landwirtschaft.....	23
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	24
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>25</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>25</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	25
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	25
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	26
a)	Fachgesetze .....	26
b)	Fachpläne .....	26
4.	Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	28
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	29
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>29</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	29
a)	Bestand und Bewertung.....	30
b)	Auswirkungsprognose.....	30
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	30
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	31
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	33
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	33
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	34
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	37
a)	Bestand und Bewertung.....	38
b)	Auswirkungsprognose.....	39
4.	Schutzgut Wasser .....	39
a)	Bestand und Bewertung.....	40
b)	Auswirkungsprognose.....	40
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	41
a)	Bestand und Bewertung.....	41
b)	Auswirkungsprognose.....	42
6.	Schutzgut Landschaft.....	42
a)	Bestand und Bewertung.....	42
b)	Auswirkungsprognose.....	44
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	45
a)	Bestand und Bewertung.....	45
b)	Auswirkungsprognose.....	45
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	45

9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	45
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	45
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	46
	a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	46
	b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	46
	c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	46
	d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	47
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	49
	a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	49
	b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	51
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>52</b>
1.	Rechtliche Grundlagen.....	52
2.	Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände .....	54
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	55
4.	Fazit .....	55
<b>D.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>55</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	55
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	55
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	55
4.	Referenzliste .....	56
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>57</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>57</b>
	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>59</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2016 .....	8
Abb. 3: Nöpker Beeke nördlich des Plangebietes (Graben; Gewässer mit Bedeutung i.S. der WRRL erst nordwestlich von Nöpke).....	9
Abb. 4: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Borstel (und Nöpke) .....	9
Abb. 5: Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. ....	10
Abb. 6: Höhenverhältnisse im Plangebiet .....	11
Abb. 7: Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet lt. Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS).....	13
Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung im Plangebiet lt. Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS) .....	13
Abb. 9: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019.....	14
Abb. 10: Bruchlandsweg, Einmündung Kleieweg; Bushaltestelle am Bruchlandweg im Süden des Plangebietes .....	15
Abb. 11 und 12: Kleieweg; Blick vom Bruchlandsweg nach Osten zur Windmühle (links) und unbefestigter Weg an der Nordgrenze des Plangebietes mit der Eiche (rechts).....	15
Abb. 13: Bebauungsvorschlag .....	16
Abb. 14: Flächenübersicht.....	21
Abb. 15: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013 .....	27
Abb. 16: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.....	27
Abb. 17: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016 .....	28
Abb. 18: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2021, 2020) .....	28
Abb. 19: Eiche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.....	31
Abb. 20: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013.....	32
Abb. 21: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016.....	32
Abb. 22: Bodentypen nach BK 50 .....	38
Abb. 23: Schutzwürdige Böden gemäß LBEG (Bodenkarten WMS - Dienst LBEG, Aufruf 22.10.21) ..	39
Abb. 24: Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013) .....	42
Abb. 25: Blick von der Kreuzung Kleieweg und Bruchlandsweg Richtung Norden .....	43
Abb. 26: Blick vom Ortsrand Borstel Richtung Süden.....	43
Abb. 27: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007) .....	43
Abb. 28: Ausschnitt aus Karte 2 Landschaftsbild, LRP Region Hannover 2013.....	44

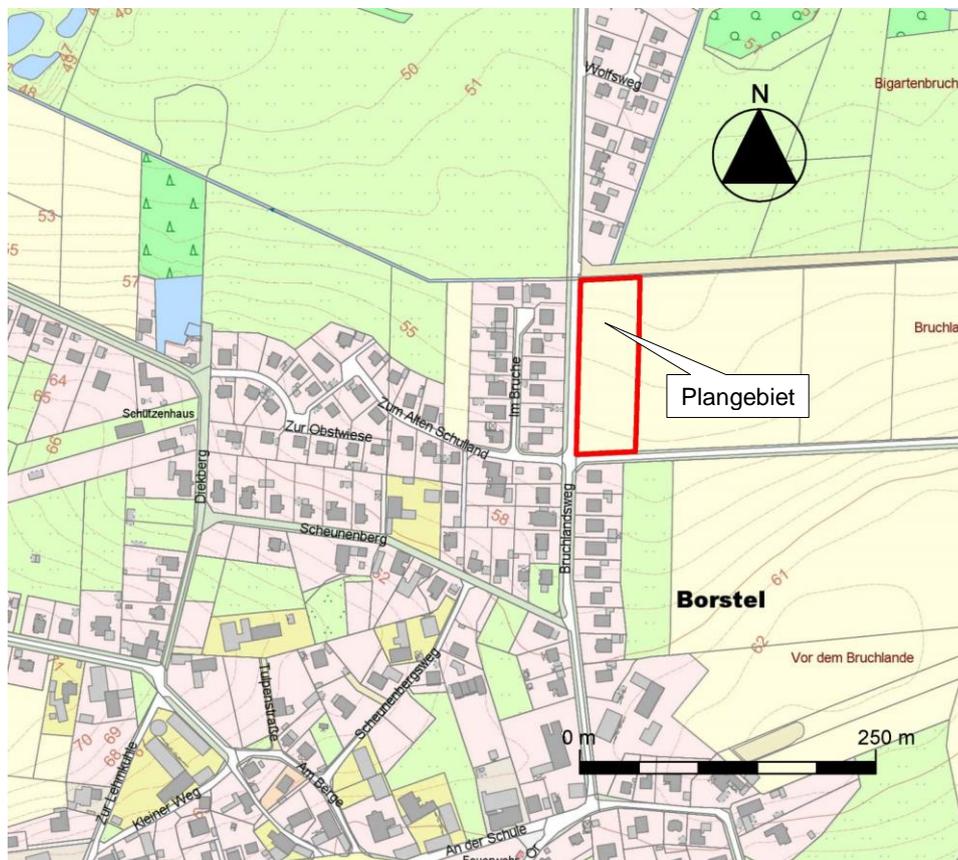
## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenübersicht.....	21
Tab. 2: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008) .....	31
Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ..	33
Tab. 4: Artenliste Brutvögel (ABIA GBR 2022) .....	34
Tab. 5: Ermittlung Flächenwert Istzustand .....	51
Tab. 6: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes .....	52

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ wird eine Erweiterung der Wohnbebauung im Stadtteil Borstel vorbereitet. Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt entwickelt, welcher in diesem Bereich eine Fläche zur Entwicklung von Wohnbebauung vorsieht, die etwas mehr als doppelt so groß ist, wie das Gebiet der vorliegenden Planung. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen und den vorhandenen, aber am Markt nicht verfügbaren Baulücken, soll von der im Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche mit der vorliegenden Planung ein erster Bauabschnitt entwickelt werden. Damit soll dem Bedarf an verfügbaren und bebaubaren Grundstücken im Stadtteil Borstel Rechnung getragen und eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils gewährleistet werden.



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

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel  
Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. BA  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

**Ziel** des Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Planung hat den **Zweck**, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Borstel 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Bruchlandsweg zwischen dem Kleieweg im Süden und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung am Torweg im Stadtteil Nöpke einbezogen, die für die geplante Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden sollen.

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

- Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der Bruchlandsweg, über den das Gebiet auch im Wesentlichen erschlossen werden soll. Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite des Bruchlandweges befindet sich Wohnbebauung, wie sie im Plangebiet auch vorgesehen ist. Nachteilige Auswirkungen auf diese Wohnbebauung sind nicht zu erwarten,
- Im Norden grenzen zunächst ein Feldwirtschaftsweg und daran anschließend, entlang des Torweges erst nur in einer Bautiefe, dann breiter werdend, ebenfalls Wohnhäuser an. Nachteilige Auswirkungen auf diese Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- Weiter östlich des Torweges befindet sich an der nördlichen Grenze des Plangebietes entlang des Feldwirtschaftswirtschaftswegs Gehölze und Bäume. Davon grenzt ein Baum an das Plangebiet. Dieser wird zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft bei der Planung entsprechend berücksichtigt.
- Die Flächen östlich des Planungsgebietes werden landwirtschaftlich genutzt, wie das Planungsgebiet bisher auch. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit nachteiligen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen. Der Flächennutzungsplan sieht hier, wie bereits oben ausgeführt, die weitere Entwicklung von Wohngrundstücken vor.
- Im Süden des Planungsgebietes verläuft der Kleieweg, der im Eigentum der Stadt und als öffentliche Straße gewidmet ist. Südlich des Kleiewegs schließt sich ein Wohngebiet an. Nachteilige Auswirkungen auf diese Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2016

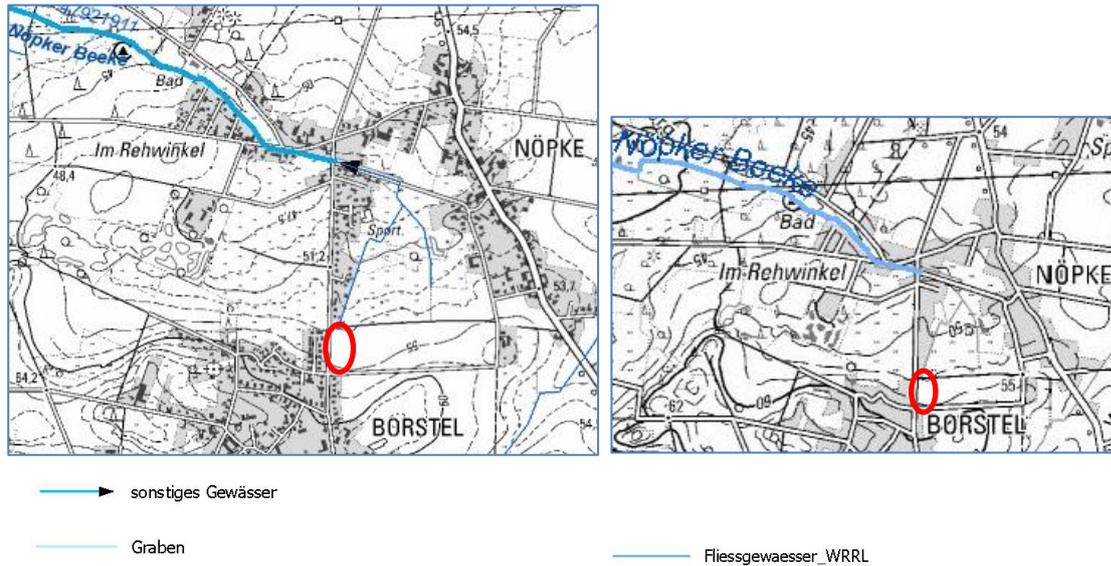
Der Bebauungsplan Nr. 520A ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das Plangebiet ist im RROP 2016 als „vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Damit wurde im raumordnerischen Gegenstromprinzip die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen.

An dem planerisch gesicherten Bereich grenzen in der Darstellung des RRPOP 2016 im Norden ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft (3.1.2, Ziffer 03)“, ein „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (3.1.2, Ziffer 05)“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“ (3.2.5, Ziffer 02). Diese Darstellungen des RROP reichen Maßstabs bedingt bis an das Plangebiet heran bzw. überlagern dies geringfügig. Aus Tab. 2 des Anhangs des RROP zu Kap. 3.1.2 geht hervor, dass die Begründung für die Darstellung des „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ am Nordrand des Planungsgebietes die Nöpker Beeke als „überregional [bzw.] regional bedeutsames Fließgewässer“ ist. Die Nöpker Beeke nimmt ihren Verlauf nördlich des Plangebiets (vgl. Abb. 3, Seite 9. Negative Auswirkungen auf diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt berücksichtigt den Wert der Freiflächen nördlich des Plangebiets durch die Darstellung „Entwicklungsziel geschützter Landschaftsbestandteil“.

Raumordnerische Ziele stehen der vorliegenden Planung und der Entwicklung von Wohngrundstücken auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche nicht entgegen.

