

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 860
„Am Wiesengrunde,
1. Bauabschnitt“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Metel
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2023

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	5
1.	Einleitung	5
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
4.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	9
II.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	10
1.	Lage des Plangebiets, Größe des Geltungsbereichs, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur.....	10
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	13
III.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	18
1.	Bebauungsvorschlag.....	18
2.	Art der baulichen Nutzung.....	18
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
4.	Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
5.	Örtliche Bauvorschrift.....	20
6.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	21
7.	Öffentliche Grünfläche, Erhaltungsbindung für Bäume und Gehölze	21
8.	Fläche für die Wasserwirtschaft	22
9.	Flächenübersicht.....	22
IV.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	23
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	23
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
V.	Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	23
1.	Erschließung	23
a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs	23
b)	Ver- und Entsorgung	23
c)	Oberflächenentwässerung	24
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	24
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	25
4.	Belange der Landwirtschaft.....	25

5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	25
6.	Erneuerbare Energien.....	25
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	26
1.	Beschreibung des Plangebietes.....	26
2.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	27
3.	Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	28
4.	Ergebnisse der Geländekartierungen.....	29
	a) Biotoptypen.....	29
	b) Tiere.....	32
5.	Vorläufige Eingriffsbilanzierung.....	37
6.	Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung	38
	a) Brutvögel.....	38
	b) Fledermäuse	40
	c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	40
	d) Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG	41
VII.	Abwägung: Private Belange.....	42
VIII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....	42
	Verfahrensvermerke	44

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenübersicht.....	22
Tab. 2:	Nachgewiesene Vogelarten innerhalb des Plangebiets und im nahen Umfeld mit Schutzstatus, Gefährdungsgrad, Status und Revierangabe.....	33
Tab. 3:	Artenliste mit Schutzstatus und Bemerkung zu Vorkommen und festgestellter Aktivität. Gelb unterlegte Arten sind sicher innerhalb der Grundstücksgrenzen nachgewiesen.	35
Tab. 4:	Ermittlung Flächenwert Istzustand	37
Tab. 5:	Ermittlung Flächenwert des Planzustandes	38

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets	5
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (Plangebiet)	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“ vom 04. Mai 2005.....	7
Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP für die Region Hannover 2016, ohne Maßstab, genordet	8
Abb. 5: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Metel	8
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der 48. Änderung)	9
Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand der 48. Änderung vom Jan. 2023) ..	9
Abb. 8: Höhenverhältnisse im Änderungsbereich und der Umgebung	10
Abb. 9: Gewässer/ Oberflächenentwässerung nördlich von Metel (Umweltkarten des Nds. Umweltministeriums, 02.11.2022).....	11
Abb. 10: Graben „Am Löschteich“ - Blick von „Am Wiesengrunde“ nach Süden; aufgelassene Hofstelle auf der linken Seite	12
Abb. 11: Graben an den „Bornwiesen“ (links: Blick nach Norden; rechts Blick nach Süden)	12
Abb. 12: Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet lt. Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS, 02.11.2022)	13
Abb. 13: Nebengebäude Bornwiesen 7 und Wohnhaus Bornwiesen 9	14
Abb. 14: Aufgelassene Hofstelle in der Nordwestecke des Plangebietes	14
Abb. 15: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2021	15
Abb. 16: Plangebiet: Blick von Westen auf die Scheune auf Flurstück 73/ 13	15
Abb. 17: Gehölze am Südrand des Plangebietes mit der Scheune im Süden.....	16
Abb. 18: Großbäume am Ostrand des Plangebiets (Blick nach Norden)	16
Abb. 19: Landwirtschaftliche/ emittierende Betriebe im Umfeld des Plangebietes (BARTH & BITTER 2022)	17
Abb. 20: Bebauungsvorschlag	18
Abb. 21: Flächenübersicht.....	22
Abb. 22: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013	27
Abb. 23: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.	27
Abb. 24: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016	28
Abb. 25: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2022, 2020)	28
Abb. 26: Alteiche im Nordosten, Naturdenkmal	30
Abb. 27: Gehölzstreifen auf der Ostseite/„Bornwiesen“	30
Abb. 28: Gehölzstreifen/ potenzielle Habitatbäume im Südosten	30
Abb. 29: Intensiv genutztes Weidegrünland, östl.	30
Abb. 30: westlicher Teil des Weidegrünlandes	30
Abb. 31: Ackerfläche vom „Wiesengrund“ aus	30
Abb. 32: Hof und Hofgehölz an der „Bornwiesen“	31
Abb. 33: Hofanlage an der Straße „Am Löschteich“	31
Abb. 34: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013.....	31
Abb. 35: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016..	32

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ wird eine Erweiterung der Ortslage im Stadtteil Metel vorbereitet. Dazu soll zwischen der Straße „Am Löschteich“ und der Straße „Bornwiesen“ eine Verbindungsstraße hergestellt werden, auf deren Nord- und Südseite eine Bautiefe entwickelt werden kann.

Die Planung dient der Umsetzung der gemischten Baufläche, die teilweise Bestandteil des wirk-samen Flächennutzungsplans ist bzw. für die derzeit die 48. Änderung des Flächennutzungs-plans durchgeführt wird. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken in den Stadtteilen und den vorhandenen, aber am Markt nicht verfügbaren Grundstücken in Baulü-cken, sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. in der 48. Änderung vorgesehenen Flächen am Nordrand von Metel entwickelt werden (vgl. Abb. 6 und Abb. 7 auf Seite 9). Damit soll dem Bedarf an verfügbaren und bebaubaren Grundstücken im Stadtteil Metel Rechnung getragen und eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils gewährleistet werden.

Einbezogen werden in diese Planung im Nordwesten und Südosten auch Flächen, die bereits bebaut sind, um das Nebeneinander der bestehenden und der neuen Nutzungen konfliktfrei zu gestalten und das Zusammenleben in diesem ländlichen Stadtteil von Neustadt a. Rbge. zu för- dern.

Mit der Planung soll eine Koexistenz der bestehenden und der neuen Nutzungen mit Wohnen, landwirtschaftlichem Nebenerwerb und ggf. nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzun- gen ermöglicht werden, wie dies für ländliche Ortsteile typisch ist.

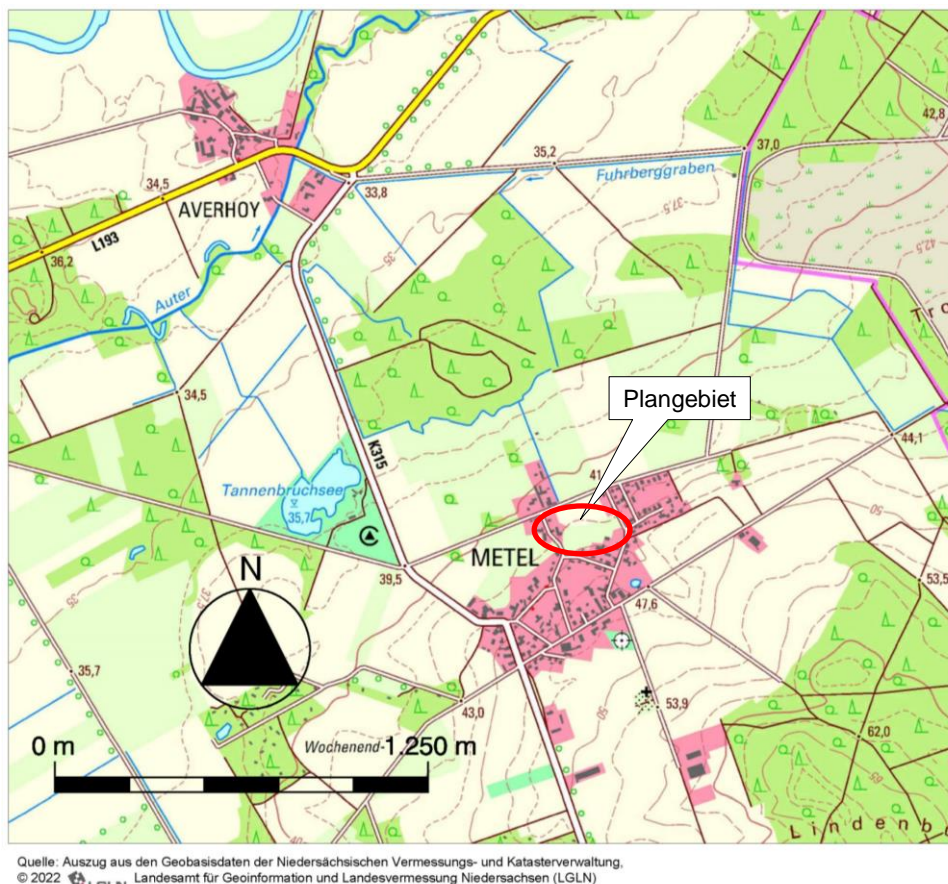


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine **Ziele der Planung** sind

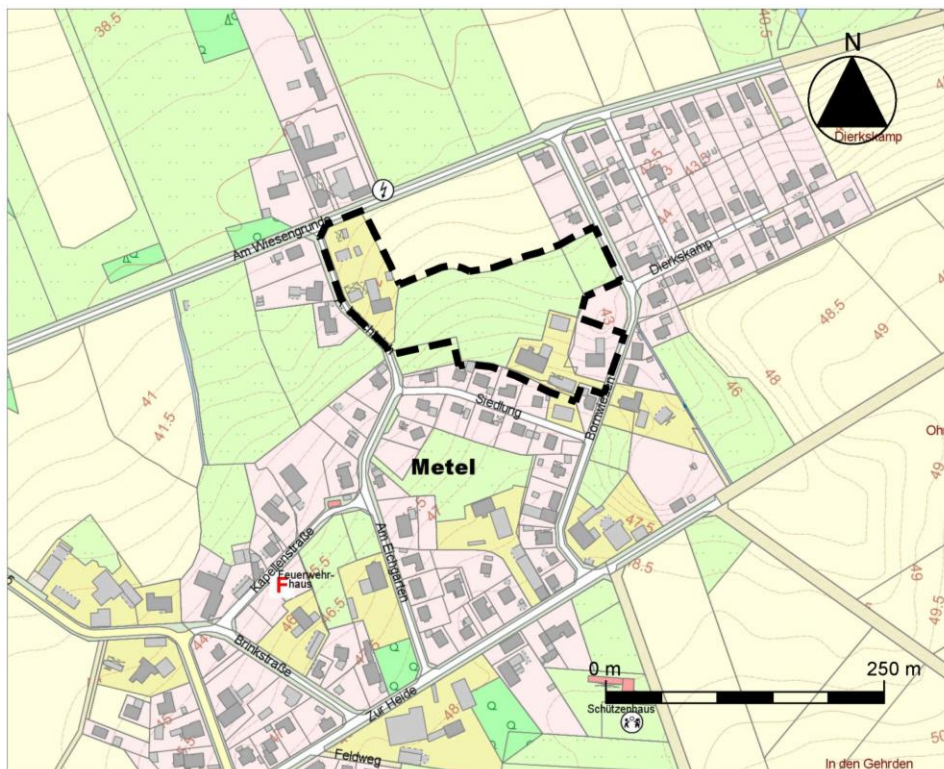
- neue Baugrundstücke am Ortsrand von Metel, die Wohnen, Landwirtschaft und nicht wesentlich störendes Gewerbe in ländlicher Umgebung ermöglichen und sich harmonisch an die bestehende Bebauung anfügen,
- die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der geplanten Nutzung und emissionssträchtigen Nutzungen im alten Dorf.

Allgemeiner **Zweck der Planung** ist die Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für die Eigenentwicklung von Metel.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Baurechten 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.



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

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel

Bebauungsplan Nr. 860 "Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt"

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (Plangebiet)

Die Entwicklung neuer Baugrundstücke soll im ersten Bauabschnitt „Am Wiesengrunde“ auf den Weideflächen erfolgen, die südlich „Am Wiesengrund“ an die bestehende Bebauung angrenzen (Flurstücke 73/15 und 73/16). Westlich begrenzt wird das Plangebiet von der Straße „Am Löschteich“, im Osten von der Straße „Bornwiesen“. Südlich grenzt das Plangebiet an die Bebauung an der Straße „Siedlung“ an.

Die Grundstücke „Bornwiesen 7 und 9 (teilweise)“ (Flurstücke 73/13 , 78/17, 73/ 3, 73/4, 76/ 2 und 76/ 3 (teilweise) sowie „Am Löschteich 8“ (Flurstück 69/ 2), mit bereits vorhandener Bebauung, wurden einbezogen, um die Art der baulichen Nutzung zu harmonisieren und eine Nutzungsmischung zu erreichen, wie sie dem dörflichen Charakter von Metel entspricht. Diese soll erhalten und weiterentwickelt werden. Das Grundstück Bornwiesen 7 ist in einem kleinen Teilbereich am Südrand (Flurstück 78/17) von dem Bebauungsplan Nr. 851 „Im Dorfe“ erfasst. Hier wird der Bebauungsplan Nr. 851 überplant, um die zulässige Nutzung auf dem Grundstück einheitlich regeln zu können.

Das Flurstück 73/16 an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplans Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“, der am 04.05.2005 in Kraft getreten ist (vgl. den Planausschnitt in Abb. 3). Das Flurstück ist darin als Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Dies lässt eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht zu, weil die Fläche künftig erforderlich ist, eine Versickerungseinrichtung für das Oberflächenwasser zu schaffen. Außerdem ist die Fläche erforderlich für die Erschließung der neuen Baugrundstücke von der Straße „Bornwiesen“ aus.

