

NEUSTADT AM RÜBENBERGE STADTTEIL AMEDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 613 "STEINHAGEN, 1. BAUABSCHNITT"

BEGRÜNDUNG

Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
A.3 Lage des Plangebietes	2
A.4 Planung	3
A.5 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
A.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
A.5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen	5
A.5.3 Zufahrten	6
A.5.4 Sichtdreiecke	6
A.5.5 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung	6
A.5.5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Versickerungsbecken"	6
A.5.5.2 Bepflanzung auf den Wohngrundstücken	6
A.5.6 Klimaeffiziente Bebauung / Photovoltaik-Pflicht	7
A.6 Immissionen	7
A.6.1 Schall (Verkehrslärm)	7
A.6.2 Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Geruch, Betriebslärm)	8
A.7 Ver- und Entsorgung	8
A.7.1 Trinkwasser / Strom / Telekommunikation / Gas	8
A.7.2 Oberflächenwasser	8
A.7.3 Brandschutz	9
A.8 Kampfmittel	9
A.9 Bodenarchäologie	9
A.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung	10
A.10.1 Geltungsbereich	10
A.10.2 Erforderlichkeit	10
A.10.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift	11
A.11 Bebauungsentwurf	12
A.12 Städtebauliche Werte	13
Teil B: Umweltbericht	14
B.1 Umweltbericht - Einleitung	14
B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes.....	14
B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	14
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum	14
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden.....	15
B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	15
B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen	15
B.1.2.2 Fachplanungen	15
B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung.....	17
B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen	18
B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	18
B.2.1.1 Schutzgut Mensch.....	18
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope.....	18

B.2.1.3	Schutzgut Boden und Fläche	21
B.2.1.4	Schutzgut Wasser	22
B.2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	22
B.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	23
B.2.1.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	23
B.2.1.8	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
B.2.2	Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	24
B.2.2.1	Schutzgut Mensch	24
B.2.2.2	Schutzgut Arten und Biotop	24
B.2.2.3	Schutzgut Boden und Fläche	25
B.2.2.4	Schutzgut Wasser	26
B.2.2.5	Schutzgut Klima und Luft	26
B.2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	26
B.2.2.7	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	27
B.2.2.8	Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen	27
B.2.2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
B.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbilanzierung	28
B.2.3.1	Schutzgut Mensch	28
B.2.3.2	Schutzgut Arten und Biotop, Tierarten	28
B.2.3.3	Schutzgut Boden und Fläche	29
B.2.3.4	Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter	30
B.2.3.5	Eingriffsbilanzierung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	30
B.2.3.6	Ausgleich auf einer externen Fläche	32
B.2.3.7	Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen	33
B.3	Zusätzliche Angaben	34
B.3.1	Verwendete Untersuchungsmethoden	34
B.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring	35
B.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
 Teil C: Abwägungen (werden verfahrensbegleitend ergänzt)		
 Teil D: Anlagen		
35		
Anlage 1:	Bebauungsentwurf, 1. Bauabschnitt	37
Anlage 2:	Entwicklungskonzept Mandelsloh / Amedorf (2018), o.M.	39

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 608 "In den Riepen" (rechtswirksam 2002) bereits seit mehreren Jahren ausgebaut ist, besteht jetzt die Absicht, ein weiteres Wohngebiet in integrierter Lage zwischen den Ortsteilen Amedorf und Mandelsloh, nördlich der Straße "Steinhagen" zu errichten. Über lange Zeit bestanden in diesem Bereich Einschränkungen, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in der Ortsmitte wirtschaftete. Wohnbauliche Entwicklungen waren nur außerhalb der Emissionszonen denkbar. Dieser landwirtschaftliche Betrieb ist mittlerweile nicht mehr aktiv tätig.

An die Stadt Neustadt am Rübenberge sind die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (GEG) und die Hannoversche Volksbank Projektentwicklung (HVP) herangetreten, welche ein **Gesamtkonzept für die Entwicklung der Ortsstrukturen Mandelsloh / Amedorf** vorgelegt haben (s. Anlage 2 zur Begründung). Das Gesamtkonzept setzt die bisherige räumliche Entwicklung fort und schließt an das bestehende Siedlungsgefüge an. Für die Entwicklung dieser Fläche sprechen insbesondere die integrierte Lage mit anschlussfähigen Infrastrukturen sowie die gute wohnortnahe Versorgung (Einkaufen, Kindergarten, Grundschule) im nördlich unmittelbar angrenzenden Mandelsloh. Das Gesamtkonzept schlägt ein neues Wohnquartier mit etwa 50 Bauplätze vor, überwiegend für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Im Norden des Gebietes ist aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) barrierefreies Wohnen im Geschosswohnungsbau angeordnet. Innerhalb des Gebietes ist ein "Platz der Begegnung" geplant, der neben Spielmöglichkeiten auch mit Bänken ausgestattet werden soll, um die Kommunikation der zukünftigen Quartiersbewohner*innen zu fördern.

Die Grundstücke der Planung liegen unmittelbar zwischen Mandelsloh und Amedorf und sind grundbuchlich dem Dorf Amedorf zugeordnet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover ist eine "Ergänzungsfunktion Wohnen" nur für den deutlich größeren Stadtteil Mandelsloh festgelegt. Obwohl also eine unmittelbare und fußläufige Anknüpfung an die Versorgungsstruktur von Mandelsloh gegeben ist, ist für Amedorf zurzeit die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Die Region Hannover hat wegen dieser besonderen Lage eine Änderung des RROP in Aussicht gestellt. Als Begründung wird angeführt, dass der Stadtteil Mandelsloh, der eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung zugeordnet ist, und der Stadtteil Amedorf siedlungsstrukturell und infrastrukturell soweit miteinander verbunden sind, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegen wird, wenn diese bereits von Bebauung umschlossene Innenlage zukünftig einer Bebauung zugeführt wird. Allerdings wird eine Änderung des RROP erst zu einem späteren Zeitraum umgesetzt werden können.

Das RROP der Region Hannover legt als Entwicklungsspielraum für die Eigenentwicklung Wohnen grundsätzlich einen Basiszuschlag von 5 % zur vorhandenen Siedlungsfläche fest. Für Amedorf beträgt bei einer Siedlungsfläche von 141.094 qm dieser Basiszuschlag 7.055 qm. In begründeten Einzelfällen ist ein Ermessenszuschlag von 7 % möglich, wenn von der Stadt ein begründeter Sonderbedarf aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann. Im Fall von Amedorf wurde von Seiten der Regionalplanung ein Ermessenszuschlag von 7% gewährt, so dass insgesamt 9.877 qm Siedlungsfläche zulässig sind. Als Begründung wird angeführt, dass sich das Baugebiet "Steinhagen" aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Nahversorgungszentrum Mandelsloh und der Nähe zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen wie der Grundschule und der Kindertagesstätte sowie aufgrund des historisch gewachsenen Siedlungsgefüges um eine siedlungsstrukturelle Einheit handelt, die durch die administrative Gemarkungsgrenze Amedorf / Mandelsloh städtebaulich nicht unterbrochen wird.

Die Erschließung des Gebietes soll nun in mehreren Bauabschnitten, beginnend im Südwesten, realisiert werden. Inhalt dieses Bebauungsplanes Nr. 613 ist der **1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes** (s. Anlage 1 zur Begründung), nördlich an die Straße "Steinhagen" angrenzend. Es sind Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung in Kombination mit einem Versickerungsbecken vorgesehen.

Der Umfang des Bauabschnitts 1 entspricht der Eigenbedarfsentwicklung des Ortsteils Amedorf. Es liegt insbesondere eine Nachfrage durch z.B. junge Familien aus Amedorf und Rückkehrer nach der Berufsausbildung vor.

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Außenbereich ("Außenbereich im Innenbereich"), der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt für diesen Bereich "landwirtschaftliche Flächen" dar. Im Rahmen der Abwägung wird in diesem Fall der Siedlungsentwicklung ein Vorrang gegenüber der Landwirtschaft eingeräumt (vgl. 53. (v.) Änderung des Flächennutzungsplanes). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Neustadt a. Rbge. bestehen im Stadtteil Amedorf keine Flächenreserven in den als "Wohnbauflächen" ausgewiesenen Bereichen. Auch vorbeeinträchtigte Böden sind nicht verfügbar. Laut dem aktiv geführten Baulückenkataster der Stadt stehen im Bereich Amedorf keine Baulücken zur Verfügung, bei welchen von Seiten der Eigentümer*innen eine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde.

Die Stadt Neustadt am Rübenberge sieht das Erfordernis gegeben, den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes im Stadtteil Amedorf zu schaffen.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 613 "landwirtschaftliche Flächen" dar. Die Wohnbauflächen lassen sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Zukünftig werden "Wohnbauflächen" (W) in einer Größe von 9.872 qm dargestellt.