Das dargestellte „Vorbehaltsgebiet Erholung (3.2.5, Ziffer 02)“ grenzt ebenfalls nördlich an das Plangebiet an. Der Bedeutung der nördlich angrenzenden Flächen und der Wegeverbindung zwischen „Torweg“ und „Bigartenbruch“ für die lokale Erholung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



(Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

Abb. 3: Nöpke Bäche nördlich des Plangebietes  
(Graben; Gewässer mit Bedeutung i.S. der WRRL erst nordwestlich von Nöpke)

## RROP – Vorgaben zur Eigenentwicklung

Borstel gehört lt. RROP 2016 zu den „Ländlich strukturierten Siedlungen“ der Kategorie „Eigenentwicklung“. Das RROP legt für diese Stadtteile quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP fest. Dabei wendet die Region Hannover ein Modell zur Eigenentwicklung an, mit dem sie raumordnerische Ziele für eine flächenhafte Entwicklungsquote für die betroffenen Stadtteile festlegt.

Im RROP 2016 wurden für Borstel nach diesem Modell folgende Werte als raumordnerische Ziele festgelegt:

Neustadt a. Rbge.			
Stadt- / Ortsteile	Siedlungsfläche	Basiszuschlag 5% in m <sup>2</sup>	Ermessens- zuschlag 7% in m <sup>2</sup>
Borstel	457.483	22.874	32.024

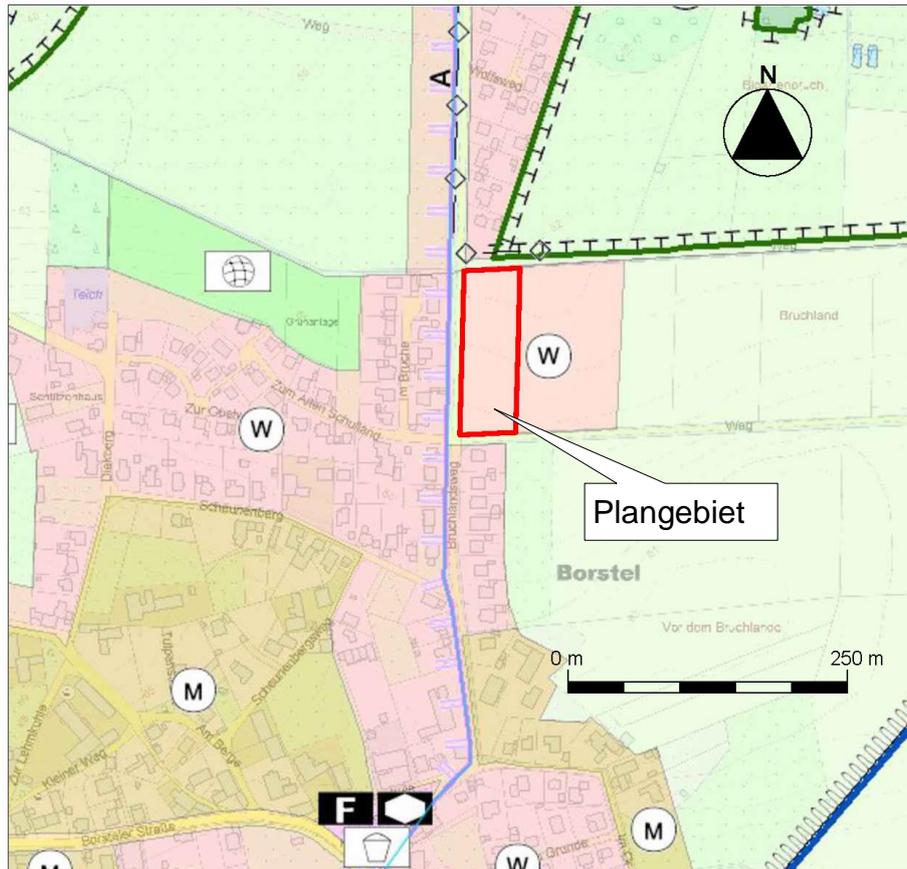
Abb. 4: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Borstel (und Nöpke)

Die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken auf einer Fläche von rd. 7.420 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche, der für die Eigenentwicklung zur Verfügung steht.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Maßgeblich für die Planung ist der „Flächennutzungsplan 2000“ der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 20.6.2002 in der Fassung nach der 44. Änderung vom 14.08.2021 (vgl. den Planausschnitt auf Seite 10).

Dieser stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.



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

Abb. 5: Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge.

Städtebauliches Entwicklungsziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es für die Flächen des Plan- gebiets und weiteren sich östlich anschließenden Flächen Wohnbauflächen bereitzustellen.

Diesem Entwicklungsziel und dem aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen im den Stadtteil Bors- tel wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Dabei werden von den im F-Plan dargestellten Wohnbauflächen an diesem Standort nur etwa 1/3 als „1. Bauabschnitt“ in die vorliegende Planung einbezogen, weil diese nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt und unter Abwägung mit allen zu berücksichtigenden Belangen in angemessenem Umfang Flä- chen für die Deckung des Bauflächenbedarfs schafft.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustim- men. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Aus- wirkungen 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 Borstel die angrenzenden Gemeinden nicht. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

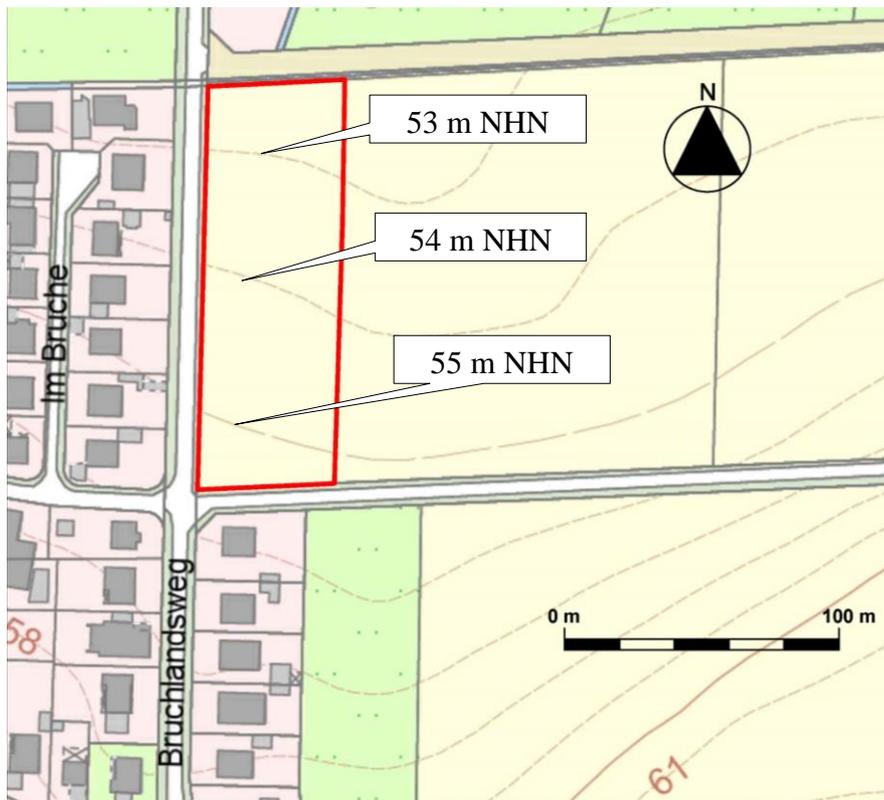
## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage von Borstel. Es schließt unmittelbar an die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsbereichs von Borstel an und grenzt nördlich an die im Stadtteil Nöpke gelegene Wohnbebauung an.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 7.420 m<sup>2</sup>.

Das Gelände im Plangebiet hat nur Gefälle in nördlicher Richtung. Die höchste Stelle am Südrand liegt auf einer Höhe von rd. 55,7 m NHN, die tiefste Stelle am Nordrand auf rd. 52,5 m NHN (vgl. Abb. auf S. 11).



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

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel  
**Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. BA"**  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abb. 6: Höhenverhältnisse im Plangebiet

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Nöpker Beeke, die nördlich des Plangebiets ihren Anfang nimmt (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 9).

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Thomas Fehse & Henning Dangers GbR einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Thomas Fehse & Henning Dangers GbR hat dazu die Grundstücke im Plangebiet erworben.

## 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Laut dem vorliegenden Bodengutachten<sup>1</sup> kommen im Planungsgebiet unterhalb einer 0,40 - 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht bis zur Endtiefe (4,3 – 5 m unter GOF) der Untersuchung Schmelzwassersande vor, die in unterschiedlichen Tiefen und Schichtdicken von Schmelzwasserlehm durchzogen sind. Bei den Schmelzwassersanden handelt es sich vorwiegend um schwach schluffigen bis schluffigen Fein-, Mittel- bzw. Grobsand. Der Schmelzwasserlehm weist eine steife und weiche bis steife Konsistenz auf und besteht aus feinsandigem, schwach tonigem bis tonigem Schluff. Die Schmelzwasserlehme dagegen sind nur gering durchlässig und wirken wasserstauend. Nach stärkeren Niederschlägen ist lt. Bodengutachten mit einem Anstieg der Wasserstände und mit der Bildung von Stau- und Sickerwasser über dem Schmelzwasserlehm rechnen. Die Schmelzwasserlehme wurden bei der Untersuchung allerdings überwiegend in den Bohrproben außerhalb des Planungsgebietes angetroffen. Mithin gilt dieses Risiko im Planungsgebiet nicht.

Während der Bohrarbeiten im März 2022 wurde Grundwasser angetroffen. Die Ruhewasserstände lagen zwischen 1,90 und 4,80 m unter Geländeoberfläche (GOF) bzw. zwischen ca. 52 und 50,5 m NHN. Nach Angaben vom NIBIS KARTENSERVEN des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie in Niedersachsen (LBEG) liegen im Untersuchungsgebiet die mittleren höchsten Wasserstände bei ~50,0 m NHN.

Die Wasserdurchlässigkeit des Schmelzwassersandes wurde an zwei Stellen aus Sieblinienanalysen bestimmt. Es wurden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f = 3,2 \cdot 10^{-5}$  m/s bzw.  $2,5 \cdot 10^{-5}$  m/s ermittelt. Gemäß DWA A138 sind diese Werte mit dem Faktor 0,2 abzumindern, so dass sich  $k_f A138 = 5 \cdot 10^{-6}$  m/s ergibt.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet<sup>2</sup> **für eine Regenwasserversickerung geeignet** sind.

Die landwirtschaftliche Bedeutung der Böden im Plangebiet ist gering. Die (natürliche) Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist lt. NIBIS „sehr gering“ (vgl. Abb. S. 6). Dem entsprechend zeigen auch die Zahlen der landwirtschaftlichen Bodenschätzung mit 31/ 33 (Bodenzahl/ Ackerzahl) eine geringe Bedeutung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (vgl. Abb. S. 13).

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist auf der Planungsfläche oder der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen aus. Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt über dies hinaus keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Gemäß den Untersuchungen des Baugrundgutachtens wurden eine Mischprobe des lehmigen Bodens wegen geringfügiger Unterschreitung des pH-Wertes ( $6,4 < 6,5 =$  Grenzwert) nach Laga als Z 1.2 eingestuft. Der Bodengutachter sieht aus wissenschaftlicher Sicht wegen der geogen bedingten geringfügigen Unterschreitung keine Gefährdung und stellt im Rahmen der Einzelfallentscheidung der Behörde eine Zuordnung gemäß LAGA Z 0 in Aussicht.

---

<sup>1</sup> Bodengutachten des Ingenieurbüros Marienwerden GmbH, Bericht vom 07.04.2022

<sup>2</sup> Die Eignung für die Regenwasserversickerung gilt lt. Gutachten für die Bohrstandorte im Planungsgebiet (Bohrsatzzpunkte BS 1, 3 und 5 der Untersuchung).