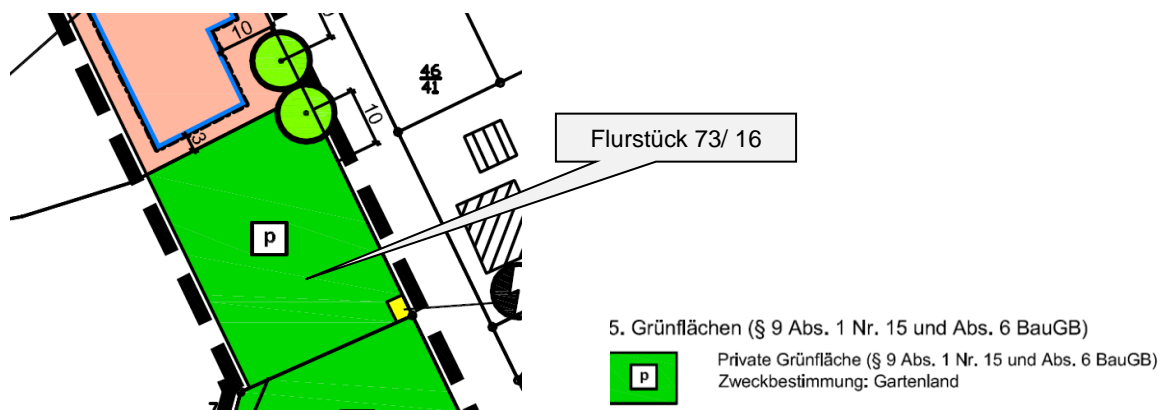


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“ vom 04. Mai 2005

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

- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der Straße „Am Wiesengrunde“, landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Wohnbebauung an der Straße „Bornwiesen. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Osten grenzt die Straße „Bornwiesen“ an das Plangebiet. Weiter nach Osten schließt sich die Bebauung innerhalb der Ortslage von Metel an. Auch hier sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten
- Im Süden grenzt die Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Siedlung“ an das Plangebiet, die im Bebauungsplan Nr. 851 „Im Dorfe“ als „Allgemeines Wohngebiet“ und Dorfgebiet festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.
- Im Westen liegt die Straße „Am Löschteich“. Daran schließen sich ebenfalls Wohngrundstücke an. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Erweiterung der Ortslage 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.

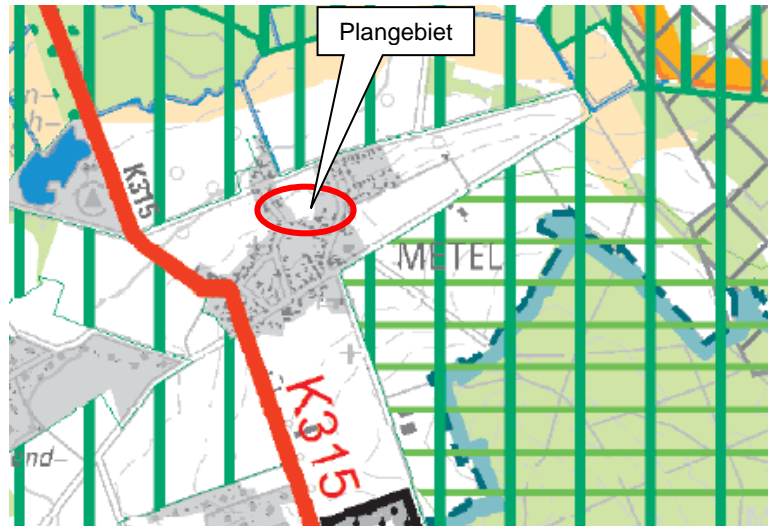


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP für die Region Hannover 2016, ohne Maßstab, genordet

Der Bebauungsplan Nr. 860 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Für das Plangebiet enthält das RROP 2016 keine zeichnerischen Darstellungen. Unmittelbar angrenzend sind im Westen, Süden und Osten die bestehenden Bauflächen im Gegenstromprinzip aufgenommen und dargestellt. Auch für die derzeit nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Fläche enthält die zeichnerische Darstellung des RROP 2016 keine Darstellungen.

Raumordnerische Ziele stehen der vorliegenden Planung nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 und der Entwicklung von Baugrundstücken auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „gemischten Baufläche“ nicht entgegen.

RROP – Vorgaben zur Eigenentwicklung

Metel 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 Metel nach diesem Modell folgende Werte als raumordnerische Ziele festgelegt:

Neustadt a. Rbge.			
Stadt- / Ortsteile	Siedlungsfläche	Basiszuschlag 5% in m ²	Ermessens- zuschlag 7% in m ²
Metel	217.668	10.883	15.237

Abb. 5: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Metel

Bezogen auf die geplante 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden zur Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplans 0,71 ha gemischte Baufläche als neue Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Umfang der neuen Bauflächen liegt damit deutlich unter der 5 %-Grenze des RROP.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird teilweise aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und teilweise aus der geplanten 48. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt:

Eine Bautiefe auf der Ostseite der Straße „Am Löschteich“ und der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke auf der Westseite der Straße „Bornwiesen“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt bereits als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

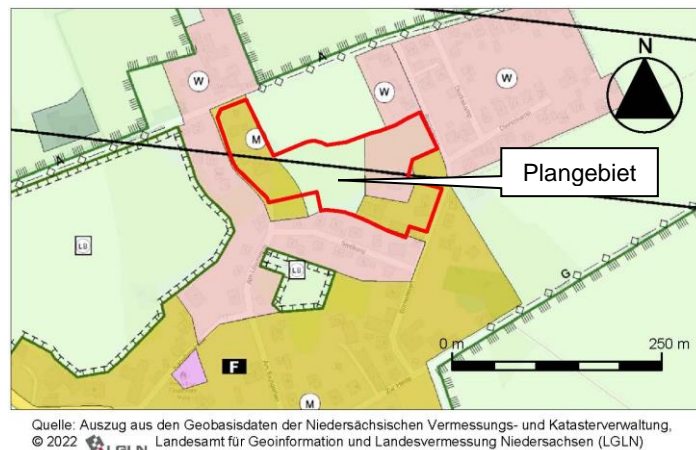


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der 48. Änderung)

Mit der 48. Änderung sollen die Flächen im Plangebiet, die bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen“ dargestellt sind, als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen (vgl. den folgenden Ausschnitt aus dem Entwurf der 48. Änderung).

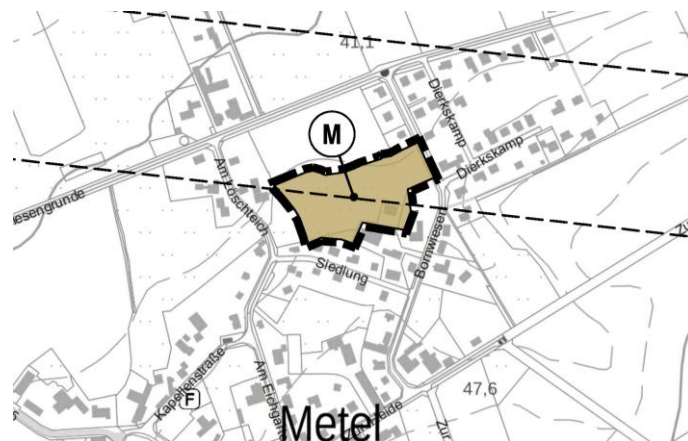


Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand der 48. Änderung vom Jan. 2023)

Aus diesen Darstellungen kann der Bebauungsplan entwickelt werden.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare

Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Planung berührt mit ihrer geringen Ausweitung des Siedlungsbereichs von Metel die angrenzenden Gemeinden nicht. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

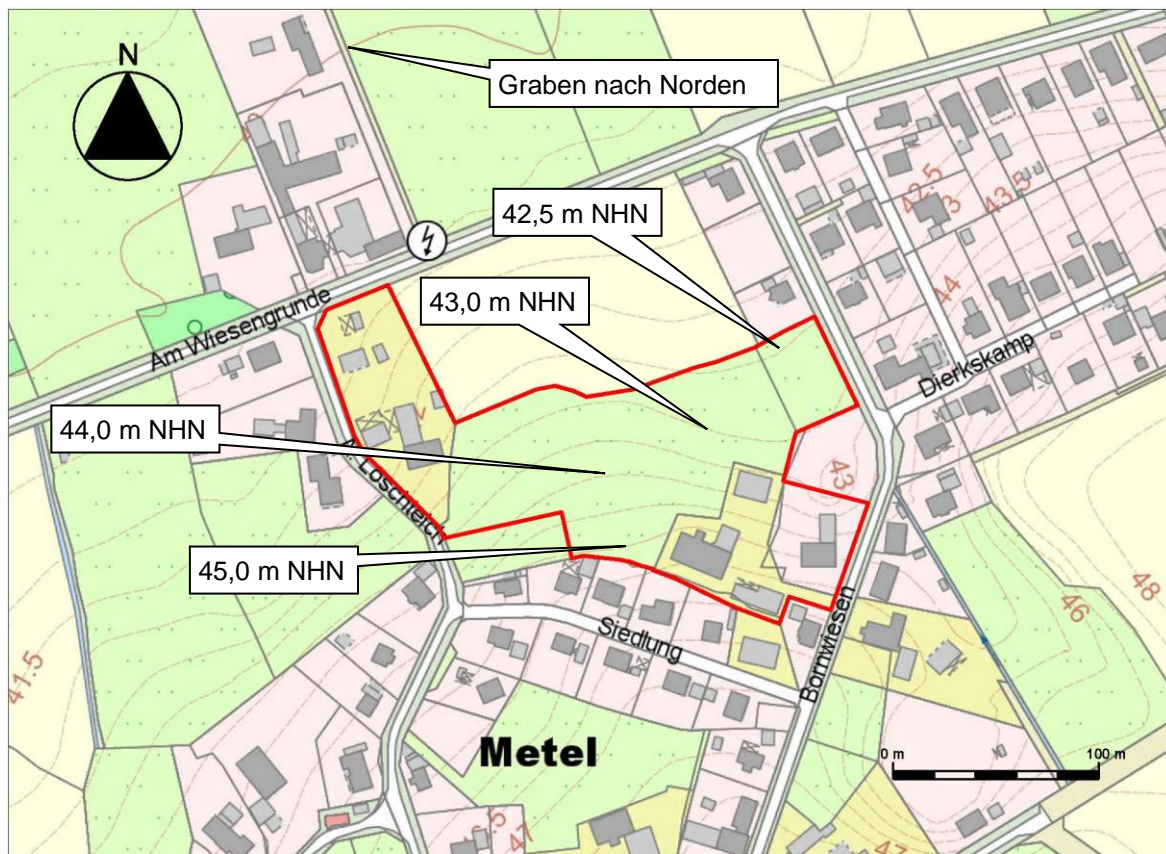
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Metel. Es schließt an drei Seiten unmittelbar an die südlich, östlich und westlich gelegene Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs von Metel an und grenzt nördlich an eine Ackerfläche, die bis zur Straße „Am Wiesengrunde“ reicht.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 21.704 m².

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle in nördlicher Richtung. Die höchste Stelle am Südrand liegt auf einer Höhe von rd. 45,5 m NHN, die tiefste Stelle am Nordrand auf rd. 42,5 m NHN (vgl. Abb. 8 unten).



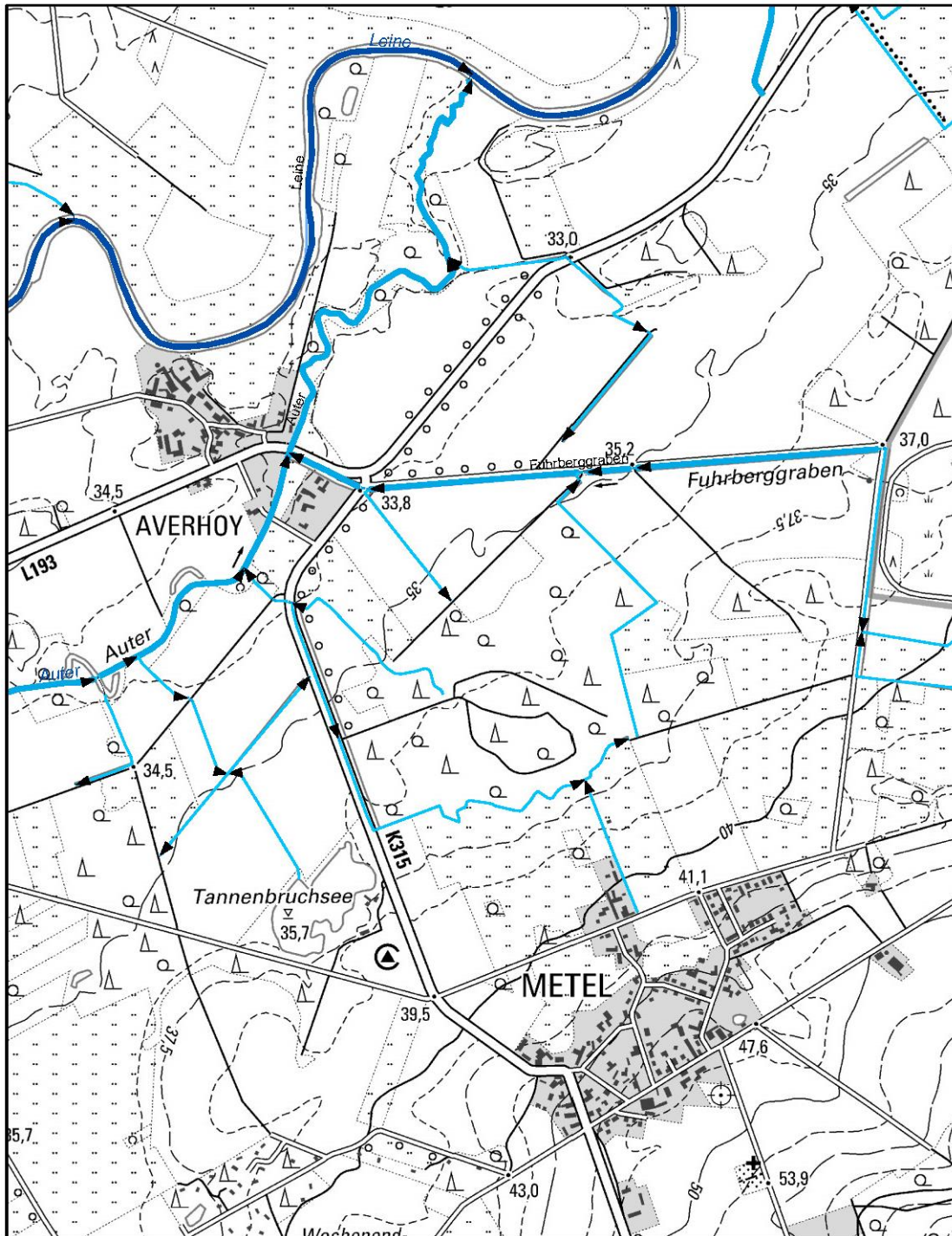
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 8: Höhenverhältnisse im Änderungsbereich und der Umgebung

Das Oberflächenwasser der landwirtschaftlichen/ Weideflächen und der bebauten Grundstücke versickert derzeit im Plangebiet. Im Straßenseitenraum der Straßen „Am Lösschteich“ (vgl. Abb. 10) und „Bornwiesen“ (vgl. Abb. 11) gibt es Gräben zur Oberflächenentwässerung der Straßen. Von dort fließt das Wasser in nördlicher Richtung in den Graben entlang der Straße

„Am Wiesengrund“ und dann weiter in einen Graben auf der Nordseite der Straße in nördlicher Richtung.

Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Auter, die westlich von Metel von Süden nach Norden fließt und nördlich von Averhoy in die Leine mündet (vgl. Abb. 9, Seite 11).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.
© 2022 LGLN

20221102-175354_Umweltkarten

Maßstab: 1:12.500

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Abb. 9: Gewässer/ Oberflächenentwässerung nördlich von Metel (Umweltkarten des Nds. Umweltministeriums, 02.11.2022)



Abb. 10: Graben „Am Löschteich“ - Blick von „Am Wiesengrunde“ nach Süden; aufgelassene Hofstelle auf der linken Seite



Abb. 11: Graben an den „Bornwiesen“ (links: Blick nach Norden; rechts Blick nach Süden)

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Flächen auf denen die Erweiterung der Bebauung erfolgen soll, gehören einem Eigentümer. Die Stadt plant, mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den bisher nicht bebauten Flächen im Plangebiet handelt es sich derzeit um Grünland, das als Weide genutzt wird. Nördlich des Plangebietes schließt sich bis zur Straße „Am Wiesengrunde“ eine Ackerfläche an. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) ist es anlehmiger Sand (S1) der Zustandsstufe 1, eiszeitliche Ablagerungen (D).

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) sind die Flächen im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlerer Podsol“ zuzuordnen, liegen jedoch nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden (NIBIS Themenkarten des Nds. Bodeninformationssystems, 25.10.2022).

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Böden im Plangebiet ist mit Acker/ Grünlandzahlen von 28- 30/ 30 gering. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet werden seit Jahren als Weideflächen für die Pferdehaltung genutzt und haben daher für die landwirtschaftliche Produktion aktuelle keine Bedeutung.

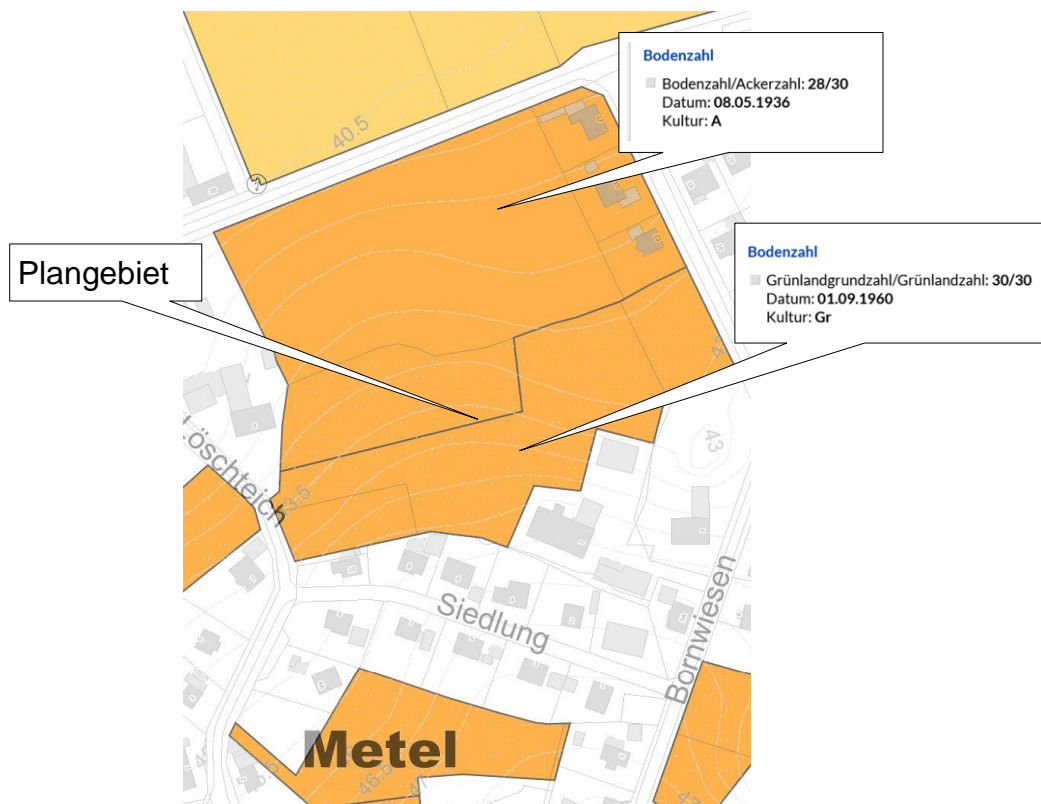


Abb. 12: Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet
lt. Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS, 02.11.2022)

Nach einem Bodengutachten finden sich im Oberbodenbereich humose Sande, in rd. 1 bis 2 m Tiefe z.T. schluffig, tonige, z.T. grobsandige Fein-Mittelsande (Decksande) und darunter z.T. toniger, fein- bis mittelsandiger Schluff bzw. tonig-schluffiger Sand (Geschiebelehm) (SCHLEICHER UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH 2021).

Der Boden stellt damit einen tragfähigen Baugrund im Sinne der DIN 1054 dar.

Aufgrund der bindigen Schichten und des anstehenden Stauwassers ist eine Versickerung im erkundeten Baugrund nur eingeschränkt möglich. Geeignet ist lediglich ein Teilbereich im Nordosten des Plangebiets an der Straße „Bornwiesen“.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz) besteht. Auch des Bodengutachten aus dem Jahr 2021 hat dafür keine Anhaltspunkte erbracht.

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

Baulich genutzte Flächen gibt es im Südosten und Nordwesten des Plangebiets. Auf dem Grundstück „Bornwiesen 7“ befindet sich eine Hobby-Pferdehaltung mit 5 Pferden. Bei dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude handelt es sich um ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Die auf dem Grundstück stehende Scheune (vgl. Abb. 16, S. 16) dient der Unterbringung der Pferde. Der anfallende Pferdemist wird auf einer Festmistplatte mit angeschlossener Jauchegrube gelagert. Die Pferde nutzen bislang die angrenzenden Weideflächen. Auf dem Grundstück „Bornwiesen 9“ steht ein Wohnhaus.



Abb. 13: Nebengebäude Bornwiesen 7 und Wohnhaus Bornwiesen 9

Auf dem Grundstück „Am Löschteich 8“ gibt es eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (vgl. Abb. 14, S. 14).



Abb. 14: Aufgelassene Hofstelle in der Nordwestecke des Plangebietes

Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich um Grünland, das derzeit als Pferdeweide genutzt wird (vgl. Abb. 15 und Abb. 16).

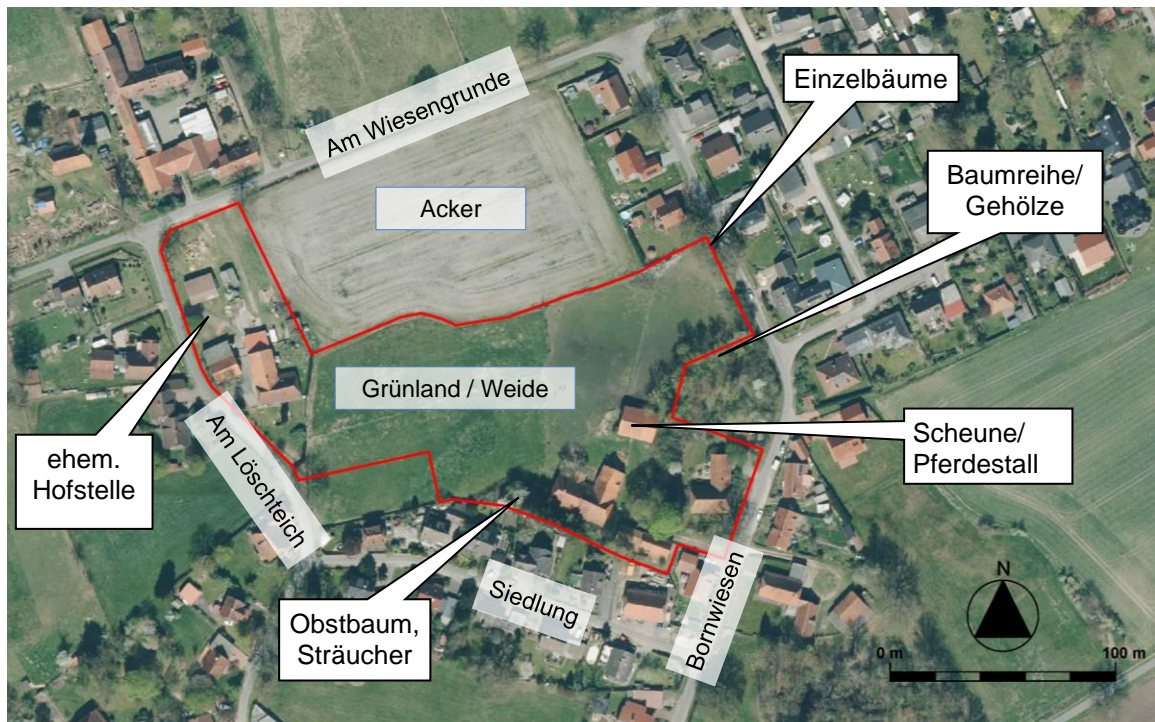


Abb. 15: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2021



Abb. 16: Plangebiet: Blick von Westen auf die Scheune auf Flurstück 73/ 13



Abb. 17: Gehölze am Südrand des Plangebietes mit der Scheune im Süden

Am West- und Südrand des Plangebietes befinden sich Gehölze (vgl. Abb. 17, S. 16), die zum Teil innerhalb, zum Teil an der Grenze des Plangebiets stehen. Insbesondere bei den beiden Eichen an der Straße „Bornwiesen“ handelt es um Orts- und Landschaftsbild prägende Großbäume (vgl. Abb. 18, S. 16), die mit ihren Kronentrauf- und entsprechenden Wurzelbereichen in das Plangebiet hineinragen und bei der Planung zu berücksichtigen sind.



Abb. 18: Großbäume am Ostrand des Plangebiets (Blick nach Norden)

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein faunistischer Fachbeitrag¹ erstellt, der neben einer avifaunistischen Untersuchung eine Potenzialabschätzung für die Artengruppe Fledermäuse (Baumbegutachtung), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sowie eine Grünlandkartierung umfasst. Zu den Ergebnissen vgl. die Ausführungen im Umweltbericht.

¹ Baulandentwicklung in Metel, 31535 Neustadt am Rübenberge - Faunistischer Fachbeitrag – Jessica Geier, Freiberufliche Ökologin, Gifhorn, 24.09.2021

Ergänzend wird von April bis September 2023 eine „Fledermauskundliche Untersuchung“ durchgeführt. *Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt.*

Neben der Pferdehaltung auf dem Grundstück „Bornwiesen 7“ existieren innerhalb und außerhalb der Ortslage von Metel mehrere emittierende Stallanlagen (vgl. Abb. 19, S. 17). Die in Betrieb befindlichen Anlagen und die Pferdehaltung wurden hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen des Plangebietes in einem Geruchsgutachten beurteilt².