A.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße "Steinhagen" (K 309) und liegt im Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh im Nordosten von Neustadt am Rübenberge. Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Amedorfer Straße (L 191), welche eine wichtige Straßenverbindung zum Mittelzentrum Neustadt am Rübenberge herstellt. Ca. 380 m östlich des Plangebietes verläuft die Straße "In der Wiek" (L 383) Richtung Helstorf.

Die Buslinie 850 von regiobus hält in Amedorf in knapp 300 m Entfernung zum Plangebiet. Es besteht eine Verbindung zum Bahnhof und ZOB von Neustadt am Rübenberge. Vom Bahnhof verkehren der RE 1 (Hannover Hbf - Norddeich (Norden) Mole), der RE 8 (Hannover Hbf - Bremerhaven - Lehe) und die S 2 (Nienburg (Weser) - Haste über Hannover Hbf).

Der Bus verkehrt werktags grundsätzlich stündlich von ca. 4.40 Uhr bis ca. 22.44 Uhr. Damit ist eine gute Verkehrsanbindung in die übergeordneten Zentren gegeben.

Das Plangebiet selbst umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich grenzt eine Grünfläche an, mit zwei großkronigen, alten Eichen und einem jungen Gehölzbestand mit Ruderalvegetation, die u.a. im Fundamentbereich einer früheren Scheune aufgewachsen ist.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte Flächen, welche ebenfalls zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden vollständig von den gewachsenen Ortslagen der Stadtteile Amedorf und Mandelsloh umschlossen. Der FNP stellt für die umgebende Bebauung "Mischgebiete" dar. Zusammen mit den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann das Plangebiet als "Außenbereich im Innenbereich" eingestuft werden.

Westlich der "Amedorfer Straße" (L 191) schließt ein Wohngebiet an, welches überwiegend als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 608 "In den Riepen" Anfang der 2000er Jahre entwickelt wurde. Im Süden des Plangebietes grenzt der historische Teil Amedorfs mit mehreren, landwirtschaftlichen Gehöften an, welche heute jedoch mehrheitlich nicht mehr betrieben werden. Wenige Hundert Meter weiter südlich befindet sich der Franzsee, ein ruhig gelegener und naturbelassener Badensee, welcher als Natur-Freibad einen wichtigen Ort der Naherholung darstellt.

Die Stadtteile Amedorf und Mandelsloh sind siedlungsstrukturell und infrastrukturell eng miteinander verbunden. Mandelsloh verfügt über sehr gute Versorgungseinrichtungen, darunter eine Grundschule, einen Kindergarten, mehrere Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Einkaufszentrums an der Amedorfer Straße, mehrere Hausarztpraxen und eine Tierarztpraxis.

A.4 Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 613 stellt den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes für die bauliche Entwicklung zwischen den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh dar.

Nach dem ersten Beteiligungsschritten gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB ist der Zuschnitt des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 613 verändert worden. Auf eine Zuwegung in Verlängerung der Straße "Im Dorfe" wurde aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit verzichtet, das Plangebiet erstreckt sich jetzt weiter nach Norden. Außerdem wird nunmehr kein Regenrückhaltebecken für das Gesamtkonzept vorgehalten, sondern ein kleineres Versickerungsbecken für die gebietsinternen Straßen.

Das Plangebiet ordnet sich ebenso in das Gesamtkonzept der Stadtteile Amedorf / Mandelsloh ein und stellt weiterhin einen ersten Bauabschnitt hiervon dar.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt jetzt über einen Anschluss von der Straße "Steinhagen" mit gebietsinternem Wendeplatz. Die neuen Erschließungsstraßen werden sämtlich in einer Breite von 6,5 m angelegt, es ist ein höhengleicher Ausbau geplant. Innerhalb der Planstraßen A und B werden insgesamt drei öffentliche Parkplätze in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Diese Bereiche sind von privaten Zufahrten zu den Wohnbaugrundstücken freizuhalten. Verbunden werden die Planstraßen mittels einer Wendeanlage (Radius 10 m). Nach Norden und Osten werden Straßenanschlüsse für die zukünftige Erweiterung weiterer Bauabschnitte vorgehalten.

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes für ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser für das ländliche Wohnen geplant, mit ca. 12 Wohneinheiten (WE).

Für die Einbindung in das Ortsbild von Amedorf wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, u.a. mit Festlegung geneigter Dächer, ortsüblicher Dach- und Fassadenfarben und Vorgaben zu den Firstrichtungen und Einfriedungen. Es sind auf den einzelnen Wohngrundstücken mindestens zwei Stellplätze anzulegen, wodurch der öffentliche Straßenraum entlastet wird, entsprechend dem Verkehrsauf-

kommen im ländlichen Siedlungsraum. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten ebenfalls als Stellplätze. Die geplanten Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen, um die Stellplatzflächen bereitstellen zu können.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird einem Versickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes zugeführt. Auf den einzelnen Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen zur Versickerung in Verantwortung der zukünftigen Eigentümer*innen anzulegen.

A.5 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein "**Allgemeines Wohngebiet**" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt Folgendes:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe und
2. Tankstellen.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sein können, wird die Zielsetzung eines wohnlich geprägten Gebietscharakters sichergestellt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich hier um vornehmlich flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf handelt. Dafür ist das Plangebiet aufgrund der relativ geringen Größe nicht geeignet. Bei Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das ggfs. auch in die Ruhezeiten fällt und sich so störend auf das Wohnen auswirken kann.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1** wird als **Zahl der Vollgeschosse II** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,7** festgelegt. Damit werden Möglichkeiten zu einer höheren Grundstücksausnutzung gegeben. Gleichzeitig werden eine **maximale Firsthöhe von 9 m über Bezugshöhe** sowie eine **maximal zulässige Traufhöhe von 6 m über Bezugshöhe** festgesetzt, so dass überhohe Gebäude vermieden werden. Bezugshöhe für die maximalen Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen, endausgebauten Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung dient, gemessen lotrecht von der Mitte der Baugrundstücksgrenze zur Straße.

Die Mitte der Baugrundstücksgrenze zur Straße wird als maßgebend angenommen, da hierauf die Fassadenansicht eines zukünftigen Gebäudes i.d.R. mittig ausgerichtet wird. Die Höhenfestsetzung für Eckgrundstücke ist dadurch hinreichend bestimmt, dass für die Erschließung des Grundstücks nur eine Zufahrt zulässig ist.

Untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m sind von den Regelungen zur maximal zulässigen Firsthöhe (FH) ausgenommen.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** wird als **Zahl der Vollgeschosse I** festgesetzt. Das WA 2 schließt im Süden direkt an den gewachsenen Ortsrand des ländlich geprägten Amedorf an, weshalb aus städtebaulichen Gründen eine Eingeschossigkeit für verträglicher gehalten wird. Damit wird auch ein möglicher Konflikt mit der Verschattung der nördlichen Baureihe (WA 1) vermieden. Es wird eine **maximale Firsthöhe von 8 m über Bezugshöhe** und als **maximal zulässige Traufhöhe** wird **4,5 m über Bezugshöhe** festgesetzt. Auch hier stellt die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen, endausgebauten Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung dient, gemessen lotrecht von der Mitte der Baugrundstücksgrenze, die Bezugshöhe für die Trauf- und Firsthöhenfestsetzung dar. Auch im WA 2 darf die maximal Firsthöhe (FH) durch untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

In den **Wohngebieten WA 1 und WA 2** werden **"Einzelhäuser und Doppelhäuser" (ED)** festgesetzt. Damit können gem. § 22 BauNVO nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

Als maximale Obergrenze der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,35** eingeräumt. Damit wird eine maßvolle Überbauung zugelassen bei gleichzeitiger Sicherung eines Durchgrünungsgrades durch unversiegelte Gartenflächen, wie es dem ländlichen Wohnen entspricht.

Gem. BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 zulässig.

Die **Baugrenzen** werden zu den Straßen im Plangebiet in einem Abstand von 3 m abgesetzt. Zu der Straße "Steinhagen" und dem Versickerungsbecken wird die Baugrenze in einem weiteren Abstand geführt, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Hauptbaukörpern und der auch zukünftig weiterhin durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzten Straße "Steinhagen" zu gewährleisten. Aus dem Abrücken von der Straße "Steinhagen" und dem Versickerungsbecken resultiert zudem eine vorteilhafte Südorientierung der Gärten.