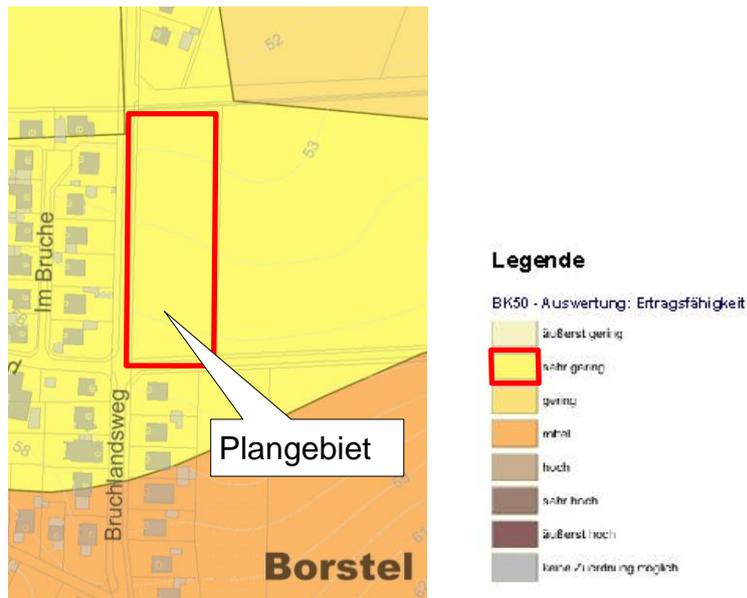


Abb. 7: Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet  
lt. Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS)

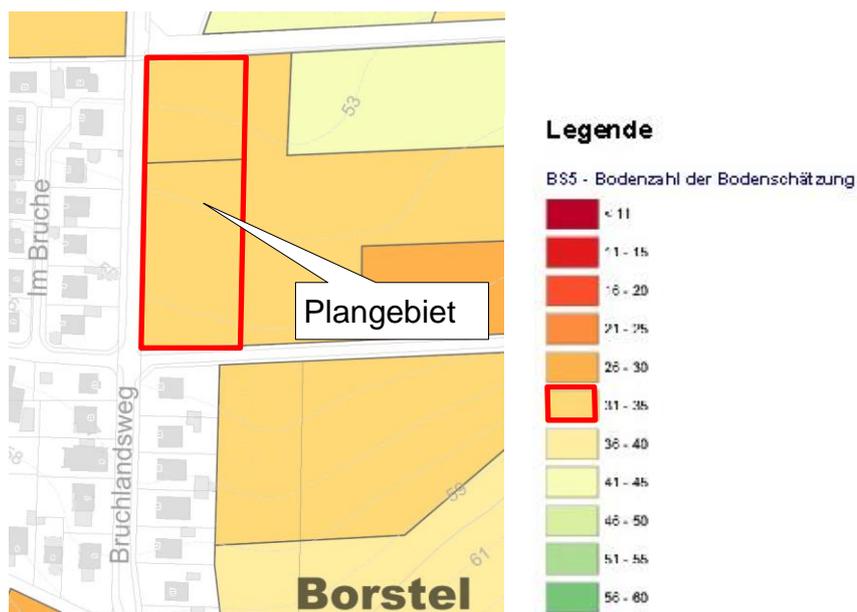


Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung im Plangebiet  
lt. Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS)

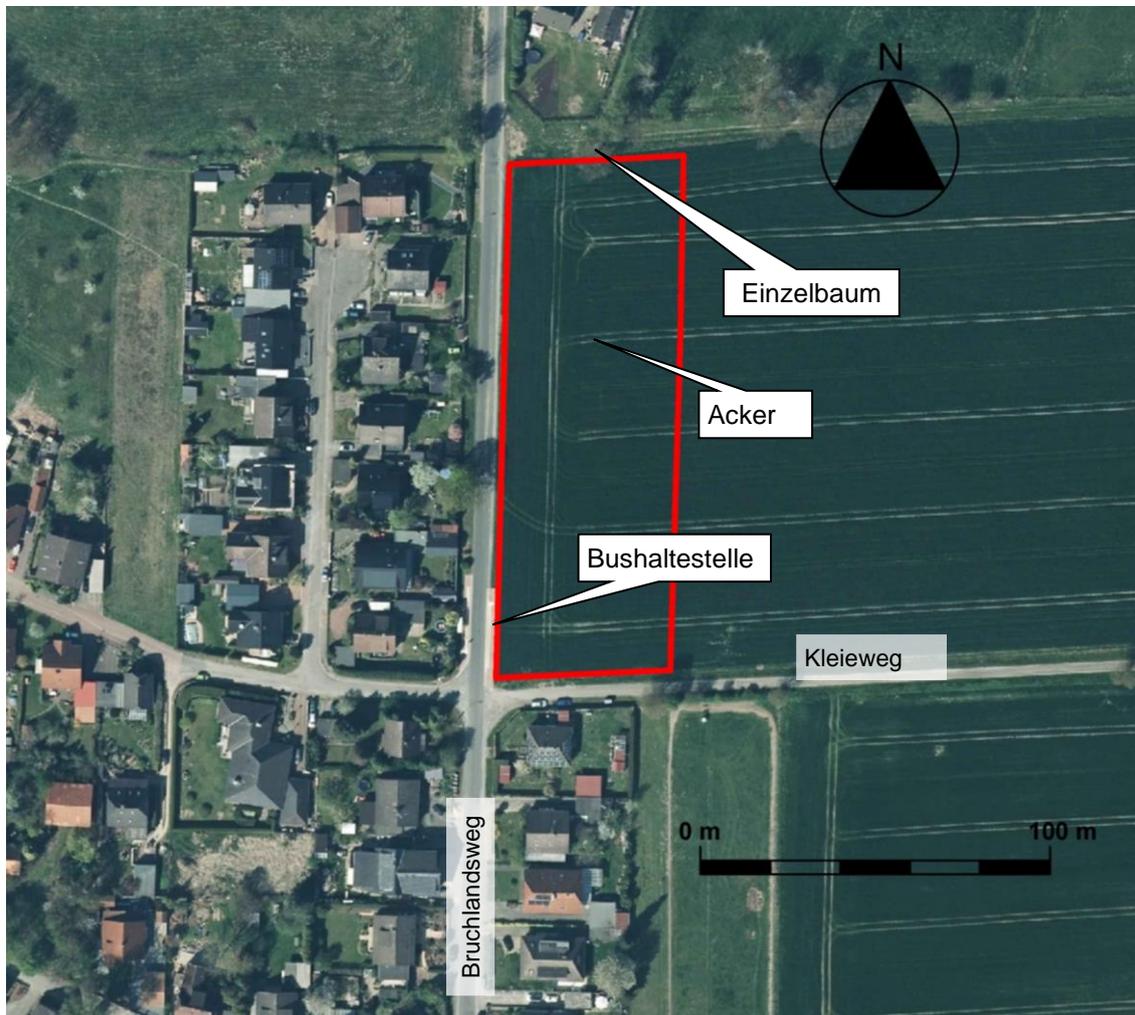
### 3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Im Plangebiet gibt es keine baulich genutzten Flächen. Die Fläche im Plangebietes wird bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Acker (vgl. das Luftbild auf Seite 14).

Die Westseite des Plangebiets wird begrenzt durch den Bruchlandsweg, von dem aus das neue Wohngebiet im Wesentlichen erschlossen werden soll (vgl. Abb. S. 15). An der Südwestecke befindet sich am Bruchlandsweg eine Bushaltestelle, mit der das Wohngebiet an den ÖPNV angebunden wird.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Kleieweg, der von Borstel nach Osten Richtung Windmühle Borstel verläuft (vgl. Abb. auf S. 15).

Nach Norden wird die Fläche begrenzt von einem Feldwirtschaftsweg, der vom Bruchlandsweg/ Torweg nach Osten zum Bigartenbruch führt. Hier steht innerhalb der Wegeparzelle an der Grenze zum Plangebiet eine Eiche.



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

Abb. 9: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019



Abb. 10: Bruchlandweg, Einmündung Kleieweg;  
Bushaltestelle am Bruchlandweg im Süden des Plangebietes



Abb. 11 und 12: Kleieweg; Blick vom Bruchlandweg nach Osten zur Windmühle (links)  
und unbefestigter Weg an der Nordgrenze des Plangebietes mit der Eiche (rechts)

### 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.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 13: Bebauungsvorschlag

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Bruchlandsweg erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden Erweiterungsflächen wird eine Bautiefe vom Nordrand des Plangebiets eine Straße in östlicher Richtung vorgesehen, die in einer Aufweitung

Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“

endet. Hier können öffentliche Stellplätze angelegt und ein großkroniger Straßenbaum gepflanzt werden.

Im Süden ist aufgrund der vorhandenen Bushaltestelle am Bruchlandsweg die Erschließung eines Grundstücks vom Kleieweg vorgesehen.

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag etwa 7 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 750 m und 1.100 m<sup>2</sup> entstehen.

## 2. Art der baulichen Nutzung

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 Borstel. 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 Borstel auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) 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.

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 Borstel üblichen Wohnbebauung.

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 grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,

- bei dem Grundstück in der Nordwestecke des Plangebiets wird davon abweichend ein Abstand von 3 m zum Bruchlandsweg vorgesehen, um die Nutzung des Grundstücks nicht zu stark einzuschränken.
- zur Sickermulde am Nordrand des Plangebiets ein Abstand von 5 bzw. mindestens 3 m gewahrt wird.

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

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

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

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

#### **5. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Borstel harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden auf der Grundlage der Ergebnisse des „Dorferneuerungsplans Mühlenfelder Land“ Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Borstel 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 sind in ihrem Erscheinungsbild nicht dem gewünschten „klassischen“ Holzzaun, wie er in Borstel 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.

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. 12).

## **6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt über den Bruchlandsweg und den Kleieweg. Für die innere Erschließung und die Sicherstellung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbauflächen, wird eine Bautiefe vom Nordrand des Plangebiets eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Stichstraße endet in einer Aufweitung. Hier können die erforderlichen öffentlichen Stellplätze hergestellt werden. Für die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums ist außerdem ein Baumstandort in diesem Bereich vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung des Bruchlandswegs wird am Ostrand der Straße, nördlich der Bushaltestelle auf der Grundlage des Fachbeitrags zur Regenwasserbewirtschaftung<sup>3</sup> eine Verbreiterung der Straßenparzelle um 2 m festgesetzt. Hier sollen die für die Versickerung des Oberflächenwassers der Straße erforderlichen Sickermulden hergestellt werden. Entlang des Kleiewegs kann der bestehende Grünstreifen auf der Nordseite als Sickermulde ausgebildet werden.

Damit die Sickermulden nicht durch eine Vielzahl von Grundstückszufahrten unterbrochen werden, wird der Anschluss der Baugrundstücke an die Straße festgesetzt.

## **7. Öffentliche Grünfläche, Anpflanzung eines Baumes**

Nördlich des Plangebiets steht am Südrand des Feldwirtschaftswegs eine Eiche in der Nähe der Grundstücksgrenze. Zum Schutz der Eiche wird am Nordrand ein 3 m tiefer „Baumschutzbereich“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um eine Durchgrünung des Straßenraums zu erreichen, wird im Bereich der Platzaufweitung der neuen Erschließungsstraße ein Standort für das Anpflanzen eines Laubbaums 2. Ordnung festgesetzt.

Außerdem sollen auch die privaten Baugrundstücke einen Anteil an der Durchgrünung der Siedlungserweiterung leisten. Daher wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen sind.

---

<sup>3</sup> B-Plan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg, 1. Bauabschnitt“, 31535 Neustadt am Rbge, OT Borstel, - Regenwasserbewirtschaftung -, - Fachbeitrag zum B-Plan -, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, 29.9.2022

## **8. Fläche für die Wasserwirtschaft**

Nach dem Fachbeitrag – Regenwasserbewirtschaftung- ist für die Oberflächenentwässerung der bestehenden und geplanten Straßen neben den Sickermulden im Straßenseitenraum eine Sickermulde am Nordrand erforderlich. Diese wird in einer Breite von 4 m als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

## **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.

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. statisch ungeeignete Dachflächen, durch Bestandsbäume verschattete Dachflächen, 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.

## Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>6.497</b>
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>703</b>
<b>öffentliche Grünfläche</b>	<b>18</b>
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft</b>	<b>202</b>
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>	<b>7.420</b>

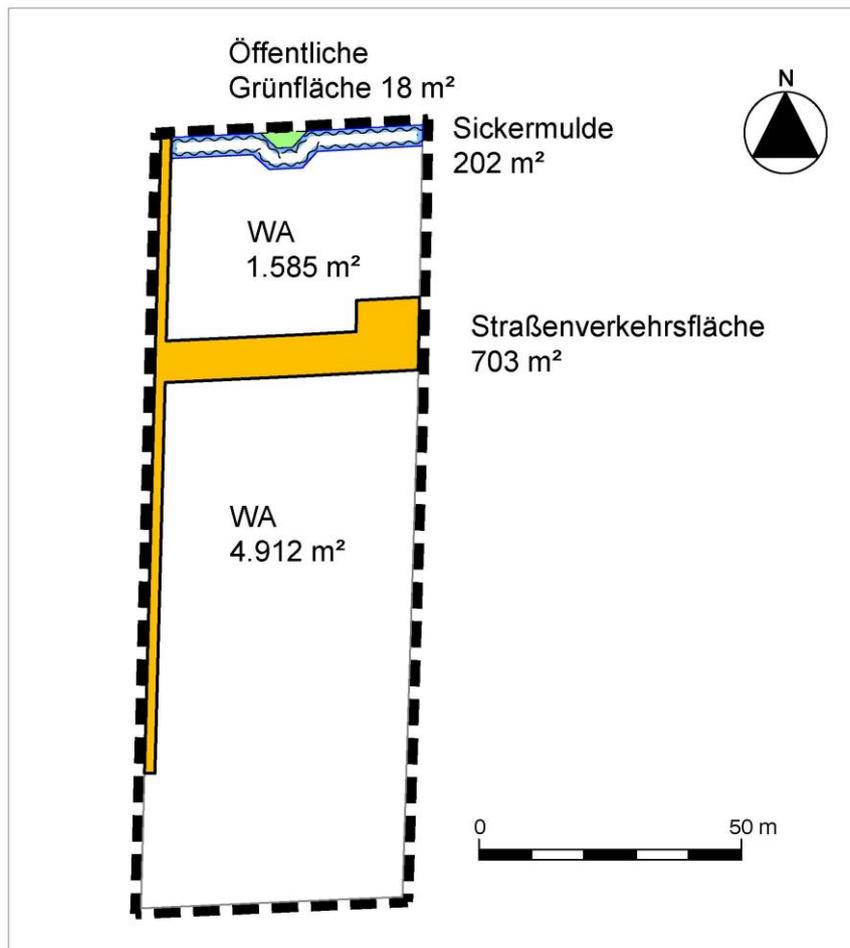


Abb. 14: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die für die geplante Bebauung vorgesehen Flächen gehören einem Eigentümer (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 11). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird er auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die erforderlichen öffentlichen Flächen herstellen und die externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sind vom Eigentümer zu übernehmen.

## 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können vom Eigentümer 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.6 erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die neuen Wohngrundstücke sind aufgrund der Bushaltestelle an der Südwestecke des Plangebietes an den ÖPNV unmittelbar angeschlossen.

#### 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.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Auf den vorhandenen Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren. Da die Müllabfuhr aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht in die neue Stichstraße fahren kann, muss der Müll an den Abholtagen an den Bruchlandsweg gebracht werden. Dies ist aufgrund der geringen Entfernung zumutbar. Mit der Herstellung des 2. Bauabschnitts entfällt dies, da dann eine Ringstraße zum Kleieweg geschaffen wird.

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

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. und II.2.

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.

Für die vorhandenen und geplanten Straßen wurde der Nachweis der Oberflächenentwässerung im Fachbeitrag – Regenwasserbewirtschaftung geführt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## **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 etwa 7 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Borstel geleistet. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

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 wie Verkehrslärm oder Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

## **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 Borstel den rd. 570 m<sup>2</sup> großen Spielplatz „An der Schule“ (fußläufige Entfernung rd. 430 m). Barrieren wie Gleisanlagen, Gewässer, Industrieanlagen o. ä. sind nicht vorhanden. Der etwas weitere Weg ist zumutbar.

Da sich das Baugebiet am Übergang in die freie Landschaft befindet, können die Kinder auch in die freie Landschaft in der Umgebung zum Spielen nutzen. Die Stadt geht daher davon aus, dass das Bedürfnis der Kinder nach Spiel- und Bewegungsflächen im Plangebiet und in der Umgebung gedeckt werden kann.

## **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 (S1), 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.

### **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 Borstel gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten. Das sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

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

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

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans um die Ausgleichsplanung ergänzt. Untersuchungsschwerpunkte sind die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope, der Boden- und Flächenschutz und der Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Borstel, östlich des „Bruchlandswegs“ und nördlich des „Kleiewegs“. Das Plangebiet umfasst rund 7.420 m<sup>2</sup>.

**Ziel** des Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

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

Die Versiegelung im WA wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt. Bei einer Überschreitung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 37,5 %.

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Schottergärten wird ausgeschlossen. In einer örtlichen Bauvorschrift wird die Ausgestaltung von Dachflächen und Einfriedungen geregelt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen. Die Versickerung anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken wird vorgeben.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „Bruchlandsweg“ und „Kleieweg“.

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

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 520A 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 Nebenanlagen. Die Fläche, die für die geplante bauliche Nutzung vorgesehen ist, wird als Acker genutzt. Es kommt zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes am nordöstlichen Siedlungsrand von Borstel.

**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 offenen Bauweise mit zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung sind keine erheblich negativen Wirkungen zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert werden. Ergänzend ist die Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen im Seitenseitenraum und über eine Mulde entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs geplant. Das Wohngebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Potenziell kann es durch Lichtemissionen sowie Beunruhigung durch Verkehrsaufkommen und Spaziergänger (z.B. Hundeausführen in der Umgebung) zur Beeinträchtigung von Offenlandvogelarten kommen, allerdings gibt es schon eine Vorbelastung durch die Straßen und vorhandene Bebauung und zudem ist die Lebensraumbedeutung für Brutvögel, speziell Offenlandvögel gering (vgl. ABIA GBR 2022).

### **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. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

#### **a) Fachgesetze**

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

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. 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. 520A von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

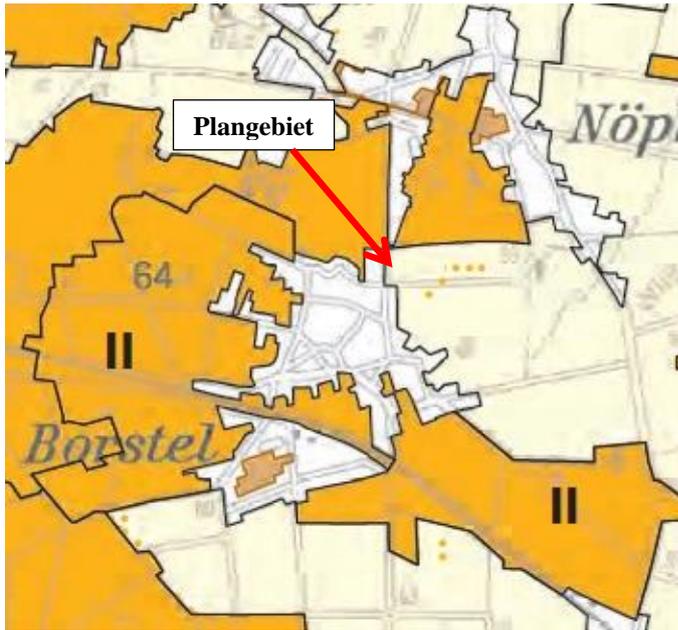
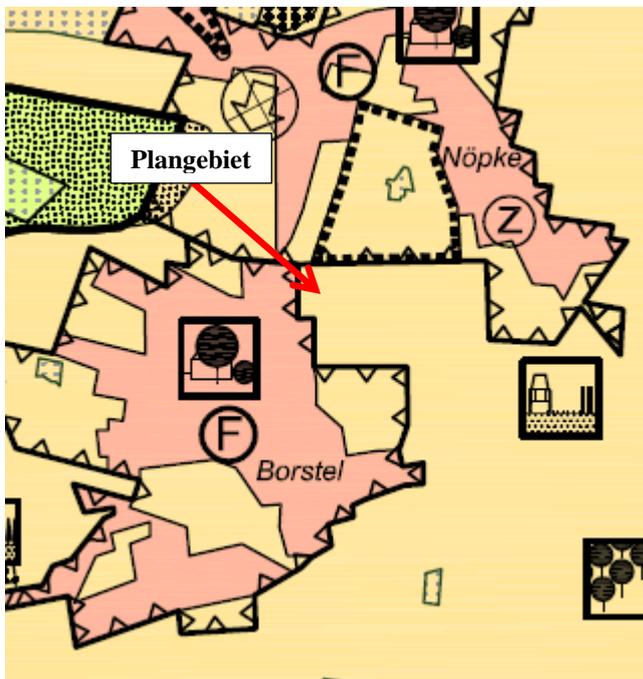


Abb. 15: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

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. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 1) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte entsprechend der vorherrschenden aktuellen Nutzung als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft und als Fläche für die Entwicklung von Alleen dargestellt. Das Plangebiet grenzt außerdem an Gebiete mit Schutzempfehlungen als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ im Norden an.

Der für den Bebauungsplan Nr. 520A gewählte Bereich ist gemäß der Begründung zum Landschaftsplan (S. 191/192) für die Siedlungsentwicklung geeignet.



Erhalt/Entwicklung von Alleen



Intensive Landwirtschaft entsprechend der sog. "Ordnungs- gemäße Landwirtschaft" (§ 1 (3) NNatG) - hier verstanden als: Wirtschaftswiese, die nachhaltig die Naturgüter Boden, Wasser, Luft schont.

Abb. 16: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.

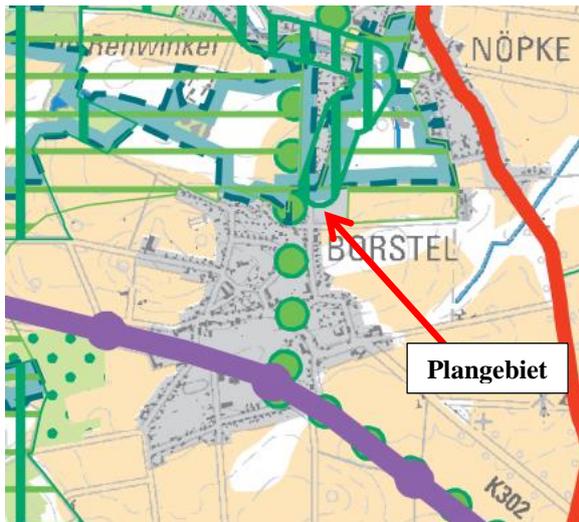


Abb. 17: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung/ bauplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Das Vorranggebiet Natur und Landschaft ragt geringfügig in das Plangebiet hinein und überlagert sich mit Darstellung der vorhandenen Bebauung. Im Norden grenzen außerdem das Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes sowie das Vorbehaltsgebiet Erholung an das Plangebiet an. Letzteres umfasst auch die östlich angrenzende Fläche, die gleichzeitig als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt ist. Der Stadtteil Borstel liegt zudem im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Steinhuder Meer“. Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG H 00002) „Schneereener Geest – Eisenberg“, welches ca. 800m entfernt ist. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

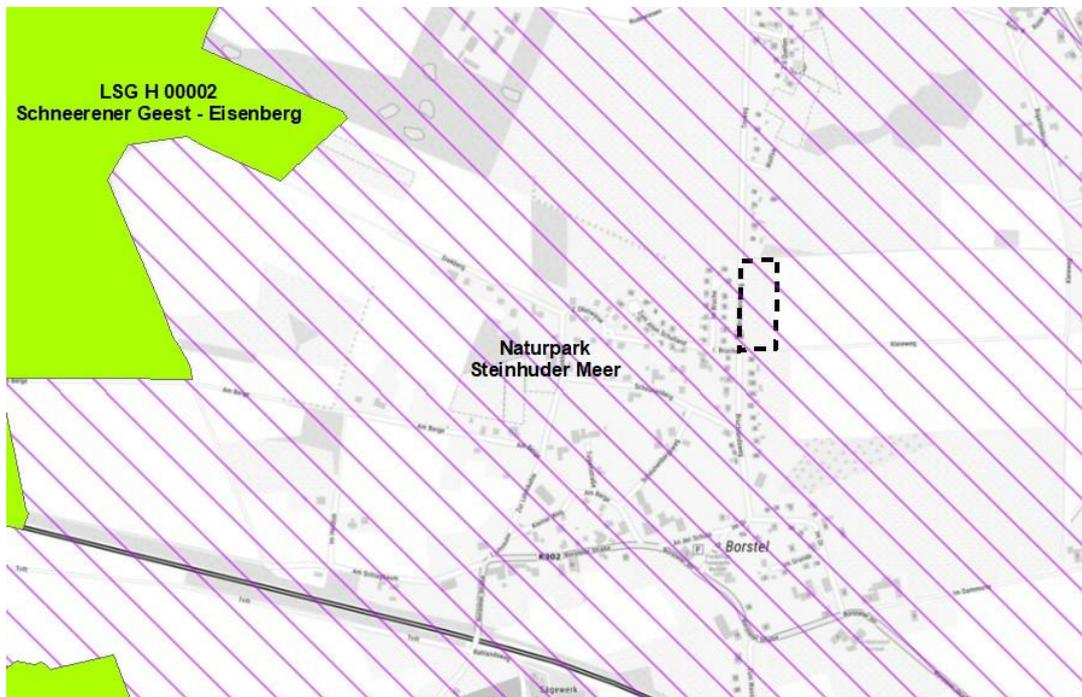


Abb. 18: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2021, 2020)

In Folge der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plan Nr. 520A sind keine Konflikte mit den Schutzziele des Naturparks und des LSG zu erwarten.