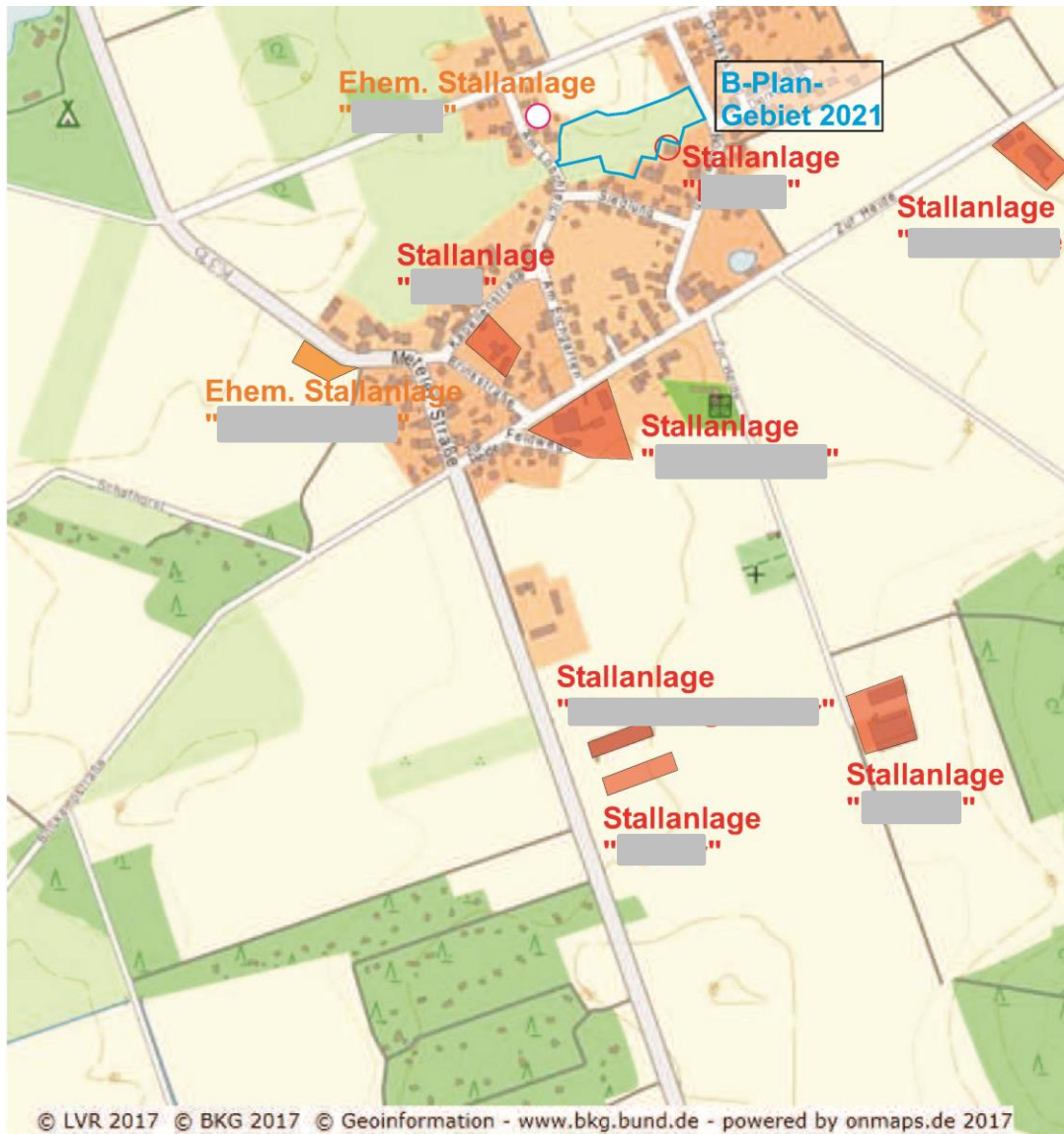


Abb. 19: Landwirtschaftliche/ emittierende Betriebe im Umfeld des Plangebietes (BARTH & BITTER 2022)

Die Geruchsprognosen belegen, dass die geplante Bebauung/ die geplanten Nutzungen im „Dörflichen Wohngebiet“ Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt nur auf einer sehr geringen Fläche am südlichen Rand des Plangebietes betroffen ist. Dort werden die in Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft³ festgelegten Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden voraussichtlich in geringem Umfang überschritten. In der Planung sind daher geeignete Maßnahmen zu treffen.

² BARTH & BITTER GmbH 2022: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen im Rahmen der Eignungsprüfung eines möglichen Baugebietes in Metel. Gutachten im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge., Stand 21.08.2022.

³ „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ vom 18.08.2021

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

1. Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag (vgl. Abb. 20) zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht. Es soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden.

Das Plangebiet wird von den Straßen „Am Löschteich“ im Westen und den „Bornwiesen“ im Osten erschlossen. Nach Norden hin wird ein Stich angelegt, um eine Erschließung der nördlich angrenzenden Ackerfläche vorzubereiten. Im westlichen Teil des Plangebiets wird aufgrund der Tiefe der Fläche eine Stichstraße zur Erschließung der Hinterlieger vorgesehen.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung wird an der einzigen geeigneten Stelle in der Nordostecke des Plangebiets eine Fläche zur Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Baugrundstücke vorgesehen.

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag etwa 14 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 520 m² und 850 m² entstehen.



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

Abb. 20: Bebauungsvorschlag

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 Metel. Die Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen dabei im Vordergrund. Daneben

sollen die für ein Dorf typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Gewerbebetriebe und ggf. Landwirtschaft im Nebenerwerb ermöglicht werden.

Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Dörfliches Wohngebiet**“ (MDW) gem. § 5a BauNVO⁴. Dieser Baugebietstyp bietet sich an, in einem dörflichen Bereich wie Metel, ein gedeihliches Miteinander für das Dorf typischer Nutzungen zu gewährleisten. So können die vorhandenen Nutzungen erhalten und weitergeführt werden, während neue Nutzungen, vorwiegend Wohnnutzungen, unter ländlichen Rahmenbedingungen hinzutreten.

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 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, Abb. 20). Für sie wird eine **GRZ von 0,3** zugelassen. Das ermöglicht die bestehende und die geplante Nutzung. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bestandsbebauung auf dem Grundstück „Bornwiesen 7“, die damit planungsrechtlich gesichert wird. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke.

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

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind 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

- die Gehölze am Rand der geplanten Bebauung (teilweise innerhalb, teilweise auf der Planungsgebietsgrenze, Wurzelteller und Kronentraufbereich innerhalb) in geeigneten Umfang vor Überbauung geschützt werden,
- zu den Straßen und der Sickerfläche ein Abstand von mindestens 3 m für Vorgärten verbleibt,
- die Bestandsbebauung zulässig bleibt und der erhaltenswerte Baumbestand auf den bereits bebauten Grundstücken mit seinem Kronentraufbereich von Bebauung weitgehend freigehalten wird,
- die geplante Bebauung in der Nachbarschaft zur Pferdehaltung auf Grundstück „Bornwiesen 7“ so weit von der Grundstücksgrenze abrückt, dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Tierhaltung vermieden werden.

⁴ „Dörfliche Wohngebiete“ dienen nach dem BauGB dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

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 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. Oft 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. Neue Gebäude im Plangebiet sollen die Ortslage von Metel harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Metel üblichen, geneigten roten und braunen Sattel-, Walm- sowie Krüppelwalmdächer. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung von Photovoltaik-elementen auf den Dachflächen werden auch graue bis schwarze Farbtöne zugelassen. Um eine Einbindung in das Ortsbild zu erreichen werden nur matte Dachziegel und Dachsteine zugelassen.

Durch Regelungen zu den Einfriedungen soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche der neuen Wohngrundstücke positiv zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Zugelassen werden die ortstypischen Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern.

Zur Erweiterung des Gestaltungsspielraum werden außerdem senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten) zugelassen. Bei den Holz- und Metallzäunen soll eine starke Sichtunterbrechung vermieden werden. Um das zu erreichen, dürfen die Ansichtsflächen der Einfriedung zu max. 50 % je lfd. Meter geschlossen sein.

In zunehmendem Maße werden statt Holzzäunen Zäune mit „Verbundstoffen“ aus Holz und Kunststoff verwendet (z.B. „Wood-Plastic-Composite“ (WPC)). Diese entsprechen in ihrem

Erscheinungsbild nicht dem gewünschten „klassischen“ Holzzaun, wie er in Metel typisch ist. Zur Klarstellung werden derartige 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.

6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Am Löschteich“ im Westen und „Bornwiesen“ im Osten.

Von dort wird für die innere Erschließung eine Straße in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet geführt. Nach Norden hin wird ein Abzweig vorgesehen, um bei Bedarf und entsprechend den Empfehlungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 eine Erweiterung der Bebauung nördlich des Plangebiets bis zur Straße „Am Wiesengrunde“ vornehmen zu können. Für die Hinterliegerbebauung im Westen des Plangebiets wird mit einer Stichstraße vorgesehen, die in einem PKW-Wendeplatz endet.

Die geplanten Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Etwa in der Mitte des Plangebiets ist eine Aufweitung vorgesehen, um Stellplätze im öffentlichen Straßenraum anlegen zu können. Für die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums ist außerdem ein Baumstandort in diesem Bereich vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung der neuen Baugrundstücke des 1. Bauabschnittes und der neuen Verkehrsflächen wird an der Nordostecke des Plangebietes eine Fläche für die Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt (vgl. Kap. III 8.).

7. Öffentliche Grünfläche, Erhaltungsbindung für Bäume und Gehölze

Im Nordosten an der Straße „Bornwiesen“ stehen zwei sehr große, das Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume (Eichen), die bereits im Bebauungsplan Nr. 859 als zu erhaltende Bäume festgesetzt worden sind.

Der südlich gelegene der beiden Bäume steht auf der Grenze des Plangebiets und damit auch auf dem Flurstück 73/16. Er wird daher mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Der nördlich gelegene Baum liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 69/6.

Beide Bäume werden wegen ihrer oben beschriebenen Bedeutung bei dieser Planung berücksichtigt. Um planungsrechtlich sicherzustellen, dass die Bäume bei der Umsetzung dieser Planung nicht beeinträchtigt werden, ist im Plangebiet an dieser Stelle ein Saumstreifen von 11 m Breite zum Schutz des Wurzeltellers der Gehölze als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Südlich der geplanten Erschließungsstraße und an der Südgrenze des Plangebietes zum Flurstück 76/ 2 befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar auf der Grenze weitere Laubbäume. Auch wenn diese Bäume und Sträucher eine geringere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben als die beiden Eichen (s.o.), werden sie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Auch diese Gehölze sollen vor Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung bewahrt werden. Da es sich um kleinere Bäume handelt, wird ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von 5 m für ausreichend erachtet.

Auf den Grundstücken Bornwiesen 7 und 9 sowie Am Löschteich 8 gibt es ebenfalls alten Baumbestand, der mit einer Erhaltungsbindung gesichert wird.

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

8. Fläche für die Wasserwirtschaft

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung der neuen Baugrundstücke und der neuen Verkehrsflächen des 1. Bauabschnitts wird an der Nordostecke des Plangebietes eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Sickerfläche“ festgesetzt. Dort wird eine Versickerungsanlage hergestellt, um das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen aufzufangen und zu versickern. Nach dem Bodengutachten ist dies der einzige Standort im Plangebiet, auf dem das Oberflächenwasser gut zur Versickerung gebracht werden kann (vgl. Kap. II.2., Seite 12). Das Sickerbecken erhält einen Notüberlauf, der an Graben im Straßenseitenraum der Straße Bornwiesen angeschlossen wird.

9. Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht

Art der Nutzung		Fläche (m ²)	Anteil (%)
Dörfliches Wohngebiet, davon		18.751	86,4%
Bestand	9124		
Planung	9627		
öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.851	8,5%
öffentliche Grünfläche		220	1,0%
Fläche für die Wasserwirtschaft		860	4,0%
Versorgungsanlagen		22	0,1%
Gesamtfläche (Bruttobauland)		21.704	100,0%

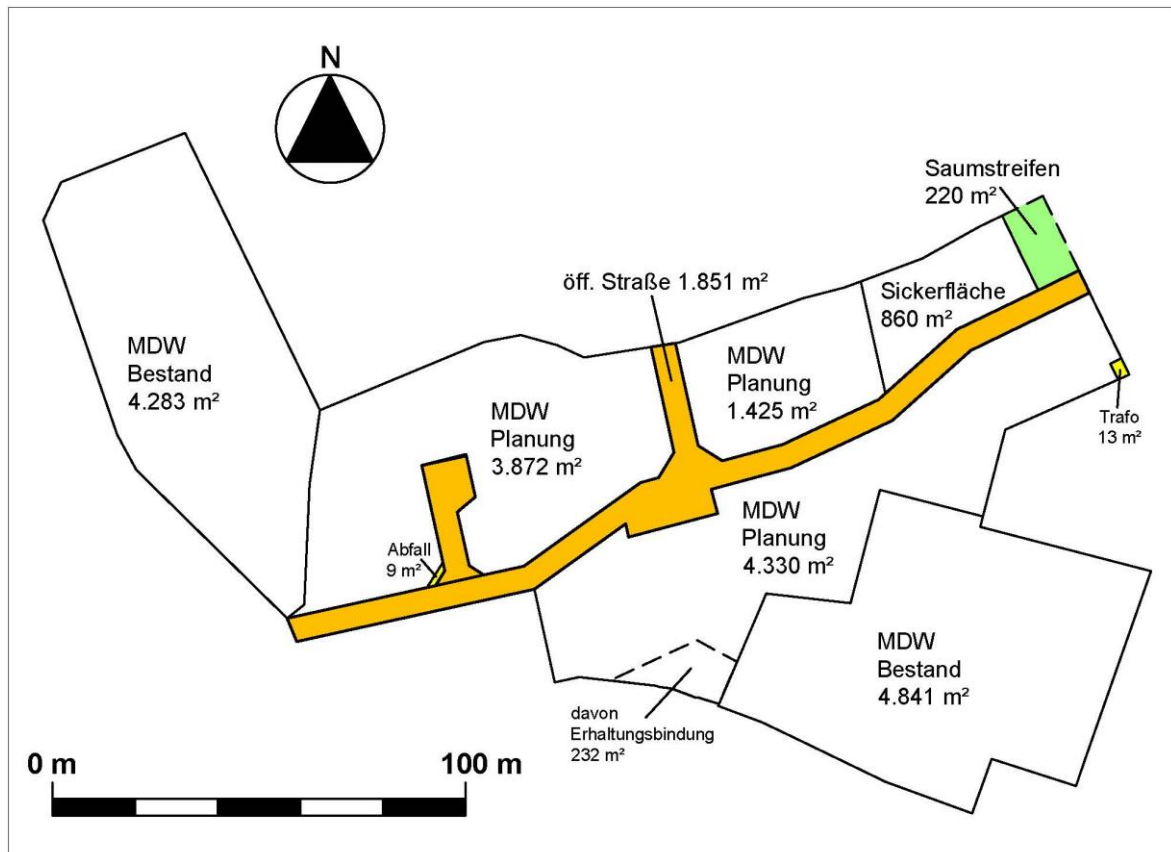


Abb. 21: Flächenübersicht

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. 10). 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 nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans ohne Schwierigkeiten 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 vorgesehene Verkehrserschließung wurde in den Abschnitten und III.1. und III.6 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Von den neuen Grundstücken bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle an der Brinkstraße sind es ca. 400 m. Das Plangebiet ist von da aus mit zwei Buslinien an den ÖPNV angeschlossen.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die **LeineNetz GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze versorgt werden. Die Stadt geht davon aus, dass eine Verlegung von Gasleitungen nicht erforderlich wird.