A.5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Straße "Steinhagen" (K 309). Von hier aus wird eine neue Erschließungsstraße nach Norden (Planstraße B) in einer Breite von 6,5 m angelegt. Von ihr zweigt die Planstraße A nach Osten ab, ebenfalls in einer Breite von 6,5 m. Verbunden werden die beiden Planstraßen mittels einer Wendeanlage (Radius 10 m). Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden drei öffentliche Parkplätze in einer Breite von 2,5 m als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Die Stellplätze stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und sind nicht einzelnen Grundstücken zugeordnet. Es ist ein höhengleicher Ausbau der Erschließungsstraßen vorgesehen.

Bei Umsetzung des Gesamtkonzeptes soll das Erschließungssystem perspektivisch die Straßen "Im Dorfe" und "Franzseeblick" aufnehmen, um leistungsfähige und attraktive Nord-Süd-Verbindungen des Wohnens mit der nördlich gelegenen wohnortnahen Versorgung (Supermarkt, Bäckerei, Getränkemarkt, Arztpraxis, Grundschule Mandelsloh) umzusetzen. Durch das Aufgreifen bestehender Straßen in Amedorf und Mandelsloh soll langfristig ein tragfähiges Erschließungssystem und eine zukunftsgerichtete Vernetzung beider Stadtteile ermöglicht werden.

A.5.3 Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum nicht übermäßig durch private Einfahrten dominiert wird. Gleichzeitig wird durch die Breite von bis zu 5m ein konfliktfreies Ein- und Ausfahren vom Grundstück ermöglicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zugänge und Zuwegungen vom Haus zur öffentlichen Straße nicht auf die festgesetzten, öffentlichen Stellplätze führen dürfen, um eine freie Zugänglichkeit der Grundstücke sicherzustellen. Der notwendige Straßenausbau mit Stellplatzanlagen hat hier Vorrang.

A.5.4 Sichtdreiecke

Das erforderliche Sichtdreieck für den Straßenverkehr (Lkw, Pkw) zur Kreisstraße K 309 wird im Bebauungsplan dargestellt. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass die Sichtdreiecke ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über Oberkante Kreisstraße K 309 von jeglicher Bebauung, Bewuchs und sonstigen sichteinschränkenden Maßnahmen freizuhalten sind. Dies gilt z.B. auch für Mauern und Einfriedungen.

A.5.5 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung

A.5.5.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Versickerungsbecken"

Das erforderliche Versickerungsbecken wird als "öffentliche Grünfläche" und "Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" mit Zweckbestimmung "Versickerungsbecken" (VB) ausgewiesen. Es dient der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Flächen innerhalb der Grünfläche sind als artenreiche Gräser- und Wildstaudenwiese zu entwickeln. In den östlichen Randbereichen ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es sollten weitere Bäume und Sträucher auf denjenigen Randflächen angepflanzt werden, die nach Abstimmung der tiefbaulichen Ansprüche an Umfahrung und Pflege dafür geeignet sind. Hierbei bieten sich Flächen entlang der Planstraße an, um eine Verschattung versiegelter Flächen zu begünstigen.

A.5.5.2 Bepflanzung auf den Wohngrundstücken

Auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je Wohngrundstück ab einer Grundstücksgröße von 400 qm die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Insgesamt wird damit eine Durchgrünung und eine Einbindung in die Ortsstruktur gefördert. Die Pflanzungen tragen zur Strukturvielfalt bei und nehmen den Charakter des ländlichen Gartens auf. Des Weiteren wird in der Fernwirkung der Dorfsilhouette eine weitere Einbindung in das Landschaftsbild geleistet.

A.5.6 Klimaeffiziente Bebauung / Photovoltaik-Pflicht

Der Rat der Stadt Neustadt hat in seiner Sitzung am 04.05.23 beschlossen, dass in neuen Baugebieten alle beheizten und klimatisierten Gebäude den KfW-Effizienzstandard 40 erreichen müssen, was in allen städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen zu vereinbaren ist. Dieser Standard ist in der Regel nur unter Einbeziehung von Solarenergie-Nutzungen zu erreichen.

Die Verpflichtung aus dem Ratsbeschluss besteht also auch für Gebäude innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Regelungen über die genannten städtebaulichen Verträge werden geschlossen, bis der KfW 40-Standard gesetzlich verbindlich wird. Der Bebauungsplan selber trifft deshalb keine Regelungen dazu.

Bis dahin gelten außerdem die Vorschriften des § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Dieser sieht bei Errichtung von Wohngebäuden im „Genehmigungsverfahren“ Folgendes vor:

- Bei Übermittlung der Anträge nach dem 31.12.2022 ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können,
- erst bei Übermittlung der Anträge nach dem 31.12.2024 sind Gebäude, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, auf 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

A.6 Immissionen

A.6.1 Schall (Verkehrslärm)

Zur Einschätzung der Schallimmissionslage wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für Technische Akustik mBH, Hannover, 31.07.2023). In der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 613 einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Verkehrslärm der K 309 sowie der L 191 ermittelt und nach Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt.

Die Rasterlärnkarten für die flächenhafte Einwirkung des Verkehrslärms am Tag und in der Nacht auf Höhe der planungsrechtlich zulässigen Geschosse zeigen, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht in Teilen des Plangebietes überschritten wird. Dort ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109-2:1018:01. Zudem ist für Schlafräume ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Ferner sind entlang der Kreisstraße (K 309 - "Steinhagen") Anforderungen an die Anordnung bzw. den Schutz von Außenwohnbereichen zu stellen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Außenwohnbereiche (wie Balkone, Terrassen) bevorzugt auf den von der K 309 abgewandten Seiten von Gebäuden zu errichten. Falls im Gebiet WA 2 an anderen Fassaden Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z.B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen o.Ä.).

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

A.6.2 Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Geruch, Betriebslärm)

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben gerechnet werden, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie durch landwirtschaftliche Betriebe entstehen können, insbesondere saisonal zu den Erntezeiten.

Zu den in der Ortslage und in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben teilte die Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf Anfrage mit, dass sich im Umfeld des geplanten Baugebietes ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung und ohne Getreidetrocknung (Im Dorfe 5) und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Lohnunternehmen (Auf den Breiten 1) befinden. Alle weiteren Hofstellen würden laut der Landwirtschaftskammer nicht mehr bewirtschaftet.

Die Situation der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich seitdem nicht verändert. Die Informationen der Landwirtschaftskammer, aus denen keine Konflikte mit der Umgebung zu erwarten waren, sind weiterhin zutreffend.

A.7 Ver- und Entsorgung

A.7.1 Trinkwasser / Strom / Telekommunikation / Gas

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze des Wasserverbands Garbsen-Neustadt angeschlossen werden. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat mitgeteilt, dass im Zuge der Erschließung eine Trinkwasserleitung DN 100 in den neuen Straßen verlegt werden soll.

Das Plangebiet kann an bestehende Netze der Stromversorgung und der Telekommunikation angeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass in Neubaugebieten der KfW-WEffizienzstandard 40 umzusetzen ist. Dieser umfasst auch die Nutzung regenerativer Energieträger (wie Wärmepumpen). Ein Anschluss an das Gasnetz wird deshalb voraussichtlich nicht erfolgen.

A.7.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken ist in Verantwortung der zukünftigen Eigentümer*innen zu versickern. Es wird deshalb textlich festgesetzt, dass hierfür auf den einzelnen Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers anzulegen sind. Das Oberflächenwasser kann auch auf den Privatgrundstücken zur Gartenbewässerung (z.B. über Zisternen oder Teiche) genutzt werden. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird einem Versickerungsbecken (kein gedichtetes Regenrückhaltebecken) im Südwesten des Plangebietes zugeführt.

Eine Versickerungsfähigkeit ist laut Bodengutachten (ICG Ingenieure GmbH, Hannover, 08.12.2022) unterhalb des Oberbodens in rd. 1,2 bis 2,6 m Tiefe in anstehende Sande möglich.

Hierfür ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag nach § 10 WHG zu stellen. Dieser Antrag ist vor Beginn der Maßnahme bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen. Diese Regelung gilt ebenso für das öffentliche Versickerungsbecken.

A.7.3 Brandschutz

Die für den **Brandschutz** erforderliche Wassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz oder durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen) im Plangebiet bereitgestellt werden.

Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes gab die Region Hannover folgende Hinweise:

Damit bei einem Brand die wirksamen Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 4 NBauO bzw. nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu planen.

Der Löschwasserbedarf zur Brandbekämpfung für das Plangebiet (Grundschutz) ist nach Aussage dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Die genannte Löschwassermenge ist bei der geplanten GFZ von 0,7 ausreichend, wenn die Anforderungen an harte Bedachungen, wie in § 2.3 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, eingehalten werden.