## **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 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 einer Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehungen im September 2022. Um die Auswirkungen auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2022 eine Revierkartierung (Begehungen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2022) durchgeführt.

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

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

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

## a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist durch Ackernutzung geprägt. Westlich und südlich grenzt die Ortslage von Borstel an das Plangebiet, nördlich die Ortslage von Nöpke. Östlich grenzen weitere Ackerflächen an.

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), insbesondere zur Erntezeit.

Zu Lärmbelastungen durch den Verkehr kommt es nur geringfügig, da es sich bei den im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorkommenden Verkehrswegen ausschließlich um kleinere Gemeindestraßen handelt. Die nächstgrößere Straße ist die Borsteler Straße (K 302) welche südlich von Borstel verläuft, ca. 400m vom Plangebiet entfernt ist. Zusätzlich verläuft östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 700m die Nöpker Straße (K 301).

Das Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Borstel ist Teil des ländlichen Umfelds und hat eine allgemeine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion (Hundeauslauf, Feierabenderholung im Bereich des nördlichen Wirtschaftswegs und des Kleiewegs).

## b) Auswirkungsprognose

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Borsteler Straße (K 302) und den Bruchlandsweg oder die Nöpker Straße (K 301) und den Kleieweg oder den Torweg. Durch den Erschließungsverkehr der Anwohner des geplanten Wohngebietes kann es hier zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Es ist jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Wohngebiets nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und damit einer erheblichen Zunahme der Lärmbelastung zu rechnen.

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

Die Zugänglichkeit in die ländliche Umgebung verändert sich nicht. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes entlang des Bruchlandswegs 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 natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

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

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

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfung im Gelände im September 2022 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>4</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Zur besseren Charakterisierung erfolgt eine Einordnung nach der aktuellen Biotoptypen-Liste NRW (LANUV 2020<sup>5</sup>).

Tab. 2: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008)

Code	Biotyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung ohne Gehölzbestand	2	101
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	7.319
<b>Gesamt</b>			<b>7.420</b>

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus Ackerflächen mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter. Westlich befindet sich Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand, welches teilweise überplant wird. Nördlich und südlich grenzen Wegraine/ Säume ohne Gehölze an, die jedoch außerhalb des Plangebietes liegen. Auch die daran angrenzenden versiegelten Straßenverkehrsflächen sind nicht mehr Teil des Plangebiets.

Im Norden befindet sich ein Einzelbaum direkt an der Grenze außerhalb des Plangebietes (Stiel-eiche, Brust-Höhe-Durchmesser ca. 60cm, Stammumfang 180 cm). Weitere Einzelbäume befinden sich weiter nördlich.



Abb. 19: Eiche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 5) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt.

<sup>4</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

<sup>5</sup> [http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/biotoptypen\\_v2020a.xls](http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/biotoptypen_v2020a.xls)

**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Osten grenzt eine weitere Ackerfläche an das Plangebiet. Im Norden wird es durch einen Vegetationssaum begrenzt, daran schließen sich Grünlandflächen und der Siedlungsbereich von Nöpke an. Westlich des Bruchlandswegs liegen Wohngrundstücke innerhalb der Ortslage von Borstel. Nach Norden schließen sich daran Grünlandflächen an. Südlich des Kleiewegs liegen die Siedlungsflächen von Borstel (Einzelhausbebauung mit überwiegend größeren Gärten).

**Biotopverbund:** Weder im Landschaftsrahmenplan noch im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch das RROP der Region Hannover (s. Abb. 7) weist für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund aus. Die u. a. durch Siedlungsflächen und Straßen isolierte Lage sowie die geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Ackerfläche im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund. Lediglich die Flächen nördlich des Plangebietes sind als Verbindungsfläche für Offenlandgebiete dargestellt.

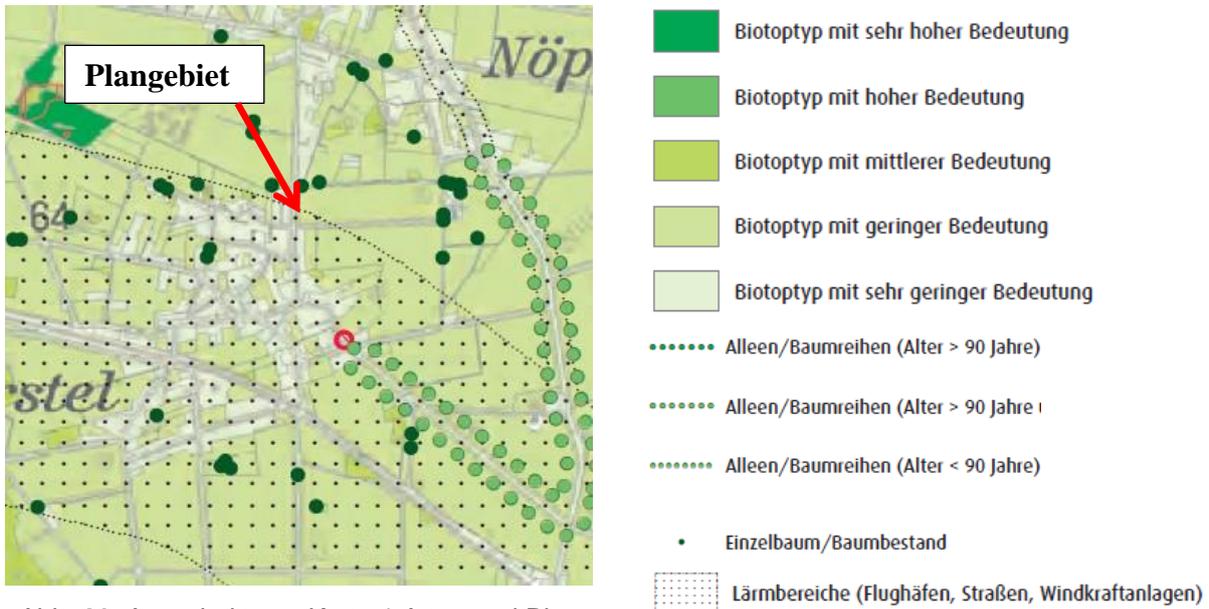


Abb. 20: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013

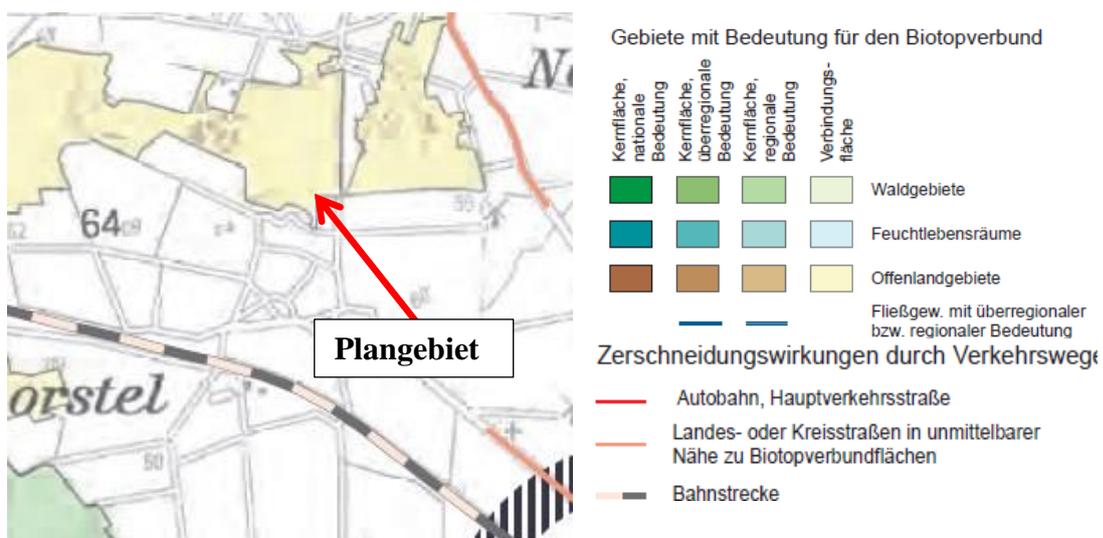


Abb. 21: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016

## b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Entsprechend der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520A 1. 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) und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden für den Arten- und Biotopschutz aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen.

Durch die vorgesehene Festsetzung einer offenen Bauweise, die nur Einzel- und Doppelhäuser zulässt und die textlichen Festsetzungen, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen und Schottergärten nicht zulässig sind, ist eine positive Auswirkung auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

Zum Erhalt der Eiche am nördlichen Rand des Baugebietes wird die geplante Versickerungsmulde mit ca. 3m Abstand um den Kronentraufbereich geführt. Da die Mulde nur ca. 25cm tief angelegt wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Wurzelraumes nicht zu erwarten, zumal die aktuelle Ackernutzung mit Pflugsohlentiefen von 25-30cm bis nahezu an den Baumstamm heranreicht.

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

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

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

Festsetzung	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>GRZ 0,25 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche 6.497 m<sup>2</sup>)</b>		
	1.1	Versiegelte Fläche (37,5% Anteil)	2.436
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (62,5% Anteil)	4.061
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche (703 m<sup>2</sup>)</b>		
	1.1	Versiegelte Fläche	703
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Sickermulde</b>	<b>Sickermulde (202 m<sup>2</sup>)</b>		
	9.1	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer (Naturfern)	202
<b>Grünfläche</b>	<b>Grünfläche zum Schutz des Bestandsbaums (18 m<sup>2</sup>)</b>		
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	18
<b>Gesamtfläche</b>			<b>7.420</b>

## c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets und fehlender wertgebender Lebensraumstrukturen ist eine geringe Bedeutung für die Fauna bzw. für die Avifauna (hier nur relevant) anzunehmen. Um die Auswirkungen auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2022 eine Revierkartierung durchgeführt. Es wurden sechs Begehungen

im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2022 durchgeführt, davon eine nachts, die anderen in den frühen Morgenstunden.

Die Untersuchung bestätigt eine geringe Bedeutung für Brutvögel. Es wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, davon lediglich drei als Brustvogelarten. Brutreviere wurden lediglich für die Amsel, die Dorngrasmücke und die Kohlmeise nachgewiesen. Keine dieser Brutvogelarten zählt zu den gefährdeten Arten der Roten-Liste Niedersachsens (2022). Die Reviermittelpunkte liegen randlich bzw. außerhalb des Plangebietes entlang der Feldwege im Norden und Süden. Da Auswirkungen auf die angrenzenden Feldwege denkbar sind, wurden diese in die Untersuchung einbezogen. Die überplante Ackerfläche selbst wurde im Jahr 2022 nicht als Brutplatz genutzt. Für zwei weitere Arten (Buchfink, Goldammer) erfolgte eine Brutzeitfeststellung (= mögliche Brutvögel, aber kein Brutnachweis). Die Goldammer ist auf der Vorwarnliste der Roten-Liste Niedersachsens (2022) verzeichnet. Die Ackerfläche des Plangebietes dient Vögeln aus dem benachbarten Umfeld als Nahrungshabitat. Gefährdete Arten wurden nicht festgestellt. Die Feldlerche wurde im Umfeld bis 100 m um das Gebiet nicht nachgewiesen (ABIA GBR 2022).