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.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. *Welcher Versorger dafür in Frage kommt, wird im weiteren Planverfahren geklärt.*

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 die neue Planstraße gebracht werden. Dies ist aufgrund der geringen Entfernung zumutbar. Eine entsprechende Fläche für diesen Zweck wird vorgesehen.

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 nur in der Nordostecke des Plangebiet uneingeschränkt möglich ist. Hier wird eine Sickerfläche festgesetzt, auf der das Oberflächenwasser der Straßen und Grundstücke zur Versickerung gebracht werden kann.

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

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für eine Bebauung mit Gebäuden geschaffen, die auch Wohnzwecken dienen sollen. Möglich sind in dem Dörflichen Wohngebiet auch Gebäude und Nebenanlagen für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung und Nebenerwerbslandwirtschaft u. ä. (vgl. III. 2., S. 18).

Nach dem Bebauungsvorschlag können im Plangebiet etwa 14 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Metel geleistet. Das ist ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

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

Mit Emissionen aus der Landwirtschaft und der Pferdehaltung ist in Metel und im geplanten „Dörflichen Wohngebiet“ zu rechnen. Wie bereits oben ausgeführt, wurden die in Betrieb befindlichen Anlagen und die Pferdehaltung hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen des Plangebietes in einem Geruchsgutachten beurteilt⁵.

Die Geruchsprognosen belegen, dass die geplante Bebauung/ die geplanten Nutzungen im „Dörflichen Wohngebiet“ Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt nur auf einer sehr geringen Fläche am südlichen Rand des Plangebietes betroffen ist. Dort werden die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden voraussichtlich in geringem Umfang überschritten. Im Bebauungsplan wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt, dass die Gebäude

⁵ BARTH & BITTER GmbH 2022: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen im Rahmen der Eignungsprüfung eines möglichen Baugebietes in Metel. Gutachten im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge., Stand 21.08.2022.

in einem Bereich errichtet werden, wo die in Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen“ der TA-Luft⁶ festgelegten Immissionswerte eingehalten werden.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spiel- und Erholungsflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem gibt es in Metel den rd. 570 m² großen Spielplatz am südöstlichen Ortsrand (fußläufige Entfernung rd. 500 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. Auch die Wege zu geeigneten Naherholungsflächen für die Erwachsenen sind in der dörflichen Gemeinde kurz.

4. Belange der Landwirtschaft

Von der Gesamtgröße des Plangebietes von rd. 21.704 m² sind bereits 9.124 m² baulich genutzt. Die verbleibenden 12.580 m² rechnen derzeit zu den landwirtschaftlichen Flächen. Auf diesen Flächen wurden in den letzten Jahren allerdings auch keine landwirtschaftliche Bodennutzung mehr ausgeübt. Sie dienten als Pferdeweiden. Bei Realisierung des Bebauungsplans würden dennoch die Fläche einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Bei den bisher nicht bebauten Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um Grünland, das als Weide genutzt wird. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS[®] Kartenserver) ist es anlehmgiger Sand (S1) der Zustandsstufe 1, eiszeitliche Ablagerungen (D). Die Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist mit Acker-/ Grünlandzahlen von 28-30 gering (vgl. Abb. 12, S. 13).

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit und aufgrund der geringen Größe der Fläche durch die Umwandlung der Weiden in Baugrundstücke nicht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert mit der Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebietes“ in besonderem Maße die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken werden Bürgerinnen und Bürger in Metel gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten. Das „Dörfliche Wohngebiet“ erlaubt gleichzeitig die Entwicklung von wohnungsnahen Arbeitsstätten entsprechend der zulässigen Nutzung in Gebieten dieses Baugebietstyps. Beides sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur im dörflichen Bereich.

6. 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).

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant, in Baugebieten mit vornehmlich Einzelhäusern bei der Errichtung von Wohnhäusern über städtebauliche Verträge den KfW-Effizienzstandard 40 festzulegen. Damit wird sichergestellt, dass dort auch ohne spezielles Energie- und Wärmekonzept eine individuelle Umsetzung einer regenerativen Energie- und Wärmeversorgung gewährleistet ist.

⁶ „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ vom 18.08.2021

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 vollständig ausgearbeitet. Untersuchungsschwerpunkte werden die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope und hier vor allem artenschutzrechtliche Fragen, der Boden- und Flächenschutz und der Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes sein.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter wie des NLWKN (Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) und des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) sowie eigener Erhebungen.

Für die Untersuchungen zum Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen wurden 2021 Geländebegehungen durchgeführt. Für die Biotoptypenerfassung erfolgte zunächst eine Luftbildauswertung und dann eine Geländekartierung im April 2021. Ende Juni 2021 erfolgte eine weitere Begehung zur Erfassung des Grünlandes. Da die Betretung nur eingeschränkt möglich war, wird die Grünlanderfassung in der Vegetationsperiode 2023 wiederholt.

Für die Erfassung der Brutvögel erfolgte eine flächendeckende Revierkartierung auf Basis der Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Um die Revierzahlen einiger schwer zu erfassender Arten verlässlich einschätzen zu können, kamen außerdem Klangattrappen gemäß der Methodik in SÜDBECK et al. 2005 zum Einsatz. Es erfolgten insgesamt 7 Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in der Dämmerung, im Zeitraum von März bis Juni 2021. Die Ergebnisse der Brutvogelerfassungen sind dem „Faunistischen Fachbeitrag“⁷ zu entnehmen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse erfolgte auf Grundlage der vorgefundenen Habitatstrukturen zunächst eine Potenzialanalyse zur Eignung der Baumbestände als mögliche Quartierstandorte für Fledermäuse. Nach Einschätzung des Untersuchungsgebiets und des angrenzenden Umfelds als potenzieller Fledermauslebensraum wurde über die Potenzialbeurteilung hinaus eine detektorbasierte Fledermauserfassung beauftragt. Aufgrund von Betretungseinschränkungen konnte der beauftragte Gutachter nur eine Begehung durchführen. Deshalb sind in diesem Jahr weitere Fledermausuntersuchungen vorgesehen. Zwischen April und September 2023 sollen 6 abendliche oder morgendliche Detektor-Begehungen zur Suche nach Leitlinien, Nahrungshabitaten und Quartieren erfolgen.

Aufgrund der kleinflächig geeigneten Habitatstrukturen und der Anwohnerhinweise auf ein vermutetes Haselmausvorkommen in dem Gehölzbestand am südlichen Rand des Geltungsbereichs wurde in Absprache mit der Stadt Neustadt am Rübenberge eine Analyse zum Habitatpotenzial der Haselmaus durchgeführt.

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist 2,71 ha groß und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Metel, südlich der Straße "Am Wiesengrunde" und zwischen den Straßen „Am Löschteich“ im Westen und „Bornwiesen“ im Osten. Es besteht aus einem Weidegrünland (Pferde) mit randlichen Baum- und Gehölzbeständen sowie Einzelbäumen. Dabei befinden sich am südlichen sowie

⁷ Baulandentwicklung Metel, 31535 Neustadt am Rübenberge, Faunistischer Fachbeitrag, Jessica Geier, Freiberufliche Ökologin, Gifhorn, 24.09.2021

südöstlichen Plangebietsrand dichte Gehölzbestände mit Einzelbäumen sowie dichte Strauchbestände. Teilweise sind Altbäume, insbesondere Eichen und Weiden, vorhanden. Am nordöstlichen sowie westlichen Gebietsrand finden sich einzelne Altbäume (überwiegend Eichen). Innerhalb des Weidegrünlands stehen außerdem alte, weitgehend abgestorbene Obstbäume. Die vorhandene dörfliche Bebauung östlich „Am Löschteich“ und südwestlich „Bornwiesen“ werden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 860 einbezogen.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

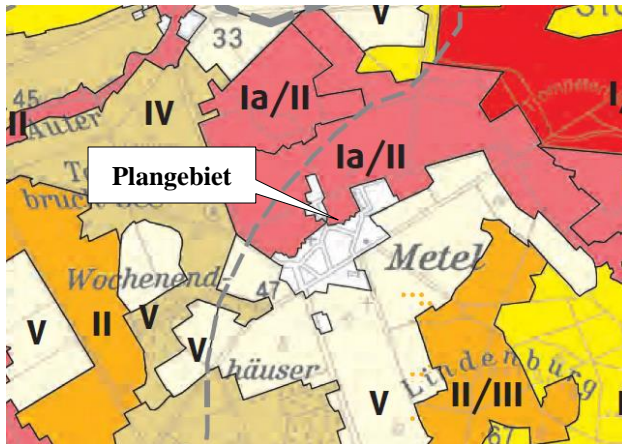


Abb. 22: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (LRP) für die Region Hannover (vgl. Abb. 22) liegt das Plangebiet am Rande von Zielflächen der Kategorie Ia/II „Entwicklung und Sicherung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope, aber mit größeren Flächenanteilen geringer Wertigkeit“ und „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft“.

Unter der Berücksichtigung der geplanten Erhaltungsfestsetzung für alle wertgebenden Gehölzbestände sowie, dass vor allem intensiv genutztes Weidegrünland von geringer, allenfalls mittlerer Bedeutung von Neubebauung betroffen ist, sind zum gegenwärtigen Stand der Untersuchungen keine Zielkonflikte zu erwarten.

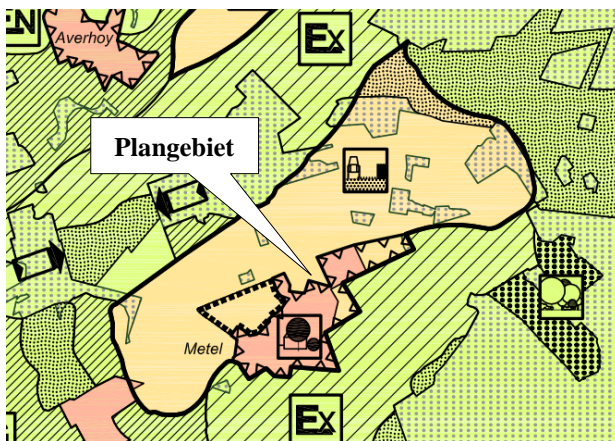


Abb. 23: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 liegt das Plangebiet angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (vgl. Abb. 24 auf der folgenden Seite). Der geplante Bereich ist im RROP nicht besonders gewidmet, wodurch keine Einschränkungen gelten.

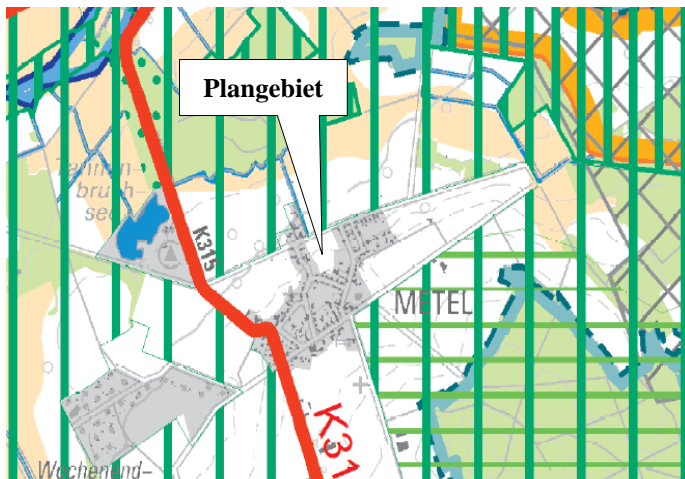


Abb. 24: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016

3. Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Ortsteil Metel liegt eingekreist zwischen den Landschaftsschutzgebieten „LSG H 58 Aueniederung“ im Norden und „LSG H 10 Moorgeest“ im Süden. Das nördliche LSG liegt direkt angrenzend an den Geltungsbereich. Das südliche LSG befindet sich ca. 100 m entfernt. In etwa 1000 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 096 „Helstorfer, Otternhagener und Schwarzes Moor“. Das FFH-Gebiet ist als Naturschutzgebiet (NSG) „NSG HA 00258 Hohe Heide“ national gesichert. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs steht eine Alteiche, die als Naturdenkmal ND H 00206 Eiche in Metel geschützt ist. Eine weitere Alteiche steht nördlich auf dem benachbarten Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs.