Der **Wasserverband Garbsen-Neustadt** hat mitgeteilt, dass aus dem Trinkwassernetz im Notfall eine Löschwassermenge von 900 l/min entnommen werden kann. Damit ist der Brandschutz sichergestellt.

Zur Berechnung der Löschwassermenge können alle im Umkreis von 300 Metern vorhandenen Löschwasserentnahmemöglichkeiten herangezogen werden. Die erste Entnahmemöglichkeit darf maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

A.8 Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es besteht im Plangebiet kein Verdacht auf eine Gefährdung durch Kampfmittel.

A.9 Bodenarchäologie

Seitens der Bauordnung Denkmalschutz der Stadt Neustadt a Rbge. wird auf unmittelbar südwestlich des Plangebietes liegende archäologische Fundstellen verwiesen, die auf einen größeren Siedlungsplatz der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit in diesem Bereich hinweist. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Fundstelle bis zum Plangebiet hin ausdehnt. Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten ist daher dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.

Aus diesem Grund bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Zur Vermeidung von Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen wird empfohlen, im Vorfeld mittels Suchabschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

A.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" wird für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift (Bauvorschrift über Gestaltung) verfasst. Die Inhalte sind auf dem Planblatt des Bebauungsplanes aufgeführt.

A.10.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt".

A.10.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, weil der B-Plan Nr. 613 an ein bereits bestehendes, dörflich geprägtes Siedlungsgefüge angebunden wird. In der Umgebung befinden sich verschiedene Gebäude ländlicher Prägung, wie z.B. die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöfte. Da gerade die Dachlandschaft mit geneigten Dächern und üblichen Dachfarben für das Ortsbild von Dörfern prägend ist, wird ein Erfordernis gesehen, einige dieser Gestaltungsgrundzüge weiterzuführen. Es wird dabei aber auch berücksichtigt, dass westlich bereits ein neueres Baugebiet zu Beginn der 2000er Jahre entstanden ist, das eine ähnliche Charakteristik aufweist, so dass sich die Festlegungen insbesondere auf die Dachlandschaft und die Hausfassaden beziehen. Das zukünftige Baugebiet soll sich mit dem anschließenden Ortsgefüge verbinden.

Es sollen deshalb im Plangebiet nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° und 45° zulässig sein. Damit soll vermieden werden, dass nicht dorftypische Bauformen eine dominierende Wirkung entfalten. Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein, damit die Hauptdächer prägend wirken. Für das gesamte Plangebiet werden Dachfarben vorgeschrieben, die sich in den ortsüblichen Rahmen von rot bis rotbraunen Dächern einordnen. Hochglänzende (z.B. glasierte Dachziegel) und traditionell ortsfremde Farben (z.B. Blau, Grün und Gelb) sind ausgeschlossen. Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern zu errichten.

Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig. Diese Materialien entsprechen den üblichen Bauweisen, die im ortstypischen Kontext verwendet werden. Ausgeschlossen werden damit z.B. moderne Kunststoff- oder Metallverkleidungen. Ergänzend werden Farbspektren für die Ziegelfassaden, Holz- und Putzfassaden festgelegt. Insgesamt soll durch die festgelegten Farbspektren eine sich unterordnende, zurückhaltende Farbigekeit erreicht werden, die nicht in Konkurrenz zu der Umgebung tritt.

Durch den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des obersten Vollgeschosses soll vermieden werden, dass nicht dorftypische Bauformen im direkten Kontext zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöften eine dominierende Wirkung entfalten.

Des Weiteren soll der gemeinschaftliche Charakter des Quartiers unterstützt werden, indem bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin nicht höher als 1,20 m errichtet werden sollen. Es sollen z.B. abschottende, hohe Mauern, die keinerlei Einblick auf die Grundstücke gewähren, vermieden werden. Außerdem sollen traditionell ortsfremde Zaunmaterialien, wie z.B. Sichtschutzbänder aus Plastik, nicht zulässig sein, weil sie dem dörflichen Bild widersprechen und eine übermäßig bestimmende optische Wirkung entfalten können. Hecken und Strauchbepflanzungen, bei welchen Gehölze aus der Pflanzliste 2 verwendet werden, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen, weil diese naturgemäß höhere Wuchshöhen entwickeln und als lebendige Elemente einen Beitrag zur natürlichen Vielfalt im Baugebiet leisten.

Da im ländlichen Raum davon auszugehen ist, dass ein erhöhter Bedarf an Pkws und damit an Stellplätzen besteht, erfolgen Regelungen für das Anwohnerparken auf den Grundstücken, um den öffentlichen Straßenraum vom Parken zu entlasten. Hierbei wird zwischen Wohnhäusern mit 1 Wohneinheit, mit 2 Wohneinheiten und Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten unterschieden. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

Die örtliche Bauvorschrift in der dargestellten Form bildet einen Rahmen, in dem die künftige Bebauung im Plangebiet umzusetzen ist. Auf wesentlich weitergehende Regelungsmöglichkeiten wurde verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit nur so weit einzuschränken, wie es die dörfliche Siedlungsstruktur und das Ortsbild verlangen.

A.10.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

In § 1 wird festgelegt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht.

In § 2 der örtlichen Bauvorschrift werden Regelungen zur Gestaltung des Daches getroffen:

In 2.1 werden Regelungen für die Dachneigung getroffen:

Es wird festgesetzt, dass nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig sind. Untergeordnete Gebäudeteile, Dachgauben, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangüberdachungen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausgenommen, weil hier geringere Dachneigungen erforderlich sein können.

In 2.2 wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel insgesamt je Dachseite nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein dürfen.

In 2.3 werden Festlegungen zur Material- und Farbverwendung der Dachdeckung getroffen. Durch diese Regelungen soll auf ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Dachflächen und damit der Dachlandschaft des Ortes hingewirkt werden, indem Dacheindeckungen in Rot, Rotbraun bis Braun zulässig sind. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass glänzende bis hochglänzende Oberflächen ausgeschlossen sind, ebenso Farben aus den Bereichen Blau, Grün und Gelb. Es sind nur Dachziegel und Dachsteine zulässig, was den traditionell ortsüblichen Dacheindeckungsmaterialien entspricht.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen: untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingten Materialien und Farben sind zulässig. Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern zu errichten.

In § 3 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festsetzungen zu den Hausfassaden. Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig.

In 3.1 werden hierzu ergänzend die Farbspektren für die Ziegelfassaden festgelegt. Sie umfassen Rot/Naturrot, Rotbraun/Braun und Hell- bis Mittelgrau. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig.

In 3.2 erfolgen Festlegungen für die Holz- und Putzfassaden im Farbspektrum Weiss, Beige und Hell- bis Mittelgrau. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. Sockelbereiche dürfen in einer dunkleren Farbe gestrichen werden, die aus der Farbe der Hauptfassade abgetönt ist. Außerdem gilt für Holzfassaden, dass diese in ihrem natürlichen Holzton, naturbelassen oder im Naturton lasiert, zulässig sind.

In § 4 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses nicht zulässig sind.

In § 5 der Örtlichen Bauvorschrift wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche begrenzt. Hecken und Strauchpflanzungen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen, sofern die Sorten aus der Pflanzliste 2 verwendet werden. Zur Straßenverkehrsfläche sind nur Einfriedungen aus Metall, Holz, Mauerwerk, Beton, Naturstein sowie Hecken und Strauchbepflanzungen zulässig. Gabionen und zusätzliche Zaunfüllungen sind unzulässig.

In § 6 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festlegungen zu den Einstellplätzen für PKW.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden.

Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

In § 7 wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

In § 8 wird festgelegt, dass die Örtliche Bauvorschrift mit der Bekanntmachung des B-Plans Nr. 613 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" in Kraft tritt.

A.11 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage ein Bebauungsentwurf zur Illustration beigefügt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unverbindlich.

A.12 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 9.872 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	rd. 7.375 qm	(75 %)
WA 1	rd. 5.519 qm	
WA 2	rd. 1.856 qm	
- Straßenverkehrsfläche	rd. 1.294 qm	(13 %)
- Öffentliche Grünflächen (Versickerungsbecken)	rd. 1.204 qm	(12 %)

Teil B: Umweltbericht

B.1 Umweltbericht - Einleitung

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 setzt als Artikelgesetz die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme um. Nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu benennen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in die Abwägung ein. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan auszuarbeiten, Anlage 1 des BauGB führt die Bestandteile des Umweltberichtes auf.

Die Stadt Neustadt am Rübenberge unterrichtete nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt. Im Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB lagen Planzeichnung und Begründung (ohne Umweltbericht) öffentlich aus. Die Umweltprüfung berücksichtigt die eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, die wesentlichen Inhalte flossen nach der Abwägung in den Umweltbericht ein.