Tab. 4: Artenliste Brutvögel (ABIA GBR 2022)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Amsel	Turdus merula	BV	*	*	*	§		1
Bachstelze	Motacilla alba	NG	*	*	*	§		
Buchfink	Fringilla coelebs	BZ	*	*	*	§		x
Dorngrasmücke	Sylvia communis	BV	*	*	*	§		1
Elster	Pica pica	NG	*	*	*	§		
Goldammer	Emberiza citrinella	BZ	*	V	V	§		x
Graureiher	Ardea cinerea	ÜF	*	3	3	§		
Hausperling	Passer domesticus	NG	*	*	*	§		
Kohlmeise	Parus major	BV	*	*	*	§		1
Rabenkrähe	Corvus corone	NG	*	*	*	§		
Ringeltaube	Columba palumbus	NG	*	*	*	§		
Star	Sturnus vulgaris	NG	3	3	3	§		
Stockente	Anas platyrhynchos	ÜF	*	V	V	§		

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach RYSLAVY et al. (2020): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. Status: BV = Brutvogel, BZ = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, ÜF = Überflug. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Σ Reviere: Anzahl Brutreviere im Untersuchungsgebiet (inkl. Randreviere); x = Brutzeitfeststellung.

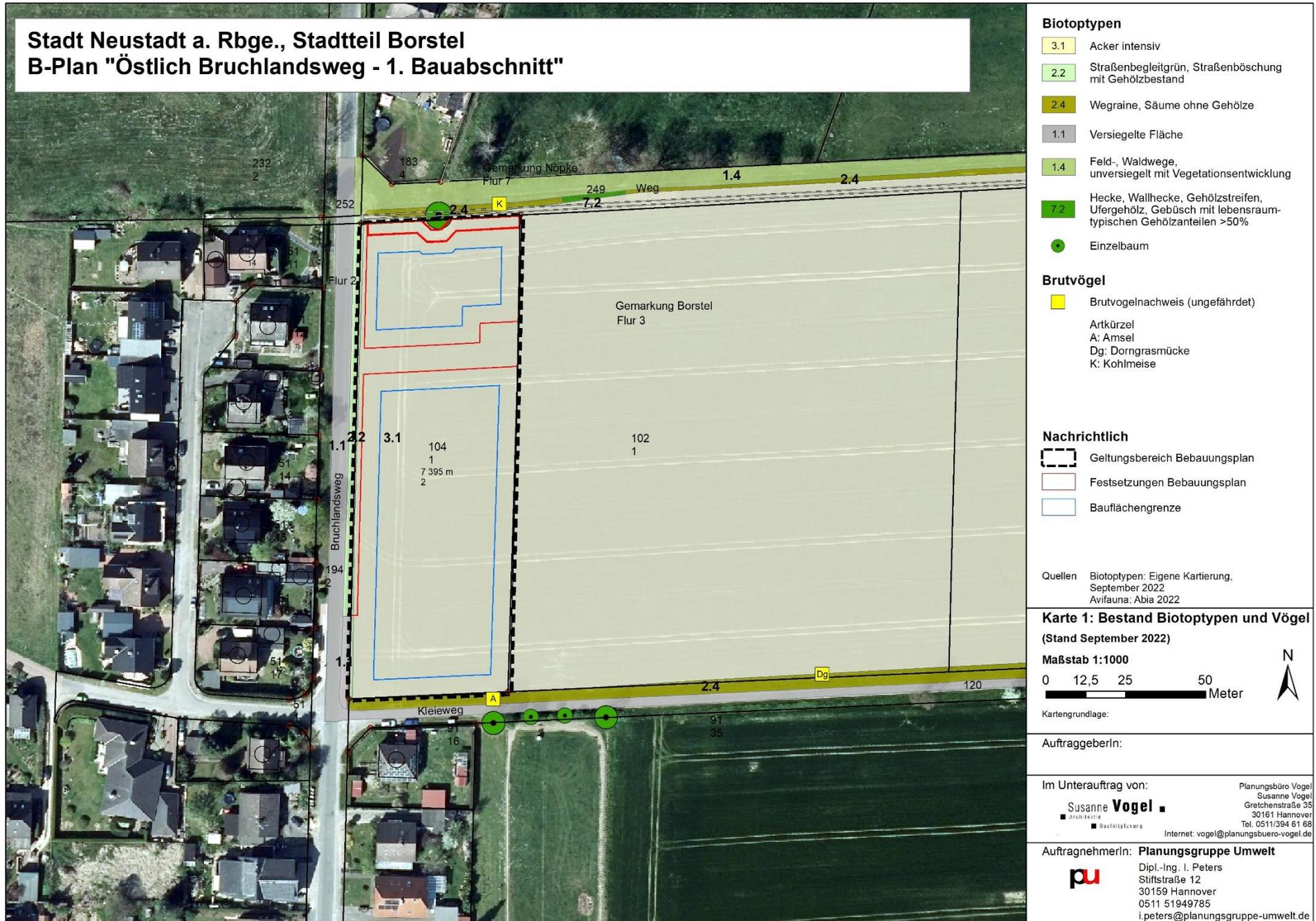
#### d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten wenig geeignet. Die Kartierung zeigt, dass das Plangebiet kaum von Vögeln besiedelt wird.

Insbesondere störepfindliche Arten wurden nicht nachgewiesen, auch nicht im unmittelbaren Umfeld.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ ist nicht von einem Verlust von Brutrevieren von Arten der Roten-Liste Niedersachsens auszugehen. Soweit die Gehölze entlang der beiden Wege nördlich und südlich des Gebietes erhalten bleiben, können die Brutplätze von Amsel und Kohlmeise erhalten werden. Der nachgewiesene Reviermittelpunkt der Dorngrasmücke liegt östlich außerhalb des 1. Bauabschnittes. Eine artenschutzrechtliche veranlasste CEF-Maßnahme ist nicht erforderlich (ABIA GBR 2022).

Da die Feldlerche im Umfeld bis 100 m um das Plangebiet nicht nachgewiesen wurde, ist ein möglicher Verdrängungseffekt infolge von Kulissenwirkung auszuschließen (ABIA 2022) (ebd.).



### 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 Bauleitplans nach Anlage 1 zum BauGB enthalten sein soll. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

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

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

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

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

Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc> ). Darüber hinaus wurde die Baugrunduntersuchung und deren Empfehlungen für den Kanal-, Straßen- und Hochbau in die Betrachtungen mit einbezogen (Ingenieurbüro Marienwerder 2022).

### a) Bestand und Bewertung



↓ Braunerde (B)

↓ Podsol (P)

Übergangsböden,

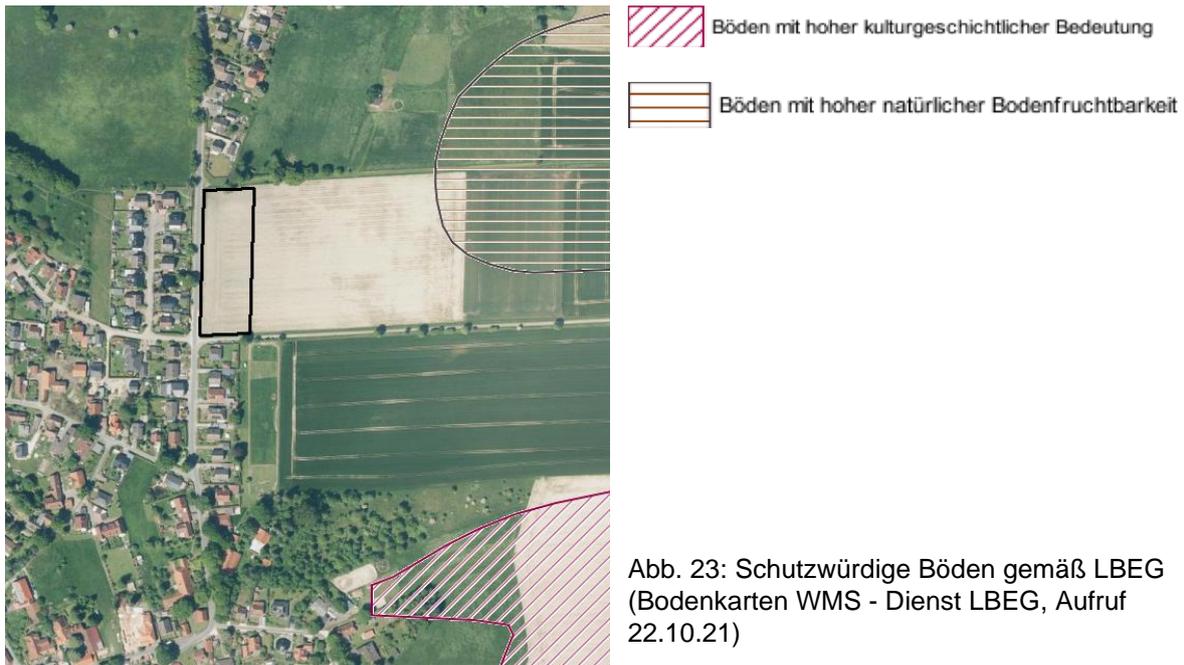
Gemäß der Bodenkarte ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ zuzuordnen (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>).

Abb. 22: Bodentypen nach BK 50

Im südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich bei der Bodenart um Sand (S) mit hoher Leistungsfähigkeit (3). Die Ackerzahl beträgt 33. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich anlehmiger Sand (Sl) mit einer mittleren Leistungsfähigkeit (4). Die Ackerzahl beträgt hier 34. Nach der Entstehungsart handelt es sich um Diluvialböden (D), also eiszeitliche (Schmelzwasser-)Ablagerungen. Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Suchräume für schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. LRP Region Hannover, Karte 3a und Abb. 9: Schutzwürdige Böden gemäß LBEG, <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

Die anstehenden Sande und anlehmigen Sande weisen im Oberboden eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung auf.

Laut Baugrunduntersuchung handelt es sich bei den festgestellten Schmelzwassersanden vorwiegend um schwach schluffigen bis schluffigen Fein-, Mittel- bzw. Grobsand. Der Schmelzwasserlehm, der überwiegend auf den Erweiterungsflächen östlich des Plangebiets angetroffen wurde, weist eine steife und weiche bis steife Konsistenz auf und besteht aus feinsandigem, schwach tonigem bis tonigem Schluff. Die Schmelzwasserlehme sind nur gering durchlässig und wirken wasserstauend. Es handelt sich dabei um sehr wasser- und frostempfindliche Böden. Bei Wasserzutritt und gleichzeitiger mechanischer Beanspruchung treten sehr schnell Konsistenzveränderungen auf, die zu einem Verlust der Tragfähigkeit führen (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER GMBH 2022: 11). Beim Mutterboden handelt es sich laut Baugrunduntersuchung um Feinsand, mit den Eigenschaften mittelsandig, schluffig, schwach humos (ebd.: 10).



## 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 0,25 (WA) können max. 37,5 % der Grundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine max. Versiegelung von rd. 2.436 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs. Im Bereich der festgelegten Verkehrsflächen werden rund 703 m<sup>2</sup> neuversiegelt.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige und intensive 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.

Durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung entsteht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Die Planung ist zur Schaffung von Wohngrundstücken im Außenbereich in diesem Fall erforderlich, weil die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken zur Eigenentwicklung von Borstel nicht aus dem Spektrum der verfügbaren Baulücken bedient werden kann. Die Inanspruchnahme von Freiflächen im geplanten Umfang ist daher erforderlich und nicht zu vermeiden. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Fläche ist die Beeinträchtigung als gering einzustufen.