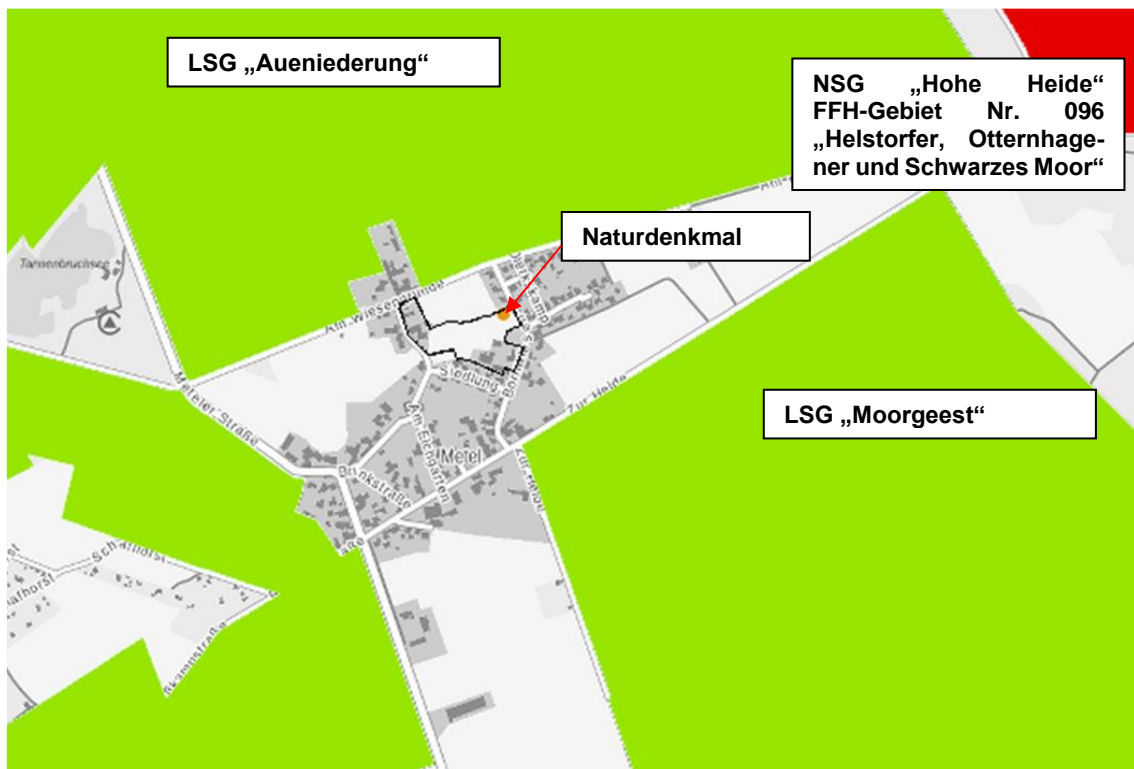


Abb. 25: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2022, 2020)

In Folge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 860 sind keine Konflikte mit den Schutzziele des NSG und der LSG zu erwarten. Das Naturdenkmal in Form der alten Eiche ist zu erhalten. Zum Schutz der Eiche und des südlich anschließenden Gehölzbestandes wird ein ca. 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Nordöstlich liegt das FFH-Gebiet 3423-331 (nds. Nr. 096) „Helstorfer, Otternhagener und Schwarzes Moor“. Aufgrund der mit mind. ca. 1.100 m relativ großen Entfernung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die geplante Bebauung auszuschließen. Ein weiteres FFH-Gebiet liegt nördlich in mind. 1500 m Entfernung (FFH 3021-331 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker).

4. Ergebnisse der Geländekartierungen

a) Biotoptypen

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfung im Gelände im April und Ende Juni 2021 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW8 sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Für die Beurteilung, ob das Grünland gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit §24 NNatSchG als mesophiles Grünland geschützt ist, wird der nds. Biotoptypenschlüssel gemäß O. v. Drachenfels in seiner aktuellen Fassung von 2021 herangezogen. Die Biotoptypen im Bestand ergeben sich aus Karte 1 auf Seite 36 und Tabelle 4 auf Seite 37.

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus artenarmen Grünlandflächen mit intensiver Weidenutzung durch Pferde. Der westliche Teil stellte sich in 2021 strukturreicher dar als der sehr intensiv beweidete östliche Teil. Eine Erfassung des vollständigen Arteninventars des Grünlandes war aufgrund von Betretungseinschränkungen nicht möglich. Vom Rand aus konnten neben weit verbreiteten Grünlandarten auch ein paar charakteristische Arten für GM Mesophiles Grünland erfasst werden (*Veronica chamaedrys*, *Ranunculus acris*, *Trifolium pratense*, *Achillea millefolium*, *Lotus corniculatus* (vermutlich *Plantago lanceolata*). Die Häufigkeit dieser Arten und ihre Verteilung in der Fläche konnte vom Rand aus nicht verlässlich erfasst werden. Auch weitere Arten von mesophilem Grünland können nicht aufgeschlossen werden. In der Vegetationsperiode 2023 ist daher zumindest ein weiterer Kartierdurchgang geplant.

Am südlichen sowie südöstlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich dichte Gehölzbestände mit Einzelbäumen sowie dichten Strauchbeständen aus standortheimischen Gehölzarten. Teilweise sind Altbäume, insbesondere Eichen und Weiden, vorhanden. Am nordöstlichen sowie westlichen Gebietsrand finden sich einzelne Altbäume (überwiegend Eichen). Innerhalb des Weidegrünlands befinden sich außerdem alte, weitgehend abgestorbene Obstbäume.

Im Geltungsbereich befindet sich zusätzlich im Nordwesten und Südosten dörfliche Bebauung im Bestand, im Südosten zum Teil unter Denkmalschutz, hier auch mit einem höheren Gehölzanteil der Hof- und Gartenflächen als im Nordwesten. Die Hofstelle „Am Löschteich“ besteht neben den Gebäuden aus versiegelten Betriebsflächen, eher gehölzarmen Zier- und Nutzgarten und einer größeren Hof- und Lagerfläche aus Grasland (Intensivgrünland).

⁸ <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>



Abb. 26: Alteiche im Nordosten, Naturdenkmal



Abb. 27: Gehölzstreifen auf der Ostseite/„Bornwiesen“



Abb. 28: Gehölzstreifen/ potenzielle Habitatbäume im Südosten



Abb. 29: Intensiv genutztes Weidegrünland, östl.



Abb. 30: westlicher Teil des Weidegrünlandes



Abb. 31: Ackerfläche vom „Wiesengrund“ aus



Abb. 32: Hof und Hofgehölz an der „Bornwiesen“



Abb. 33: Hofanlage an der Straße „Am Lösschteich“

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 34) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotop/Pflanzen dargestellt.

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Im Süden, Westen und Osten grenzen direkt an das Plangebiet Wohnbauflächen des Dorfgebiets von Metel an das Plangebiet. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Ackerfläche bis zur Straße „Am Wiesengrund“.

Biotopverbund: Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Das RROP der Region Hannover (s. Abb. 35) stellt in seiner Erläuterungskarte 5 für das Plangebiet eine regionale Bedeutung für den Biotopverbund des Offenlandes dar. Da das Plangebiet jedoch direkt an die Ortschaft angrenzend und prinzipiell von den Wohnbauflächen eingebettet liegt, besteht kein größerer Zielkonflikt mit dem Biotopverbund.

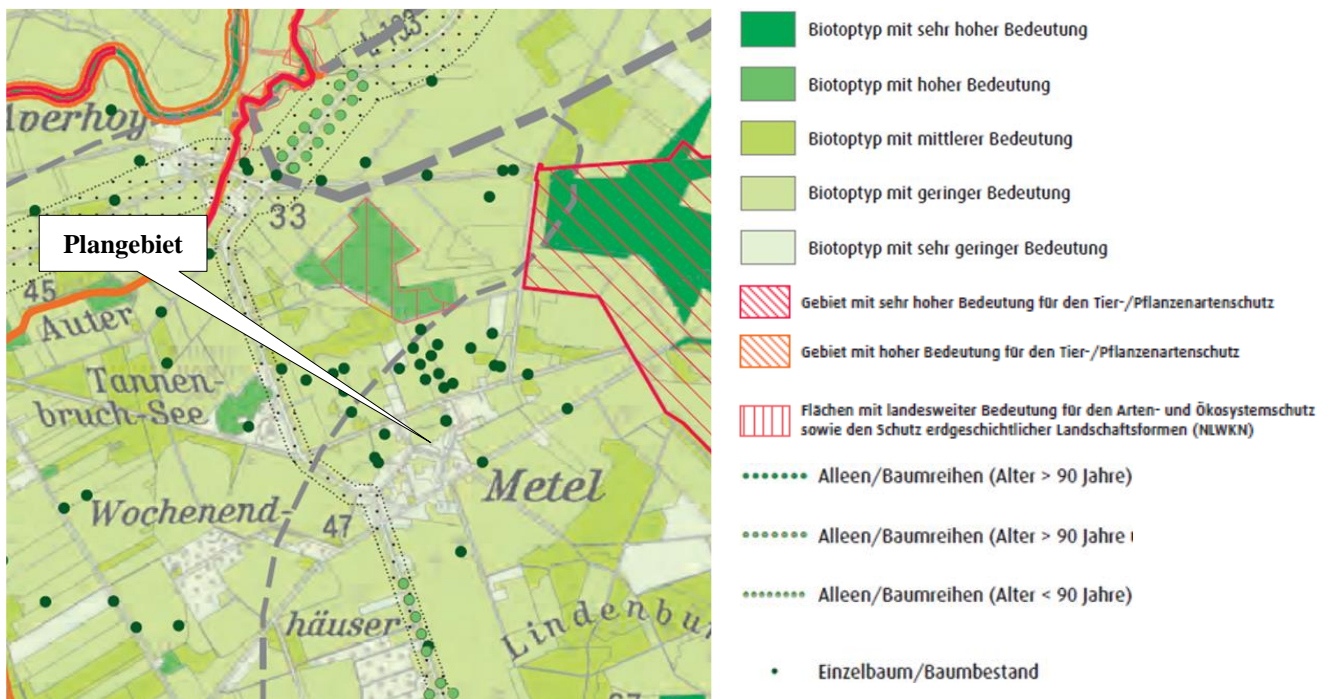


Abb. 34: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013

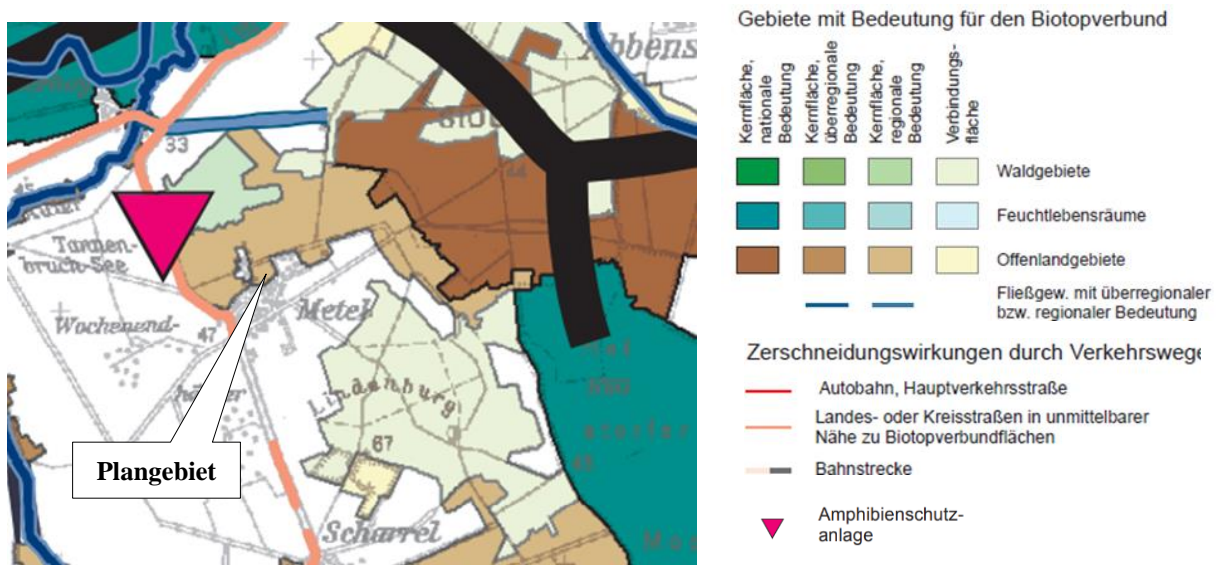


Abb. 35: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016

b) Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des faunistischen Fachbeitrages von Jessica Geier (freiberufliche Ökologin 2021). Von Ende März bis Anfang Juni wurden Geländeerfassungen für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Ergänzend erfolgt eine Potenzialeinschätzung für die Haselmaus. Die Ergebnisse sind im Einzelnen dem Kartierbericht zu entnehmen (s. a. Karte 1). Aufgrund der Biotopausstattung sind zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen zu erwarten.

Haselmaus

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*, geschützt nach FFH-Anhang IV) besiedelt bevorzugt Gebiete mit gut entwickelter Strauchschicht und ausreichend dichter Vegetation zur Nestanlage sowie Gehölzstrukturen mit ausreichendem Nahrungsangebot an Früchten, Samen, Nüssen und Knospen (NLWKN 2011). Neben offenen Laubmischwäldern mit hohem Strauchanteil werden auch Nadelwaldränder mit Gebüsch sowie Feldgehölze, Waldränder, Parks und Heckenstrukturen mit hohem Brombeer- und Himbeerstrukturen besiedelt (NLWKN 2011).

Im Rahmen der Brutvogelerfassung wurde von Anwohnern an der Straße „Bornwiesen“ von einem Haselmausvorkommen in dem randlich verlaufenden südlichen Gebüsch westlich der Hofstelle berichtet. Dieses Gebüsch befindet sich am südlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs, angrenzend an die bereits bestehende Wohnbebauung. Gesammelte Haselnüsse mit verschiedenen Fraßspuren wurden ausgehändigt. Die Untersuchung der Fraßspuren an den Haselnüssen zeigte, dass es sich nicht um haselmaustypische Fraßspuren handelt, sodass sich hierdurch keine Hinweise auf ein Haselmausvorkommen ergaben. Laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde gibt es in der Region Hannover und in der Umgebung von Neustadt bisher keine der UNB gemeldeten Vorkommen der Art (E-Mail von S. Moritz, Stadt Neustadt a. Rbge. am 11.05.2021). Im Untersuchungsgebiet sind nur kleinflächig potenziell geeignete Hecken- bzw. Strauchstrukturen am südlichen und östlichen Plangebietsrand ausgebildet.