B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes

B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte in der Ortschaft Amedorf auf einer innerörtlichen Ackerfläche nördlich der Straße "Steinhagen" (K309) ein größeres Wohngebiet entwickeln. Die Erschließung des Gebietes soll zeitlich versetzt in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst den 1. Bauabschnitt im Südwesten der Gesamtfläche.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt, schafft die Stadt die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung in Verknüpfung mit der gewachsenen Ortslage. Für das Vorhaben setzt der Bebauungsplan "Allgemeine Wohngebiete", Verkehrsflächen sowie eine Grünfläche für die Regenwasserversickerung fest. Der Bebauungsplan beinhaltet auch Vorgaben zur Gestaltung der Wohngrundstücke mit Baumpflanzungen und des Versickerungsbeckens.

B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum

Die Ortschaft Amedorf liegt innerhalb des Naturraums der "Aller-Talsandebene" im Übergang der naturräumlichen Untereinheiten "Mandelsloher Talrand" und "Schwarmstedter Leinetal" (Meisel 1960). Den Talrand der Leine im Westen bildet ein etwas höher gelegener, vorwiegend trockener, aus schlickreichem, lehmig-sandigen Böden zusammengesetzter Terrassenstreifen. Ausgedehnte Ackerflächen kennzeichnen den Naturraum, lediglich vereinzelte Laubwaldreste blieben erhalten (Neustadt a. Rbge. 2007). Im Osten fließt die Leine mit weiten Bögen in einem breiteren, nicht ganz ebenen Tal. Die tieferen Flächen mit der rezenten Talaue werden von höheren Flächen an den den beiderseitigen Talrändern begleitet (Meisel 1960). Die ursprünglich hier vorhandenen Waldgesellschaften

ten mit feuchten Ausprägungen sind nur noch als Restbestände erhalten, die Grünlandnutzung dominiert hier (Neustadt a. Rbge. 2007). Siedlungsbereiche liegen hauptsächlich am Rand des Leinetales.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum um Amedorf ein Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergrasbuchenwald und abhängig von der Bodenfeuchte zu Birken-Eichenwald. Im Niederungsbereich der Leine entwickelte sich ein Auwaldkomplex mit Arten der Weich- und Hartholzaue.

B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 9.782 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	rd. 7.375 qm	(75 %)
- Straßenverkehrsfläche	rd. 1.294 qm	(17 %)
- Öffentliche Grünflächen	rd. 1.204 qm	(12 %)

B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023) i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022) maßgeblich. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes enthalten die Bodenschutz-, Wasser- und Denkmalschutzgesetze des Bundes bzw. des Landes Niedersachsen.

B.1.2.2 Fachplanungen

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP 2016) für die Region Hannover weist der Ortschaft Amedorf und dem näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Funktionen zu:

- das Plangebiet und die Umgebung der Ortslage sind als Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial "Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft" gekennzeichnet
- direkt südlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße K309, etwas abgesetzt im Westen verläuft die Landesstraße L191, beide Verkehrswege sind als Vorranggebiete "Straße von regionaler Bedeutung" ausgewiesen

Die Stadt passt für den Bereich den **Flächennutzungsplan** im Rahmen einer 53. Änderung im Parallelverfahren an. Die bestehende Darstellung einer "Fläche für die Landwirtschaft" wird aufgehoben und durch die Darstellung einer "Wohnbaufläche" ersetzt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 613 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt.

Der **Landschaftsrahmenplan** (2013) für die Region Hannover ordnet im zusammenfassenden Zielkonzept den Landschaftsraum westlich von Amedorf mit seinen überwiegend ausgeräumten Ackerfluren der schutzgutübergreifenden Zielkategorie V zu. Dort ist trotz einzelner ausgesprochen hoher Qualitäten die Bedeutung der meisten Schutzgüter begrenzt. Es wird generell eine umweltverträgliche Nutzung angestrebt. Der Bereich der Leineniederung im Osten ist den Zielkategorien Ia mit "Schwerpunkträumen für Arten- und Biotopschutz" und II zur "Sicherung und Verbesserung von Ge-

bieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Landschaftsbild oder Boden/Wasser, Klima/Luft" zuzurechnen. Die Planungskarten des LRP stellen schutzgutbezogen wertvolle Raumqualitäten sowie wesentliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen dar. Relevante Inhalte für den Untersuchungsraum führt die folgende Liste auf.

Planungskarte Arten und Biotope

- das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Biotoptypen von geringer Bedeutung
- südöstlich des Plangebiets steht ein Baumbestand mit großkronigen Einzelbäumen

Planungskarte Landschaftsbild

- Amedorf mit dem Plangebiet liegt innerhalb einer historischen Kulturlandschaft der Leineniederung von Helstorf bis Stöckendrebber
- das Plangebiet liegt innerhalb einer besonderen Grünstruktur der Siedlungsbereiche mit naturbetonten Bereichen, die Karte zeigt auch einen Baumbestand mit großkronigen Einzelbäumen

Planungskarte Boden

- die Karte weist für das Plangebiet selbst keine besonderen Funktionen aus

Planungskarte Wasser und Stoffretention

- das Plangebiet ist Teil eines Bereiches mit hoher Grundwasserneubildung bei keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung

Planungskarte Klima und Luft

- die Karte weist für das Plangebiet selbst keine besonderen Funktionen aus

Planungskarte des Zielkonzeptes

- das Plangebiet ist keiner Zielkategorie zugeordnet, die Karte zeigt hier einen Grün- und Freiraum, der nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern ist

Planungskarte Biotopverbund

- die Karte weist auf die Zerschneidungswirkung der Verkehrswege K309 und der L191 hin, die Straßen liegen in unmittelbarer Nähe zu den wertvollen Biotopverbundflächen der Leinenniederung

Planungskarte Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

- abgesetzt vom Plangebiet östlich der Ortschaft erstrecken sich die großräumigen Landschaftsschutzgebiete LSG H 54 "Untere Leine" und LSG H-R 05 "Leineaue zwischen Hannover und Stöcken" sowie das FFH-Gebiet Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker"

Der **Landschaftsplan** (LP 2007) für das Gebiet der Stadt Neustadt am Rübenberge gibt strukturelle Leitlinien vor. Für die grünordnerische Umsetzung stellt er rahmenhaft die Zielsetzung in Bezug auf die Gestaltung von Landschaft, ihre Nutzungsstruktur und die Schutz- und Entwicklungsziele dar. Die relevanten Inhalte werden in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern aufgegriffen. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Lage von Amedorf gemeinsam mit Mandelsloh an der westlichen Terrassenkante der Leine. Das Leinetal schränkt die Siedlungsentwicklung dort weitgehend ein. Der südliche Ortsrand von Amedorf ist hinsichtlich seiner kulturlandschaftlichen Eigenart und seiner weitläufigen Sichtbeziehungen schutzwürdig.

Festgelegte Ziele des Klimaschutzes

Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind der Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit der Änderung des Klima-

schutzgesetzes hat die Bundesregierung 2021 die Klimaschutzvorgaben und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbaren Energien in Gebäuden.

Der Niedersächsische Landtag hat das Thema Klima 2020 als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. Die klimapolitischen Ziele des Landes werden im Niedersächsischen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) festgelegt. Das Niedersächsische Klimagesetz wurde 2022 novelliert und ist eines der modernsten und weitestgehenden Klimagesetze bundesweit. Oberste Zielsetzung ist das Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2045. Gleichzeitig werden den Kommunen kommunale Pflichtaufgaben auferlegt. Hierzu zählt die Kommunale Wärmeplanung, die Erstellung eines kommunalen Entsiegelungskataster sowie die Erarbeitung von jährlichen Energieberichten.

Die Region Hannover hat in der Sitzung der Regionsversammlung vom 12. Oktober 2021 beschlossen, dass die Regionsverwaltung gemeinsam mit den Städten und Gemeinden der Region den Masterplan 100% Klimaschutz möglichst bis 2035 mit dem Ziel der Klimaneutralität fortzuschreiben. Mit dem Beschluss reagierte die Region auf das Gerichtsurteil des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021, das den Staat zur aktiven Vorbeugung von Klimaschutzwandelfolgen verpflichtet, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heutigen jungen Generation kommt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (2010) verpflichtet, zu der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv beizutragen und bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr (t/Ew*a) mindestens auf zwei t/Ew*a zu senken. Mit dem Ratsbeschluss aus 2022 (Vorlage 2021/313) strebt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Treibhausgasneutralität bereits bis 2035 an und schließt sich mit dem Beschluss dem Regionsziel an. Das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wird aktuell fortgeschrieben.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04. Mai 2023 beschlossen (Beschlussvorlage 2022/298 und Ergänzungsvorlage 2022/298/1), dass in neuen Baugebieten alle beheizten oder klimatisierten Gebäude den KfW-Effizienzstandard 40 erreichen müssen. Die Verpflichtung wird in allen städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen vereinbart, für die die öffentlichen Aufstellungsbeschlüsse nach dem 06. Oktober 2022 gefasst werden bzw. worden sind.