## 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.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“

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 > 45 m bis 50 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet bei einem Gefälle in nördlicher Richtung zwischen 56 und 52,5 m über NHN liegen, ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 2,5-11 m, also vergleichsweise tief anstehendes Grundwasser. Nach stärkeren Niederschlägen ist mit einem Anstieg der Wasserstände und mit der Bildung von Stau- und Sickerwasser über dem schwach wasserdurchlässigen Schmelzwasserlehm zu rechnen (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER GMBH 2022).

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 200 – 300 mm, gemäß Informationsdienst des LBEG besteht für das Plangebiet eine Sickerwasserrate von 250-300 mm/a, die damit im mittleren Bereich liegt (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Aufruf 27.10.2021).

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Mittlere Weser Lockergestein rechts“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. In ca. 600 m Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft der „Führser Mühlbach“ (Oberlauf) mit Nebengewässern (Nöpker Beeke), welcher dem Gewässertyp „Kiesgeprägte Tieflandbäche“ zugeordnet wird und durch Landwirtschaft und Landentwässerung als erheblich verändert bewertet ist. Der ökologische Zustand und das ökologische Potenzial werden als unbefriedigend 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 der vorgesehenen Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes 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.

Die Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand sollte grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Gemäß Baugrundgutachten ist bei den angetroffenen Untergrundverhältnissen im Bereich des 1. Bauabschnittes ein ausreichender Sickerraum über den gesamten Jahresverlauf gegeben und der Baugrund grundsätzlich für eine Regenwasserversickerung geeignet (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2022). Für die Versickerung des von den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers vor Ort ist die Anlage von Sickermulden im Straßenseitenraum und die Anlage einer Versickerungsmulde entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs geplant.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen ist die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist. 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 Abwasserentsorgung 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 herangezogen (Region Hannover, 2013).

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 47.

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

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, ist das Plangebiet als Bereich für „Kaltluftabfluss über un bebauten Freiflächen“ dargestellt und hat damit eine besondere Funktionsfähigkeit für Klima und Luft, welche durch eine Bebauung des Plangebietes beeinträchtigt werden würde. Die Flächen im Plangebiet liegen nicht in einem Bereich mit beeinträchtigter/ 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 Borstel sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Das Plangebiet weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.



## b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit und der geringen Bauungsintensität (offene Bauweise) ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern lässt nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkbereich 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 Geländebegehung.

### a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der hannoverschen Moorgeest ist.

Das Plangebiet befindet es sich am Übergang eines als unattraktiv eingeschätzten Bereichs zu einem als attraktiv eingeschätzten Bereich (vgl. Abb. 27), ist jedoch eher der Kategorie unattraktiver Bereich zuzuordnen. Die Einschätzung als unattraktiver Bereich ist begründet durch die großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, die intensive Nutzung und die ausgeräumte Feldflur sowie das geringe Relief und die wenig gliedernde Grünstruktur. Die Einschätzung als attraktiver Bereich ist begründet auf einem vielfältig gegliederten Landschaftsbild welches reich an natur- bzw. kulturlandschaftlichen Grünstrukturen und attraktiven Blickbeziehungen ist. Diese Kategorie trifft eher auf den nordwestlich und nordöstlich anschließenden Bereich zu.



Abb. 25: Blick von der Kreuzung Kleieweg und Bruchlandsweg Richtung Norden



Abb. 26: Blick vom Ortsrand Borstel Richtung Süden

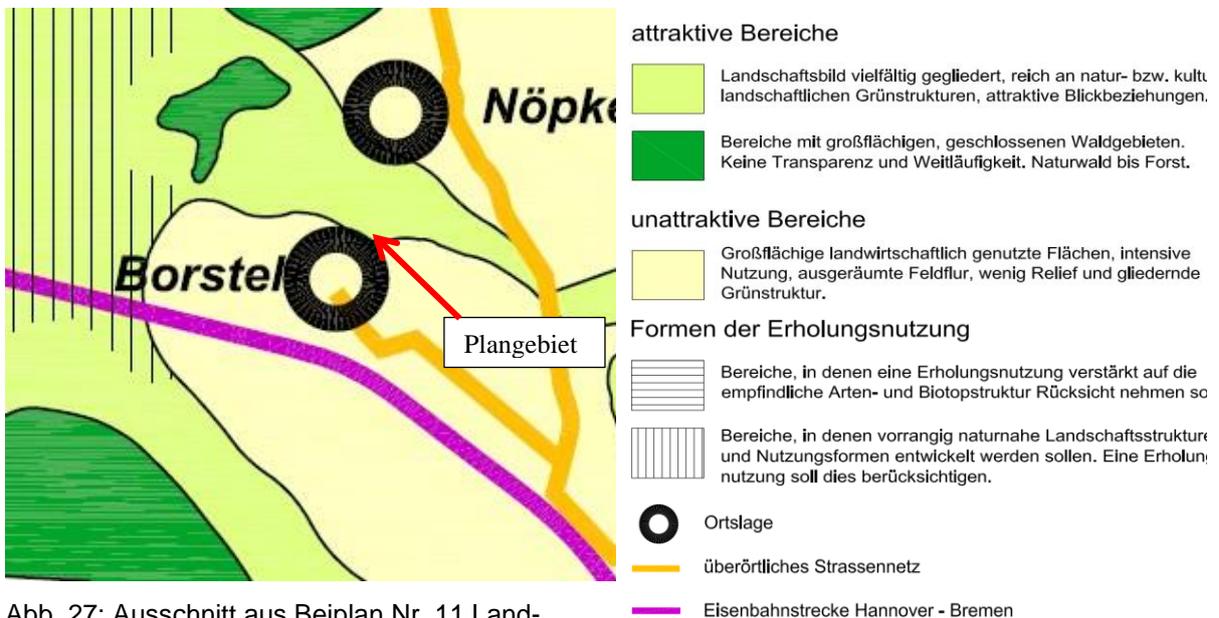


Abb. 27: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

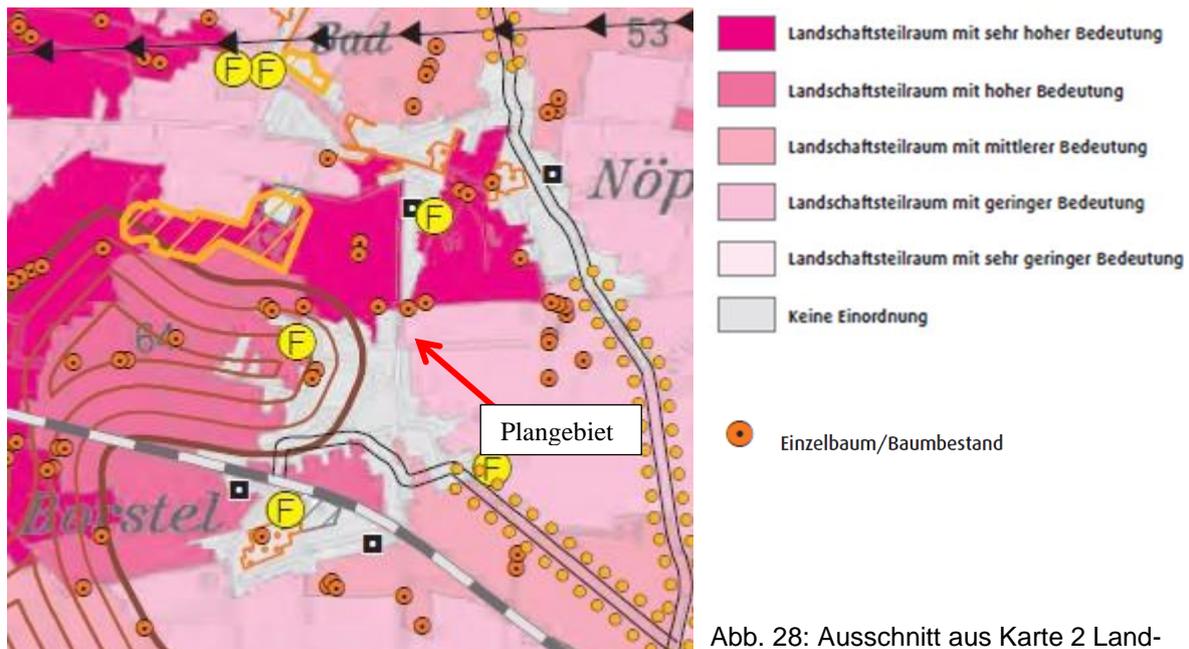


Abb. 28: Ausschnitt aus Karte 2 Landschaftsbild, LRP Region Hannover 2013

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebietes als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet. Am nördlichen Rand sind zwei Einzelbäume dargestellt.

## b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung und Neubebauung. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, was sich positiv auf das Ort- und Landschaftsbild auswirkt.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe (maximal ein Vollgeschoss) der Gebäude bewirkt eine Verminderung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes.
- Die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Einfriedungen und der Dachgestaltung tragen zur Einbindung der neuen Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.
- Die Festsetzung der Anpflanzung eines Baumes im Osten zwischen den beiden WA-Flächen trägt zur Auflockerung des Ort- und Landschaftsbildes bei. Darüber hinaus ist keine landschaftliche Einbindung auf öffentlichen Flächen vorgesehen.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Nordosten von Borstel überprägt die hier ackerbaulich geprägte Landschaft. Aufgrund der geplanten lockeren Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verbot von Schottergärten, Anlage von Grünflächen) sowie 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 Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“

Metallzäune (Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen)). Zur Gestaltung der neuen Erschließungsstraße ist die Pflanzung eines Baumes im Bereich der Aufweitung geplant. Zum Erhalt der Eiche am nördlichen Rand des Baugebietes wird die geplante Versickerungsmulde mit ca. 3 m Abstand um den Kronentraufbereich geführt.

## **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). Zu sonstigen Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor. Im Denkmalatlas Niedersachsen sind keine Kulturdenkmale verzeichnet ([maps.lgln.niedersachsen.de](https://maps.lgln.niedersachsen.de), [Denkmalatlas denkmal.viewer](#)).

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

### **b) Auswirkungsprognose**

Inwieweit Bodendenkmale von der Planung betroffen sein können, wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

## **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) 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.

## **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.

Die Planung ist zur Schaffung von Wohngrundstücken im Außenbereich ist in diesem Fall erforderlich, weil die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken zur Eigenentwicklung von Borstel nicht aus dem Spektrum der verfügbaren Baulücken bedient werden kann<sup>6</sup>.

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

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, die nicht über die Innenentwicklung gedeckt werden können.