Insgesamt ist aufgrund der aufgefundenen Spuren, der nur kleinräumigen Lebensraumstrukturen vor Ort sowie der Gesamtverbreitung der Art ein Haselmausvorkommen im Untersuchungsgebiet unwahrscheinlich.

Brutvögel

Bei der Brutvogelkartierung wurden 31 Vogelarten kartiert, wovon 22 Arten zum Brutbestand (Erfüllung der Kriterien Brutnachweis und Brutverdacht) des Gebiets zählen. 12 der aufgenommenen Arten werden gemäß der Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Niedersachsen als gefährdet oder zur Vorwarnliste gehörend eingestuft und sind nach BNatSchG streng geschützt. Die nachfolgende Tab. 3 zeigt die aufgenommenen Arten, deren Status sowie die Gefährdung an.

Tab. 2: Nachgewiesene Vogelarten innerhalb des Plangebiets und im nahen Umfeld mit Schutzstatus, Gefährdungsgrad, Status und Revierangabe

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	Gefährdung gemäß RL			BNat SchG	EU-VRL: Anh. I	Status	
			D	NDS	TO			BZ, N, D	Reviere (BV, BN)
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	*	*	*	§	-	-	6 BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	*	*	*	§	-	-	1 BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	*	*	*	§	-	-	2 BV
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	Hä	3	3	3	§	-	1 BZ	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	*	*	*	§	-	-	1 BV
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	*	*	*	§	-	-	3 BV
Elster	<i>Pica pica</i>	E	*	*	*	§	-	1 BZ	-
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	*	V	V	§	-	1 BZ	-
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	*	3	3	§	-	1 BZ	-
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	Gra	*	3	3		-	1 D	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	*	*	*	§	-	-	4 BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	*	*	*	§	-	-	1 BV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	*	V	V	§	-	-	7 BV
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Hb	*	*	*	§	-	-	2 BV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Kg	*	*	*	§	-	1 BZ	1 BV
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	*	*	*	§	-	1 BZ	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	*	*	*	§	-	-	7 BV
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	Md	*	*	*	§	-	-	1 BV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	*	*	*	§	-	-	3 BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	Rk	*	*	*	§	-	-	3 BV
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	V	3	3	§	-	3 N	1 BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	*	*	*	§	-	1 BZ	5 BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	*	*	*	§	-	-	1 BV
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	Rm	*	2	3	§§	x	1 N	-
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	Se	*	V	V	§§	1 N	1 N	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	3	3	3	§	-	1 N, 2 BZ	5 BV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	*	V	V	§	-	-	1 BV

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Abk.	Gefährdung gemäß RL			BNat SchG	EU-VRL: Anh. I	Status	
			D	NDS	TO			BZ, N, D	Reviere (BV, BN)
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	Tf	V	V	V	§§		-	1 BV
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	Ws	3	V	V	§§	x	1 D	-
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	*	*	*	§	-	-	1 BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	*	*	*	§	-	-	1 BV

Erläuterungen:

RL Rote Liste, Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und der Region Tiefland-Ost (RL TO) nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach RYSLAVY et al. (2020):

1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste; * = ungefährdet

Status: BN – Brutnachweis; BV: Brutvogel im UG (Brutverdacht); BZ: Potenzieller Brutvogel im UG (Brutzeitfeststellung, nicht zum Brutbestand eines Gebiets gehörend); N: (Nahrungs-)Gast im UG zur Brutzeit; D: Durchzügler

Reviere: Anzahl ermittelter Reviere (= Brutnachweis oder Brutverdacht)

BNatSchG: Schutzstatus gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG: § = besonders; §§ = streng geschützt; **EU-VRL:** Vogelarten aus Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)

Abk Abkürzung Vogelarten (nach Südbeck 2005)

Fettdruck und grau: Gefährdete/Streng geschützte Vogelarten einschließlich Vorwarnliste (RL V,1,2,3 und/oder §§)

Mit den Arten Goldammer, Girlitz, Graureiher, Haussperling, Stieglitz und Turmfalke gehören sechs der insgesamt 12 Arten zur Vorwarnliste. Mit dem Star, der Rauchschnalbe, dem Bluthänfling und dem Weißstorch sind vier der 12 Arten gemäß Roter Listen als gefährdet eingestuft (Gefährdungskategorie 3), der Rotmilan gilt als regional stark gefährdet (RL TO 2). Die Schleiereule ist außerdem gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG streng geschützt.

Innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereichs **wurde nur der Star und die Rauchschnalbe mit Brutverdacht als gefährdete Arten erfasst**, außerdem der Haussperling als Art der Vorwarnliste mit mehreren Brutrevieren.

Fledermäuse

Die Untersuchung des Baumbestands zeigt einige Einzelbäume, die eine Quartierseignung unterschiedlicher Qualität für baumbewohnende Fledermausarten besitzen (s. Karte 1). Dabei handelt es sich zum Großteil um Weiden, Pappeln, Eichen, Birken und Obstbäume in den südlichen bzw. - südöstlich gelegenen Gehölzbereichen am Rand des Geltungsbereichs, zum Teil außerhalb. Dabei weisen Altbäume mit einem Brusthöhendurchmesser zwischen 30 cm und 120 cm Höhlungen bzw. Halbhöhlen, Rindenspalten-/aufwölbungen, Ausfaltungen sowie Stammrisse mit Quartierseignung auf. Eine Weide im südlich angrenzenden Umfeld weist eine größere Höhlung und damit ein erhöhtes Quartierpotenzial auf. Außerdem befinden sich innerhalb der Pferdeweide mehrere, teils stark abgestorbene (Obst-)Bäume, die ebenfalls Quartierpotenzial durch Spalten und Höhlungen besitzen. Insgesamt weisen die begutachteten Bäume häufig Spaltenstrukturen, aber auch teils Höhlenstrukturen mit Eignung als Einzel-, Sommer-, Zwischen- bzw. Winterquartier auf. Für Wochenstubenquartiere werden aufgrund der Jungenaufzucht deutlich höhere Ansprüche an den Standort gestellt. Die Eignung als Wochenstubenquartier ist bei den Altbäumen aber nicht ausgeschlossen. Auch die Dachbodenbereiche der südlich angrenzenden Hofstelle bieten vermutlich Potenzial als Wochenstubenquartier.

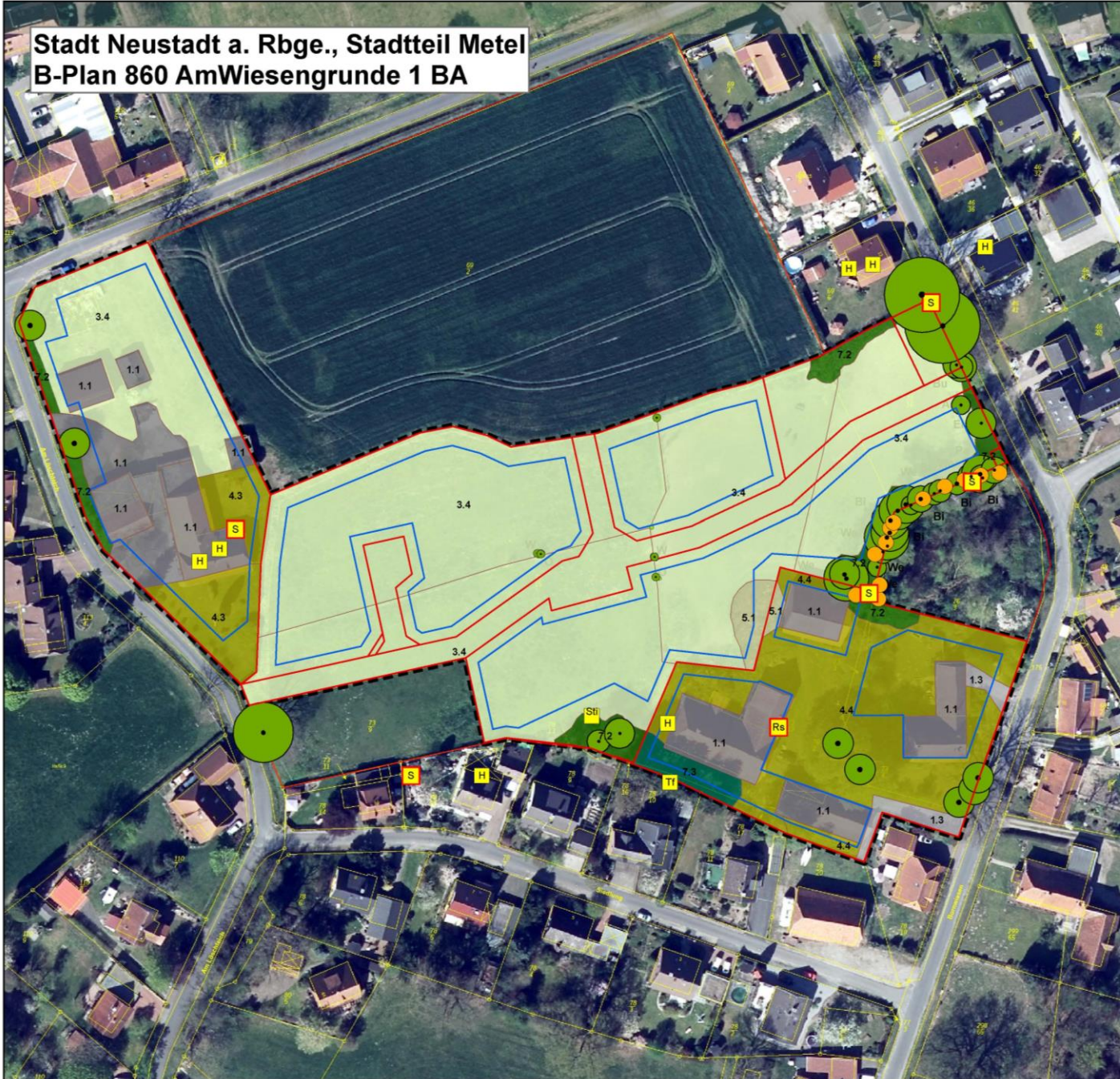
Die in 2021 nur einmalig mögliche Detektorbegehung hat eine teilweise durchaus intensive (Jagd-)Aktivität mehrerer Fledermausarten im Untersuchungsgebiet ergeben (s. Tab. 4). Das Artenspektrum entsprach dem erwartbaren Spektrum. Eine Erweiterung der Artenliste im Verlauf der in diesem Jahr durchzuführenden Untersuchungen ist sehr wahrscheinlich. Direkte oder indirekte Hinweise auf Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs (Quartier der Zwergfledermaus möglicherweise in umliegender Bebauung südl. des UG) konnten in 2021 nicht erbracht werden.

Mit den für 2023 vorgesehenen Untersuchungen sollen das Artenspektrum, die potenzielle Quartiernutzung im Baumbestand und den Gebäuden und die Jagdaktivitäten im Geltungsbereich und im Umfeld genauer erfasst werden.

Tab. 3: Artenliste mit Schutzstatus und Bemerkung zu Vorkommen und festgestellter Aktivität. Gelb unterlegte Arten sind sicher innerhalb der Grundstücksgrenzen nachgewiesen.

Art	RL Nds.	RL D	FFH-RL	EHZ	Schutz	Vorkommen
<i>Myotis daubentonii</i> Wasserfledermaus	3	*	IV	gg	§§	Überflug auf östl. Seite an Bornwiesen.
<i>Myotis unbestimmt</i> Gattung Myotis			IV		§§	Einzelkontakt auf östl. Seite bei einzeln stehender Eiche.
<i>Nyctalus noctula</i> Großer Abendsegler	2	V	IV	u	§§	Wenige Überflüge, soweit zu beobachten keine Jagdakt. über UG.
<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus	3	*	IV	gg	§§	Häufig, Jagd auch ü. Grundstück, teilweise mehrere Individuen kleinräumig (solches nur außerhalb nachgewiesen). Überflüge entlang der Grundstücksgrenzen bzw. an den Vegetationslinien / vertikalen Strukturen.
<i>Eptesicus serotinus</i> Breitflügel-Fledermaus	2	3	IV	u	§§	Nachweise öst. und südl. Jagd auch über UG beobachtet.

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel
B-Plan 860 AmWiesengrunde 1 BA



Biotoptypen

- 1.1 Versiegelte Fläche (Straßen, Gebäude, Wege)
- 1.3 Teilversiegelte Betriebsflächen
- 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm
- 4.3 Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen
- 4.4 Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen
- 5.1 Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen,
- 7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen von $\geq 50\%$
- 7.3 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen von < 50%

Einzelbäume

- BHD < 14cm
- BHD < 50cm
- BHD ≥ 50 cm
- BHD ≥ 100 cm
- Habitatbaum

Brutvögel

- Brutverdacht (Vorwarnliste)
- Brutverdacht (RL NDS gefährdet)
- H: Haussperling
- Rs: Rauchschalbe
- S: Star
- Sti: Stieglitz
- Tf: Turmfalke

Nachrichtlich

- Geltungsbereich
- Festsetzungen B-Plan
- Bauflächengrenzen

Maßstab: 1:100



Karte 1: Schutzgut Biotope, Tiere

Im Auftrag von:
GbR VM Immobilien
CCM Media GmbH & Co. KG
Färbereistraße 1
48527 Nordhorn

Im Unterauftrag von:
Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

Auftragnehmerin:
pu Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. in I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949785
E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

5. Vorläufige Eingriffsbilanzierung

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung, die für die unbebauten Flächen im Plangebiet auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung erstellt wird. Hier wird der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen.