B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung

Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, auch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG oder andere wertvolle Bereiche kommen nicht vor. Östlich und südlich liegt das LSG H 054 "Untere Leine", das den Talraum der Leine außerhalb der Ortslage umfasst. Ebenfalls östlich und südlich befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Leine. Das abgesetzte Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet sind von der anstehenden Planung nicht betroffen.

B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für den Geltungsbereich werden nachfolgend der derzeitige Umweltzustand einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen beschrieben. Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich vollständig sowie im Einzelfall die direkt angrenzenden Bereiche, in denen Auswirkungen zu erwarten sind.

B.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen. Im Zusammenhang mit der Planung sind Auswirkungen auf das Wohn- und Lebensumfeld von Bedeutung. Mögliche negative Beeinträchtigungen für den Menschen in Bezug auf eine Einschränkung von Erholungsfunktionen behandelt das Kapitel zum Landschaftsbild.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen ein. Als Quelle ist der Verkehr auf der südlich angrenzenden Kreisstraße K309 und der weiter westlich liegenden Landesstraße L191 zu nennen. Die Straßenverbindungen dienen dem örtlichen und überörtlichen Verkehr. Ein Gutachten untersucht die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen auf das Plangebiet (GTA 2023). Der Berechnung liegen Zahlen zu Verkehrsmengen mit einem Prognosehorizont von ca. 10 Jahre zugrunde. Im Ergebnis zeigt sich, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage in Teilen und in der Nacht nahezu im gesamten Plangebiet überschritten wird. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Lohnunternehmen, bei dem prinzipiell die typischen Betriebsvorgänge wie Fahrbewegungen, Parkvorgänge und Ladevorgänge auf dem Grundstück als Schallquellen zu berücksichtigen sind. Aufgrund der vorhandenen U-förmigen Bebauung ist dieser Betrieb in Richtung des Plangebiets gut abgeschirmt, die Einwirkung von Anlagengeräuschen im Sinne der TA Lärm ist nicht zu erwarten (GTA 2023).

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können. Diese Emissionen ordnen sich in den ortsüblichen Rahmen einer ländlichen Siedlung ein.

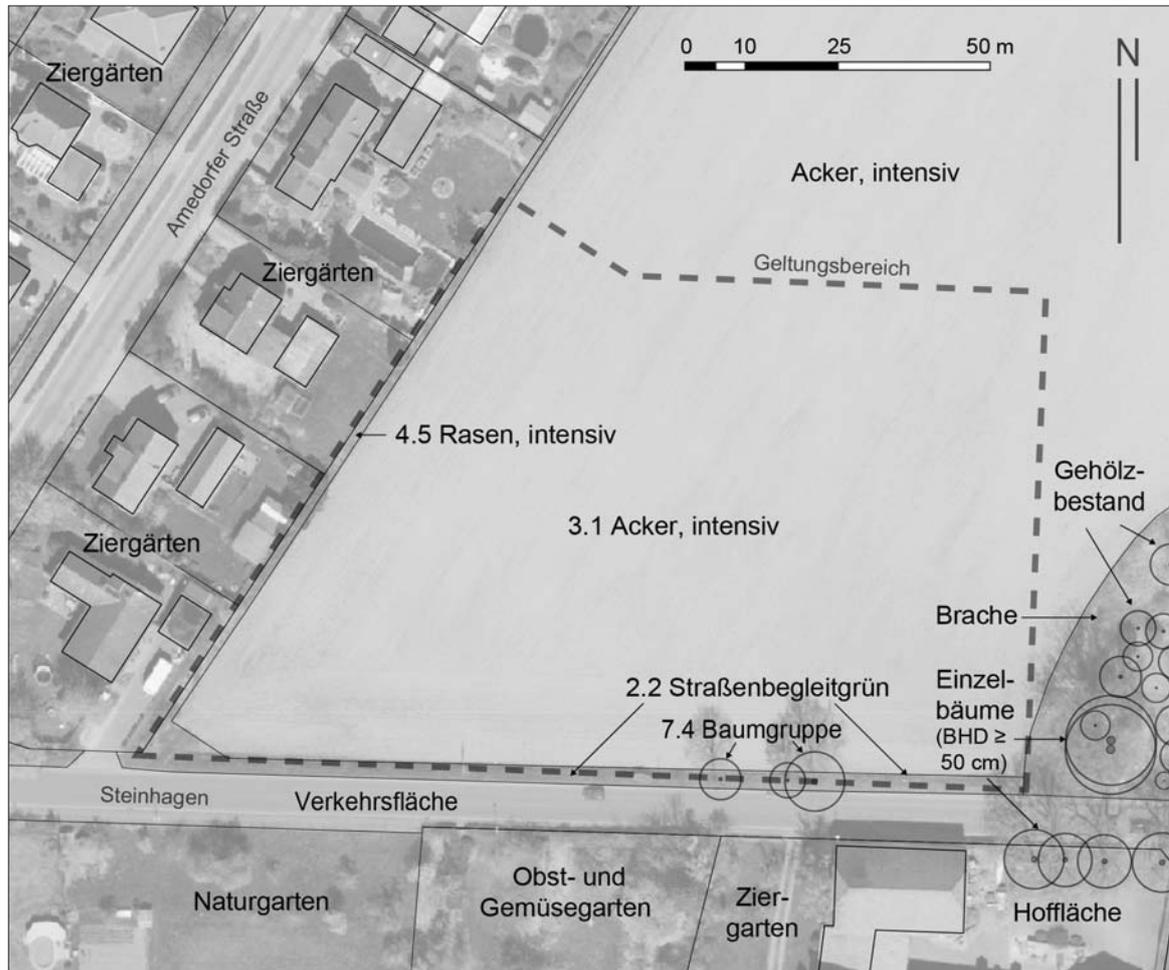
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen biologischen und historisch gewachsenen Artenvielfalt dauerhaft zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen. Für die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad der Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, natürlich vorkommender Ökosysteme und Biotope sowie Lebensgemeinschaften mit geographischen Eigenheiten in ihrer natürlichen Dynamik von hoher Bedeutung (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Biotoptypen

Der innerhalb der bebauten Ortslage liegende Geltungsbereich ist Teil einer größeren Ackerfläche. Die südliche Grenze bildet die Kreisstraße K309, an der 3 Straßenbäume in einer schmalen Saumfläche wachsen. Weiter südlich und im Westen grenzen Gebäude mit Gärten unterschiedlicher Aus-

prägung und eine Hoffläche eines landwirtschaftlichen Gehöftes an. Neben Ziergärten gibt es auch Obstgärten. Östlich stehen zwei großkronige, ältere Eichen in einer mit Gräsern, Kräutern, Brombeeren und jüngeren Baumaufwuchs bewachsenen Brachfläche. Unter den Gehölzen fehlt eine Krautschicht fast vollständig. Innerhalb der Brachfläche finden sich in Teilbereichen Reste der früheren Nutzung.



Karte 1: Biotoptypen im Bestand

Die Karte der Biotoptypen im Bestand zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotyp zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Kreissymbole stellen Einzelgehölze dar, die Symbolgröße gibt den ungefähren Kronendurchmesser wieder. Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Plangebiet vorhanden oder von den geplanten Baumaßnahmen direkt betroffen (Benennung gemäß LANUV NRW 2008). Die Bewertung orientiert sich an einer gestuften Werteskala von 0 bis 10, wobei der Wertstufe 10 die höchste Wertigkeit zukommt.