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

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

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

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

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Südöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch),

---

<sup>6</sup> Nach dem Baulückenkataster der Stadt Neustadt am Rbge. sind in Borstel Stand: 18.01.2021 zwei und in Nöpke Stand: 24.06.2020 keine bebaubaren Baulücken vorhanden, bei denen es von Seiten der Eigentümer auch Verkaufsbereitschaft bekannt ist.

untere Leine, untere Oker“ (3021-331) in einer Entfernung von ca. 8 km. Südlich liegt das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (3420-331) mit einer Entfernung von ca. 9 km welches auch als SPA-Gebiet „Steinhuder Meer“ (3521-401) ausgewiesen ist. Südwestlich liegen die FFH-Gebiete „Häfern“ (3421-331) und „Rehburger Moor“ (3421-301), beide ebenfalls in einer Entfernung von ca. 9 km. Nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Fledermauslebensraum bei Rodewald“ (3322-331) in einer Entfernung von ca. 7,5 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. [www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/umwelt-klimaschutz/klimaschutz/](http://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.*

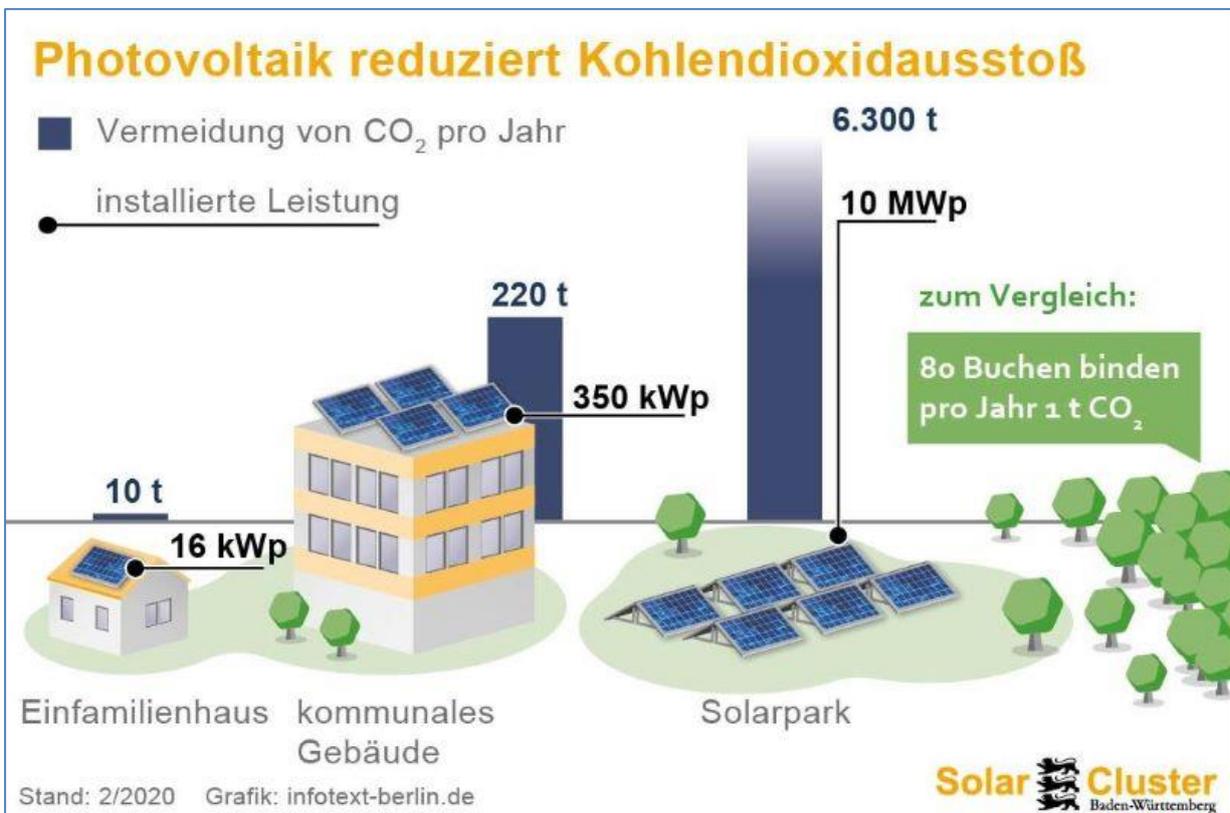
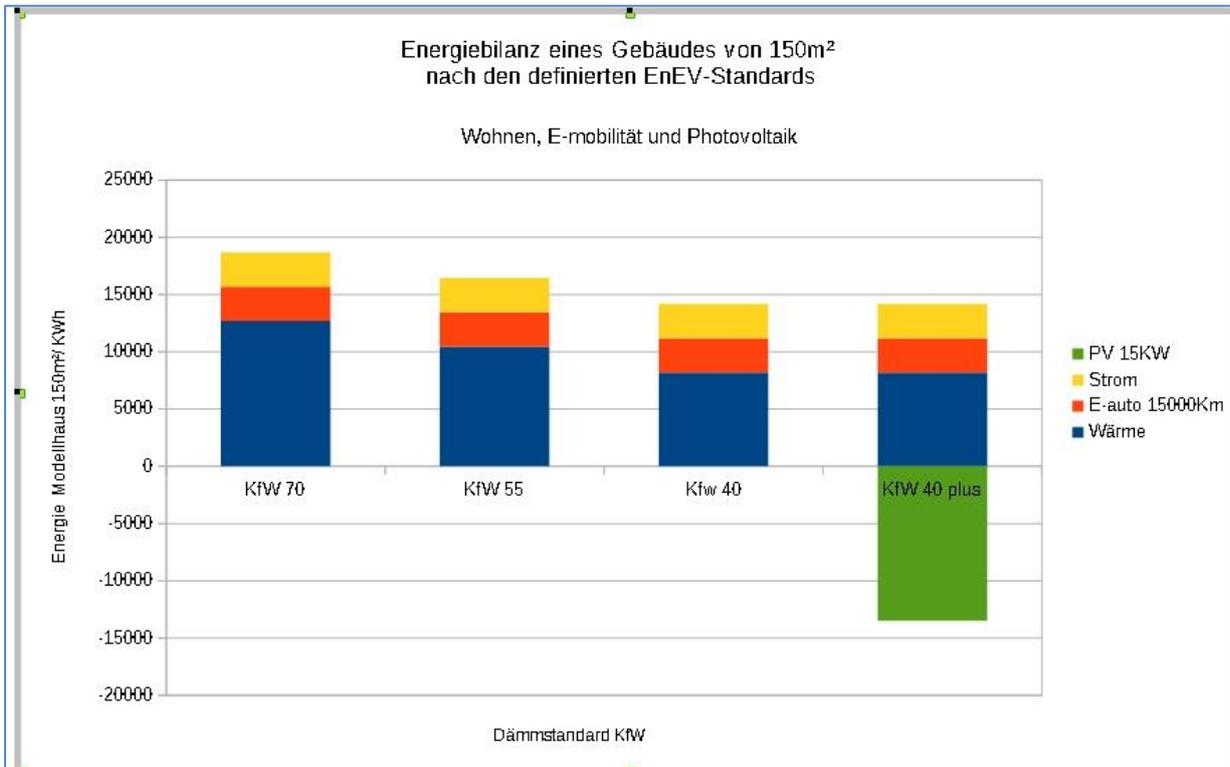
*Die Europäische Union hat das klimaneutrale Wohnen als Ziel der Bauentwicklung definiert. Dies bedeutet, dass das Potential von erneuerbaren Energien in den Wohnquartieren möglichst voll erschlossen werden muss.*

*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.*

*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.

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 Angebotsbaugebiet 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 (s.o.) 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.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5 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. Da im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Wohnbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Der Ausschluss von „Schottergärten“, die Versickerung des Oberflächenwassers sowie die vorgeschriebene Anlage von Grünflächen auf den nicht überbauten Flächen leisten einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Positiv zu erwähnen ist, dass durch die Bushaltstelle Borstel/ Im Bruche, welche direkt an das Plangebiet angrenzt, eine direkte Anbindung der Neubebauung an den ÖPNV in wenigen Metern Entfernung gegeben ist.

## **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 Verringerung 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 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 (vgl. auch § 202 BauGB). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf den verdichtungsempfindlichen nicht verbauten Bodenflächen sind technische Vorkehrungen zur Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen (z.B. Einsatz von Baggermatten auf Baustraßen) zu treffen. Außerdem sind die Empfehlungen der Baugrunduntersuchung, welche im Zuge der Erstellung des B-Plans Nr. 520A vom Ingenieurbüro Marienwerder GmbH im Frühjahr 2022 erstellt wurde, zu beachten. So sind u.a. die Schmelzwasserlehme für die Wiederverfüllung der Arbeitsräume und als Füllboden im Gründungsbereich ohne eine Bodenverbesserung nicht geeignet, da sie bei Wasserzutritt und gleichzeitiger mechanischer Beanspruchung ihre Tragfähigkeit verlieren (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER GMBH 2022: 11).

## Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers laut Baugrunduntersuchung im 1. Bauabschnitt möglich (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2022) und wird daher in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzt. Neben der Verbreiterung der Straßenparzelle für die Herstellung von Sickermulden im Straßenseitenraum wird am nördlichen Rand des Plangebietes eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Sickermulde“ festgesetzt, um das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

In der örtlichen Bauvorschrift wird geregelt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern ist. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

## Anpflanzung von Bäumen und Schutz von Bäumen

Die Festsetzung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ dient der Gestaltung der Erschließungsstraße. Auf der Fläche ist ein Baum aus der Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu verwenden, der dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurde (hochstämmiger Laubbäume 2. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm). Die angepflanzten Bäume

sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort können ausnahmsweise zugelassen werden.

Zum Erhalt der Eiche am nördlichen Rand des Baugebietes wird die geplante Versickerungsmulde mit ca. 3m Abstand um den Kronentraufbereich geführt. Im Übrigen sind in der Bauphase insbesondere bei der Abgrabung für die Versickerungsmulde die Vorschriften nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Insbesondere zum Schutz der Dorngrasmücke ist die zu beachten (ABIA GBR 2022: 8). 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) 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>7</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. 5: Ermittlung Flächenwert Istzustand

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7)
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschung ohne Gehölzbestand	101	2		2	202
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	7.319	2		2	14.638
		<b>7.420</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>14.840</b>

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

<sup>7</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesssel>  
Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“

Tab. 6: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

Code (lt. Bio- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert P (lt. Bio- typen- wert- liste)	Ge- samt- kor- rektur- faktor	Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 7)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,25 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche 6.497 m<sup>2</sup>)</b>						
1.1	Versiegelte Fläche (37,5% Anteil)	2.436	0		0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (62,5% Anteil)	4.061	2		2	8.122
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche (703 m<sup>2</sup>)</b>						
1.1	Versiegelte Fläche	703	0		0	0
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Sickermulde (202 m<sup>2</sup>)</b>						
9.1	Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer (Na- turfern)	202	2		2	404
<b>Grünfläche zum Schutz des Bestandsbaums (18 m<sup>2</sup>)</b>						
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	18	4		4	72
		<b>7.420</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>8.598</b>
					<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>6.242</b>

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 6.242 Wertpunkten** verbleibt, was durch eine externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist.

Die Ermittlung einer geeigneten Ausgleichsfläche und die Ausgleichsplanung erfolgt mit weiterem Planungsfortschritt zur Entwurfsphase.

## 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 wurde von Mitte März 2022 bis Mitte Juni 2022 eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass das geplante Gebiet kaum von Vögeln besiedelt wird. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen die kartierten Brutplätze von Amsel und Kohlmeise nicht betroffen sind, solange die Gehölze entlang der beiden Wege nördlich und südlich des Gebietes erhalten bleiben. Auch der kartierte randliche Reviermittelpunkt der Dorngrasmücke am Wegsaum des Kleiewegs liegt östlich außerhalb des Plangebietes. Bei dieser ungefährdeten und hinsichtlich ihrer Ansprüche an den Brutplatz flexiblen Art ist aber auch bei Überplanung des Reviermittelpunktes davon auszugehen, dass dem Revierpaar ein anderer, geeigneter Brutplatz in ihrem Revier zur Verfügung steht, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine artenschutzrechtliche veranlasste CEF-Maßnahme ist deshalb nicht erforderlich (ABIA GBR 2022: 7f.).

Durch die Festsetzungen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Artvorkommens im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die Feldlerche wurde im Umfeld bis 100 m um das Gebiet nicht nachgewiesen, so dass ein möglicher Verdrängungseffekt infolge von Kulissenwirkung auszuschließen ist. Störungsempfindliche Arten wurden im Umfeld nicht festgestellt (ABIA GBR 2022: 8.).

### **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 (da kaum vorhanden) nicht zu erwarten, so dass relevante Lebensraumstrukturen im Plangebiet und um Umfeld erhalten bleiben.

### **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 essenzielle 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 (Dorngrasmücke) vermieden. Die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den

entstehenden Gärten der Wohnbebauung können die Lebensraumeignung für gehölzbrütende Vogelarten verbessern.

Störungsempfindliche Arten wurden im Umfeld nicht festgestellt. Auch die Feldlerche wurde im Umfeld bis 100 m um das Gebiet nicht nachgewiesen, so dass ein möglicher Verdrängungseffekt infolge von Kulissenwirkung auszuschließen ist. 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 sind die Einhaltung der Bauzeitenregelung sowie die Umsetzung und langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahme zu überwachen.

### **3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ wird eine rd. 0,74 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

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“

Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotop:** Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und unter der Voraussetzung, dass eine ausreichend große geeignete Ausgleichsmaßnahme im weiteren Planungsverlauf konkretisiert wird, 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 voraussichtlich 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 etwa 7 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 Borstel. 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 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren festgelegt.

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 Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2022

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum \_\_\_\_\_.

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

Der Bürgermeister