Bei den bereits baulich genutzten Flächen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen (§ 34 BauGB) wird auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Nutzung mit der geplanten Situation verglichen.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 2 Biotoptypen im Plangebiet)

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamtkor- rektur- faktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 6)
Dorfgebiet im Bestand, "Am Löschteich" (4.287 m²)						
1.1	versiegelte Fläche: zulässige GRZ 0,2 zzgl bestehende Versiegelung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	1.344	0	1	0	0
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.932	3	1	3	5.796
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	850	2	1	2	1.700
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	161	5	1	5	805
Dorfgebiet im Bestand, "Bornwiesen" (4.837 m²)						
1.1	zulässige, versiegelte Fläche (45 %)	2.177	0	1	0	0
1.3	teilversiegelte und unversiegelte Betriebsflächen (Wassergebundene Wegedecken)	214	1	1	1	214
4.4	Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölzen	2.066	3	1	3	6.198
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbe-reiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	42	4	1	4	168
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	118	5	1	5	590
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	220	3	1	3	660
Ortserweiterung (restlicher Geltungsbereich)						
1.1	Versiegelte Fläche	12	0	1	0	0
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	4.508	3	1	3	13.524
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm, strukturreicher	7.255	3	+1	4	29.020
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbe-reiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	180	4	1	4	720
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	625	5	1	5	3.125
		21.704	Gesamtflächenwert		62.520	

Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

Festsetzung	1 Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	2 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Fläche [m²]	4 Grundwert A (lt. Biotoptyp- enwertliste)	5 Gesamtkor- rektur- faktor	6 Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	7 Einzelflächen wert (Sp 3 x Sp 6)
Dörfliches Wohn- gebiet MDW Bestand		GRZ 0,3 + 50% Überschreitung, 9.124 m²					
	1.1	Versiegelte Fläche	4.106	0	1	0	0
	1.3	teilversiegelte und unversiegelte Betriebsflächen (Wassergebundene Wegedecken)	214	1	1	1	214
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.089	3	1	3	3.267
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	850	2	1	2	1.700
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit >50% heimischen Gehölzen	2.324	3	1	3	8.889
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbe-reiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	42	4	1	4	888
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	279	5	1	5	1.395
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	220	3	1	3	660	
Dörfliches Wohn- gebiet MDW Planung		GRZ 0,3+ 50% Überschreitung, 9.627 m²					
	1.1	Versiegelte Fläche	4.332	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	5.063	2	1	2	10.126
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	232	5	1	5	1.160
öffentliche Straßenverkehrs- fläche		Verkehrsfläche gesamt 1.851 m²					
	1.1	versiegelte Fläche (90 % Anteil)	1.666	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	185	2	1	2	370
Öffentliche Grünfläche		Saumstreifen 220m²					
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	220	4	1	4	880
Fläche für die Wasserwirtschaft	9.1	Kleingewässer naturfern	860	2	1	2	1.720
Versorgungs- anlagen	1.1	Versiegelte Fläche	22	0	1	0	0
Gesamtfläche			21.704	Gesamtflächenwert			31.269
				Kompensationsdefizit			-31.251

Der Verlust von Einzelbäumen, der zusätzlich zur Grundfläche über die Kronentrauffläche in die Bilanz eingeht ist noch nicht bilanziert. Allerdings wird ein Großteil des Altbaumbestandes im Osten und Südosten zum Erhalt festgesetzt und ist im Istzustand aufgrund der hier auch vorhanden Strauchschicht auch als Biotoptyp 7.2 flächig in die Bilanz eingegangen.

Der Vergleich des Istzustandes mit dem geplanten Zustand ergibt ein Kompensationsdefizit von rd. 31.250 WE, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden soll. *Die Festlegung der Ausgleichsfläche sowie die gesamte Maßnahmenplanung erfolgen im weiteren Verfahren.*

6. Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung

a) Brutvögel

Grundsätzlich ist zu beachten, dass alle wildlebenden europäischen Brutvogelarten laut Bundesnaturschutzgesetz „besonders geschützt“ sind. Dieser Schutz schließt die einzelnen Individuen und auch mit Eiern belegte oder mit Jungtieren besetzte Nester ein. Vorgänge, die diesen Schutz gefährden, sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten und zu vermeiden. Daher ist für den Schutz aller Brutvogelarten die Festlegung einer entsprechenden Bauzeitenregelung

erforderlich (s.u.) sollten Gehölze Fällung oder Rodung betroffen sein. Dementsprechend müssen Gehölzrodungen oder großflächige Vorbereitungen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erfolgen.

Allgemein häufige Brutvogelarten (RL *)

Die besonders geschützten, allgemein häufig vorkommenden Vogelarten (Arten mit Status RL *, vgl. Tab. 2), die im Plangebiet insbesondere in den randlichen Gehölzbereichen geeignete Brutplätze finden, gelten als Arten mit hoher Standortamplitude sowie bundesweit und regional hohen Brutpaarzahlen. Sie sind allgemein häufig vorkommend und die meisten Arten sind auf das Vorkommen in anthropogen beeinflussten Bereichen angepasst.

Im Hinblick auf das Störungsverbot und dem Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird davon ausgegangen, dass der Erhaltungszustand der Populationen so gut ist, dass trotz Verlust von Lebensraum die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang für diese Arten erhalten bleibt. Es ist anzunehmen, dass sich trotz Verlusts einiger Reviere die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtern.

Das Untersuchungsgebiet bietet außerdem Nahrungshabitate für zahlreiche Vogelarten, u. a. auch für gefährdete Arten wie Star und Rauchschnalbe. Die Rauchschnalbe nutzt auch das Umfeld zur Nahrungssuche. Hier befinden sich weitere geeignete Jagd- bzw. Nahrungshabitate. Die Funktion des Weidegrünlands als essenzieller Habitatbestandteil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Rauchschnalbe und Star im Sinne des §44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ist unwahrscheinlich.

Arten der Vorwarnliste

Für den auf der Vorwarnliste verzeichneten Stieglitz (RL V), der als Brutvogel mit einem Revier innerhalb des Untersuchungsgebiets im südlichen Gehölzbestand erfasst wurde, besteht aktuell keine Gefährdung. Die Bestandszahlen gehen jedoch zurück, sodass absehbar mit einer Gefährdungseinstufung zu rechnen ist. Für diese Art ist der Erhalt der Gehölzbestände im Geltungsbereich zu empfehlen, außerdem das Anlegen naturnaher Gehölze mit vorgelagerten Gras- und Staudensäumen im nahen Umfeld des Eingriffsbereichs im Rahmen der Biotop-kompensation. Der Haussperling als weiterer Art der Vorwarnliste wurde mit mehreren Revieren in den Bestandsgebäuden im Geltungsbereich erfasst. Da hier keine Veränderungen geplant sind, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Sollte es doch zum Verlust von Brutplätzen durch Gebäudeabriss oder Umbau kommen, wird empfohlen durch eine frühzeitige Ausbringung von artspezifischen Nisthilfen an geeigneten Gebäuden im Umfeld des Abrissgebäudes auszugleichen.

Gefährdete und streng geschützte Brutvogelarten (RL 1-3/ §§) im Plangebiet

Der bundesweit und regional gefährdete Star (RL 3) ist Brutvogel innerhalb des Geltungsbereichs. Es werden insgesamt vier Brutpaare im nordöstlichen bzw. südöstlichen Baumbestand und im Bereich der Hofstelle an der Straße „Am Löschteich“ vermutet. Der Altbaum- bzw. Gehölzbestand wird größtenteils zum Erhalt festgesetzt, auf der Hofstelle an der Straße „Am Löschteich“ sind keine Veränderungen geplant. Um das Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Sätze 1 und 3 (Tötungsverbot, Schädigungsverbot) zu vermeiden, muss die Gehölzrodung/Baumfällung auf den Zeitraum des Winterhalbjahrs zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar beschränkt werden (s.u.). Beim Star als gefährdete Art können aufgrund der geplanten Erhaltungsbindungen für den Baumbestand Verluste von Neststandorten ausgeschlossen werden. Ein Abstand zu den Gehölzbeständen ist einzuhalten, um Beeinträchtigungen der Brutplätze im direkten Umfeld zu minimieren.

Die streng geschützte Schleiereule im südlich angrenzenden Hofkomplex der Familie Martin ist als Gastvogel eingestuft. Im Zuge dieser Untersuchung konnten keine direkten Nachweise über eine diesjährige Brut gemacht werden. Bei der Gebäudebegutachtung, die aufgrund der eingeschränkten Betretungsmöglichkeiten nur teilweise möglich war, wurden Kotpuren an einer der südlich gelegenen Stallungen festgestellt. Laut Aussage von Anwohnern brütete die Schleiereule in den letzten Jahren im nördlich gelegenen Pferdestall und nutzte die erwähnte südlich gelegene Stallung mit festgestellten Kotpuren als gelegentlichen Ruheplatz. Da keine Änderungen im Bereich der Bestandsgebäude im Südosten des Geltungsbereichs geplant sind, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unwahrscheinlich. Grundsätzlich empfiehlt sich die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu dem vermuteten Brutplatz im nördlichen Stallgebäude sowie die Vermeidung einer direkten Beleuchtung in Richtung dieser Stallgebäude, um Störungen am möglichen Nistplatz zu minimieren.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Käuzen, Rebhühnern (RL 2) und dem Gartenrotschwanz (RL 3), die von Anwohnern beobachtet worden sein sollen. Das Vorkommen des Gartenrotschwanzes im zentralen, südlichen Gehölzbereich kann aufgrund der nur eingeschränkt möglichen Kartierungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Der Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt, ein Eintreten von potenzielle Verbotstatbeständen kann somit vermieden werden.

b) Fledermäuse

Insgesamt bietet das Untersuchungsgebiet durch den teilweise alten Baumbestand potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumbesiedelnde Fledermausarten. Insbesondere sind Sommer-, Einzel- bzw. Zwischenquartiere in Form von Spalten- und teilweise Höhlenquartieren in den Altbäumen möglich. Am angrenzenden Hofkomplex stellen insbesondere die Dachbereiche bzw. die Dachböden der Gebäude geeignete Strukturen dar. Die Eignung als Wochenstubenquartier erscheint sowohl bei manchen Altbäumen als auch bei den Dachbodenbereichen der südlich angrenzenden Hofstelle nicht ausgeschlossen. Eine Winterquartiersnutzung kann insgesamt ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Die durchgeführte Baumbegutachtung in den zugänglichen Bereichen ergab keine Hinweise auf eine aktuelle bzw. aktive Nutzung durch Fledermäuse. Die für 2023 vorgesehene detektorbasierte Fledermauserfassung soll Aufschluss über die tatsächliche Quartiersnutzung sowie die Nutzung des Untersuchungsgebiets (Jagdhabitats etc.) als Fledermauslebensraum geben. Auf Grundlage dieser Erfassungsergebnisse können dann fundierte Aussagen zum Eintreten von Verbotstatbeständen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und zu ggf. erforderlichen CEF Maßnahmen gegeben werden.

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, die Wohnbebauung in einem ausreichenden Abstand zu den südlichen/südöstlichen Gehölzbeständen zu planen, eine Beleuchtung in Richtung dieser Gehölzbestände zu vermeiden sowie Baum-/Gebüsch-/Grünlandstrukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Baugrenzen werden entsprechend entfernt festgesetzt und der gesamte Baumbestand im Südosten wird zum Erhalt festgesetzt.

c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

1. 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. Ggf. vorhandene Nistkästen sind in unbeeinträchtigte Bereiche umzuhängen. 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 (Ornithologin/e) durchzuführen. Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse sind vor Fällung auf Fledermausbesatz zu prüfen. Sollte sich ein Besatz bestätigen ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen.

2. Um das Gebiet in seiner Funktion als Lebensraum, Brutstätte oder Habitat zu erhalten und den Eingriff zu minimieren, sollten Gehölzbestände nur soweit notwendig entfernt werden. Alle randlichen Gehölz- und Baumbestände, insbesondere die Altbäume sollen möglichst erhalten bleiben und vor Beschädigung geschützt werden, um eine Verlagerung der Brutplätze zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand im Süden bzw. im Süd- und Nordosten des Plangebiets. Die Erhaltung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.
3. Abstand der geplanten Bebauung zu den Neststandorten des höhlenbrütenden Stars, um die Beeinträchtigungen im direkten Umfeld der Brutplätze zu minimieren.
4. Einhaltung eines Abstands zum Stallgebäude an der südlichen Plangebietsgrenze sowie Vermeidung einer direkten Beleuchtung in Richtung der Stallgebäude, um Störungen am möglichen Brutplatz der Schleiereule zu minimieren.
5. Zum Schutz von Fledermäusen sollte die geplante Wohnbebauung in einem ausreichenden Abstand zu den südlichen/südöstlichen Gehölzbeständen geplant werden. Außerdem empfiehlt sich eine insgesamt fledermausfreundliche Beleuchtung sowie der randliche Erhalt bzw. die Entwicklung von Baum-/Gebüsch-/Grünlandstrukturen. Eine Verminderung der Lichtimmissionen kann durch monochromatisches Gelblicht (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen erreicht werden (SE/St-Lampen bzw. LED-Technik). Es sollte eine zielgerichtete Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten hin durch entsprechende Leuchtenkonstruktionen erfolgen. *Die Maßnahmenhinweise für die Artengruppe Fledermäuse werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert.*

d) Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung und des Erhalts der Altbaumbestände und sonstigen relevanten Gehölzbestände ist zum jetzigen Zeitpunkt für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Unter den genannten Voraussetzungen werden voraussichtlich keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

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.

Andererseits verlieren diejenigen, die die Flächen bisher als Pferdeweiden nutzen, ihre Pachtflächen. Das ist eine Beeinträchtigung, mit der sie rechnen mussten. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, ist bei der vorhandenen Bebauung am Nordrand von Metel berührt. Diese Grundstücke verlieren ihre Lage am Rand der freien Landschaft. Diese Beeinträchtigung ergibt sich bei jeder Erweiterung der Bebauung am Ortsrand. Sie ist ebenfalls nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen.

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- 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 (Umwidmungssperreklause).

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 „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) 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 14 Baugrundstücke. 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 Baugrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Metel. 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 landwirtschaftlicher Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch 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. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2023

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 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