<u>Code</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
2.2	Straßenbegleitgrün mit Gräsern und Kräutern, ohne Gehölzbestand	Wertstufe 2
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	Wertstufe 2
4.5	Intensivrasen	Wertstufe 2
7.4	Baumgruppe mit lebensraumtyp. Baumarten $\geq 50\%$, (BHD $\geq 14 - 49$ cm)	Wertstufe 6

Die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld haben für das Schutzgut überwiegend lediglich einen geringen Wert. Naturnähere Flächen und Elemente wie

die Brache und die Gehölzbestände erreichen höhere Werte, sie befinden sich in der Umgebung. Aufgrund fehlender höherwertiger Bereiche ist das Planungsgebiet insgesamt nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Faunistische Belange - Tierarten

Trotz der anthropogenen Überformung kann der Geltungsbereich und das direkt angrenzende Umfeld mit den vorhandenen Habitatstrukturen potenziellen Lebensraum für Tiere bieten. Mit der Planaufstellung sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu betrachten. Hierfür wurden die Arten, die durch ein Eingriffsvorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden könnten, einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Als potenziell planungsrelevante und zu untersuchende Zielartengruppen benannte der Gutachter Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge und sonstige potenziell betroffene Arten (GEUM.tec 2022). Die Kartierarbeiten fanden im Jahr 2021 statt. Ursprünglich sah die Stadt Neustadt a. Rbge. auf der gesamten Ackerfläche die Entwicklung eines Baugebietes vor. Daher umfasst der Untersuchungsraum diesen größeren Bereich mit einem Puffer von 50 m um die geplante Baufläche. Aufgrund von Vorgaben der Raumordnung wurde das Plangebiet bedeutend verkleinert.

Brutvögel: Bei den Brutvogelarten im gesamten untersuchten Gebiet handelt es sich um ubiquitäre Arten. Von den insgesamt 34 erfassten Arten brüteten mit der Dorngrasmücke und dem Zilpzalp zwei ungefährdete Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Brutplätze befanden sich in einem Brombeergestrüpp innerhalb der Brachfläche östlich des Planbereiches. Alle übrigen Bruten und Brutverdachtsfälle wurden im Jahr 2021 im angrenzenden Siedlungsrandbereich erfasst.

Amphibien: Nach dem mittels Luftbildern ermittelten Potenzial von Lebens- oder Teil-Lebensräumen für Amphibien fehlen entsprechende Strukturen. Danach waren für das Untersuchungsgebiet aus dieser Artengruppe (Froschlurche und Schwanzlurche) keine geschützten Arten oder Anhang IV-Arten der FFH-RL und keine gefährdeten Arten zu erwarten.

Reptilien: Vor dem Hintergrund der artspezifischen ökologischen Ansprüche legte die vorhandene Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet nahe, dass entsprechende Reptilien-Vorkommen im Wirkraum nicht existieren. Allein ein kleiner Bereich innerhalb der Gehölzinsel mit Brombeergestrüpp und Ruderalvegetation im Süden des UG aus Baumstubben, Brombeergestrüpp und Ablagerung landwirtschaftlicher Altmaterialien stellte annähernd für Reptilien annehmbare Habitatstrukturen dar. Insgesamt ist dieser Bereich allerdings zu klein, zu stark beschattet, liegt zudem zu dicht an der stark befahrenen südlichen Ortsdurchfahrtstraße Steinhagen und liegt zu isoliert, um andere potenzielle Habitate ohne räumlichen Zusammenhang erreichen zu können. Danach waren für das Untersuchungsgebiet aus der Artengruppe der Reptilien keine geschützten Arten oder Anhang IV-Arten der FFH-RL und keine gefährdeten Arten zu erwarten.

Heuschrecken: Von den 10 im Untersuchungsgebiet festgestellten Heuschreckenarten kam keine nach BNatSchG oder Anh. IV FFH-RL geschützte Art vor. Das lokal einmalig erfasste Einzelvorkommen des Wiesen-Grashüpfers, einer in Niedersachsen gefährdete Art, begründet kein reguläres Verbreitungsgebiet und keine etablierte lokale Population der Art im Untersuchungsgebiet. Für die Art fehlen typische Habitate. Außerdem gelang der Nachweis weit außerhalb des Geltungsbereiches.

Schmetterlinge: Die 11 erfassten Arten gelten als Kulturfolger und sind im Anspruch an ihre Habitate Generalisten. Dementsprechend gelten sie auch regional als überwiegend häufig und verbreitet. Mit dem Kleinen Wiesenvögelchen (Synonym: Kleiner Heufalter) kam eine nach BNatSchG besonders geschützte Art am Rande des Untersuchungsgebietes vor. Der Nachweis gelang weit außerhalb des Geltungsbereiches. Keine der festgestellten Arten gehört dem Anh. IV der FFH-RL an.

Sonstige Arten (Zufallsfunde): Von den 10 festgestellten sonstigen Arten kam mit der Großen Heide-libelle eine nach BNatSchG besonders geschützte Art auf einem Acker im Untersuchungsgebiet vor. Die in Deutschland verbreitete Libelle ist eine sehr mobile und wanderfreudige Art. Adulte Tiere entfernen sich oft weit von ihrem Schlupfgewässer, so dass die Art auch außerhalb ihrer grundsätzlichen Lebens-, Fortpflanzungs- und Entwicklungsstätte angetroffen werden kann. Keine der festgestellten sonstigen Arten gehört dem Anh. IV der FFH-RL an.

B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden stellt eine nur begrenzt zur Verfügung stehende Ressource dar. Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, die Funktionsfähigkeit des Bodens ist nachhaltig zu sichern. Dies betrifft den Schutz der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum und Bestandteil des Naturhaushaltes wie auch den Schutz besonders seltener, schutzwürdiger Böden oder Böden mit besonderer Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, die besondere Werte im Naturhaushalt darstellen (BBodSchG § 1 und § 2).

Amedorf liegt an der westlichen Terrassenkante der Leine. Im Plangebiet stehen weichselkaltzeitliche Bildungen an. Schluffreicher Hochflutlehm überdeckt fluviatile Sande unterschiedlicher Körnung (NIBIS-Kartenserver). Aus den Flussablagerungen entwickelte sich eine sehr tiefe Braunerde. Den Boden kennzeichnet eine mittlere effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 4 auf einer 6-stufigen Skala). Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im mittleren Bereich (Stufe 3 auf einer 5-stufigen Skala). Die Verdichtungsempfindlichkeit ist gering (Stufe 3 auf einer 7-stufigen Skala). Der Boden im Geltungsbereich zeigt keine bis sehr geringe potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser und eine sehr geringe potenziellen Erosionsgefährdung durch Wind (Stufen 1 bzw. 2 auf einer 7-stufigen Skala). Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmium) ist sehr hoch (Stufe 5 auf einer 5-stufigen Skala). Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil. Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Gefahrenhinweiskarte des LBEG zu Erdfall- und Senkungsgebieten zeigt für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Eintragungen (NIBIS-Kartenserver).

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover weist in einer Stellungnahme auf die aktuelle Bodenfunktionserfüllung hin, die Informationen stammen aus der digitalen Bodenfunktionskarte der Region Hannover. Im Planungsbereich liegen Böden mit einer hohen und sehr hohen Gesamtbodenfunktionserfüllung vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch und im Westen sehr hoch (Stufe 4 von 5 und Stufe 5 von 5), eine sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegt für Neustadt auf nur ca. 3,6 % der Fläche vor. Für Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird eine sehr hohe Seltenheit und eine besondere Bedeutung in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden ist sehr hoch (Stufe 5 von 5). Für die sehr hohe Funktionserfüllung wird eine mittlere Seltenheit und eine hohe Bedeutung in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Die einzelnen weiteren Bodenteilfunktionen weisen folgende Funktionserfüllungen auf:

- das Biotopotential ist gering (Stufe 2 von 5),
- die Leistung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt liegt im mittleren Bereich (Stufe 3 von 5),
- die Archivfunktion ist für den Betrachtungsbereich nicht relevant,
- die Sonderfunktion Kohlenstoffspeicherfunktion ist im Betrachtungsbereich flächendeckend sehr gering (Stufe 1 von 5),

- die Kühlungsfunktion wird für den Betrachtungsbereich mittel bewertet (Stufe 3 von 5).

Die Naturnähestufe landwirtschaftlich genutzter Böden liegt bei der mittleren Stufe (3 von 5). Im unversiegelten Geltungsbereich handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um einen überprägten Naturboden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt, er wird der mittleren Wertstufe 2 zugeordnet (von allgemeiner Bedeutung). Der Boden ist durch mechanische Verdichtung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch vorbelastet. Die Beeinträchtigung ist auf die frühere und derzeitige ackerbauliche Nutzung zurückzuführen. Der Geltungsbereich ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

B.2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Ziel ist die nachhaltige Sicherung in seiner Funktion als allgemeine Lebensgrundlage, klimatisch bedeutsamer Faktor und landschaftsprägendes Element. Insbesondere natürliche und naturnahe Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Für den Schutz des Grundwassers sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist Sorge zu tragen. (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG).

Die bestehenden **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes > 8 -16 dm, der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei bis zu ≥ 20 dm. Die Grundwasserstufe ist mit GWS 5 von 7 - sehr tief - angegeben. Der Einfluss des Grundwassers auf den Standort ist gering. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt 200 - 250 mm/a. Die Angaben stammen aus dem Zeitraum von 1991 bis 2020 (NIBIS-Kartenserver). Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover stuft eine Grundwasserneubildung > 200mm/a als hoch ein, es sind damit Bereiche mit einer besonderen Funktionsfähigkeit (Region Hannover 2013). Der Landschaftsplan der Stadt zeigt für das gesamte Gemeindegebiet große Flächenanteile mit Neubildungsraten von 200 - 300 mm/a und ordnet diese Bereiche der mittleren Stufe zu (Stadt Neustadt a. Rbge. 2017). Bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten liegt das Schutzpotenzial der Deckschichten im mittleren Bereich (NIBIS-Kartenserver). Im Geltungsbereich kommt kein natürliches **Oberflächengewässer** vor. Im Planungsraum oder daran angrenzend gibt es weder Wasserschutz- noch Heilquellenschutzgebiete.

B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Gemeindegebiet von Neustadt a. Rbge. liegt im Klimabezirk Weser-Aller-Gebiet. Milde Winter, kühle Sommer und Niederschläge in allen Monaten prägen das Wettergeschehen in der deutlich atlantisch beeinflussten Region. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 °C, durchschnittlich fallen rund 700 mm Niederschlag im Jahr. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsraums und damit im Übergang von einem Freiflächen- zum Siedlungsklima kleiner Ortslagen. Acker- und Grünlandflächen außerhalb des Ortes sind gekennzeichnet durch stärkere Amplituden im Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sie tragen zur Kaltluftbildung und Luftbefeuchtung bei, durch die Lage im Ort erfahren die Klimaelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Die vorhandenen unversiegelten Acker- und Vegetationsflächen im Planbereich wirken positiv auf das Lokalklima. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht. Der Straßenverkehr auf der südlich angrenzenden Kreisstraße K309 verursacht allenfalls eine leichte lufthygienische Beeinträchtigung durch Staub- und

Schadstoffimmissionen. Werden im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung auf den benachbarten Äckern Pflanzenschutzmittel oder Gülle ausgebracht, können die resultierenden Immissionen zumindest zeitweise zu einer weiteren Beeinträchtigung führen. Der Geltungsbereich ist insgesamt lediglich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut und ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich.

B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Landschaftsbildes sind wichtige Ziele der Naturschutzgesetzgebung. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind entsprechend § 1 BNatSchG als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Sie ist auch für das physische, psychische und soziale Wohlbefinden des Menschen von Bedeutung. Im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sind zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft geeignete Flächen vor Beeinträchtigungen zu schützen und zugänglich zu machen (§ 1 Abs. 4 BNatSchG).

Als Teil einer größeren Ackerfläche befindet sich das eben wirkende Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Amedorf. Im Westen definiert eine lockere Einzelhausbebauung mit Ziergärten den Plangebietsrand. Im Süden liegt die Kreisstraße K309 mit wenigen Straßenbäumen sowie eine Hofstelle mit vier größeren Eichen an der nördlichen Grundstücksgrenze und Gärten teils mit Obstgehölzen. Im Norden und Osten ist weiter entfernt der Bebauungsrand zu sehen, der teilweise von Gehölzbeständen unterbrochen und auflockert wird. Die Ackerfläche insgesamt wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturnähere Strukturen entwickeln sich als schmaler Krautsaum entlang der südlich liegenden Kreisstraße K309 sowie im Südosten des Plangebietes innerhalb einer kleinen Brachfläche mit Kraut- und Gehölzaufwuchs und zwei großkronigen Eichen. Lagebedingt ergeben sich keine Ausblicke in den offenen Landschaftsraum.

Insgesamt ist der durch die Ackernutzung geprägte Geltungsbereich nur von untergeordnetem Wert für das Schutzgut, eine für den Naturraum typische Vielfalt fehlt weitgehend. Einzelne Flächen mit naturnäherer Erscheinung und raumgliedernde Gehölzbestände wie die kleine Brachfläche mit den zwei großkronigen Eichen liegen außerhalb des Plangebietes. Im direkten Umfeld fallen die 4 Eichen am Nordrand der Hofstelle und die Obstbäume in den Gärten südlich des Plangebietes auf. Die Gehölze und insbesondere die 2 Eichen wirken raumprägend auf die örtliche Situation. Weder für eine landschaftsbezogene noch eine innerörtliche Erholung ist der Planbereich von Bedeutung, er bietet keine öffentlich zugänglichen Wege.

B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt, die auf einen größeren Siedlungsplatz der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit in diesem Bereich verweisen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Fundstelle bis zum Plangebiet hin ausdehnt.

B.2.1.8 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand des Gebietes mit Acker und Saumflächen vollumfänglich erhalten. Auf dem Acker setzte sich die wiederholte Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden fort. Der unversiegelte Boden behielte seine Puffer- und Filterfu-

nktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt in dem gegenwärtigen Umfang. Das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches sowie das Ortsbild änderte sich nicht. Allerdings fände keine wohnbauliche Entwicklung in der Ortschaft Amedorf statt.

B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Dabei geht es insbesondere um mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange, die mit der Umsetzung des konkreten Vorhabens verbunden sind.

B.2.2.1 Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Immissionen verursacht durch Verkehrslärm ein. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt Immissionsorte an der Baugrenze, an der nach Planungsrecht Aufenthaltsräume zulässig wären. Die Berechnungsergebnisse für die auf das geplante Wohngebiet bei freier Schallausbreitung einwirkenden Verkehrsgeräusche zeigen, dass die Beurteilungspegel entlang der K 309 Werte von bis zu rund 64 dB(A) am Tag und von bis zu rund 56 dB(A) in der Nacht auf Höhe des 2. OG erreichen (GTA 2023). Damit wird die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definierte Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die am Tag mit 70 dB(A) und in der Nacht mit 60 dB(A) definiert ist, im gesamten Plangebiet um mehrere dB unterschritten. Allerdings wird der schalltechnische Orientierungswert (Beiblatts 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) der für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 9 dB überschritten. In der Nacht beträgt die Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) für Verkehrslärm bis zu rund 11 dB. Es müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Mit der geplanten Bebauung kann das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Straße Steinhagen durch den Quell- und Zielverkehr leicht zunehmen. Der insgesamt geringfügige Anstieg der Geräusentwicklung hauptsächlich durch PKW-Verkehr verursacht kein Störungspotenzial erheblichen Ausmaßes.

Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Baugrundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die Lage im Siedlungsbereich und Störungen durch die angrenzenden Nutzung schränken die Lebensraumqualität im Plangebiet und im Umfeld ein. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens kann die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches betreffen, höherwertige Strukturen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Die Baumgruppe im Straßenseitenraum des Steinhagen muss im Zuge von Kanalbauarbeiten entfernt werden. Die östlich des Planbereichs liegende Brachfläche mit Gehölzaufwuchs und den zwei großkronigen Eichen bleibt erhalten. Die Planung betrifft keine naturschutzrechtlich gesicherten Bereiche.

Brutvögel: Die Brachfläche und damit die dort festgestellten Brutplätze der Dorngrasmücke und des Zilpzalps bleiben erhalten. Außer diesen zwei Boden-(Busch-)bruten im untersuchten Gebiet verteil-

ten sich alle übrigen Bruten und Brutverdachtsfälle im Jahr 2021 auf den angrenzenden Siedlungsrandbereich, der nicht überplant wird. Darunter waren auch Arten, deren Ruhestätten geschützt sind, da sie entweder hier überwintern oder ihre Niststätte regelmäßig wieder beziehen. Die typischen Brutvögel des Siedlungsraums (Kulturfolger) haben sich an Störungen, die dort entstehen, angepasst. Allerdings können sich baubedingte Störungen negativ auf Brutvögel auswirken. Die im direkten Umfeld vorhandenen Gehölze und Gehölzbestände sowie die im engeren Umfeld des Untersuchungsgebietes befindliche freie Landschaft bieten Brutvögeln und auch Nahrungsgästen eine Vielzahl an Ausweichmöglichkeiten, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Eine Verschlechterung der lokalen Populationen kann aus dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet werden.

Amphibien / Reptilien: Diese Artengruppen sind von der Planung nicht betroffen, da keine geschützten Arten oder Anhang IV-Arten der FFH-RL und keine gefährdeten Arten zu erwarten sind.

Heuschrecken / Schmetterlinge: Das Untersuchungsgebiet bietet weder für den Wiesengrashüpfer noch für den Kleinen Heufalter typischen Habitate. Außerdem gelangen die Nachweise weit außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands potenzieller Populationen in der weiteren Umgebung kann aus dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet werden.

Sonstige Arten (Libellen): Das Untersuchungsgebiet stellt für Libellen im Allgemeinen keinen regulär geeigneten Lebensraum dar. Die Große Heidelibelle ist eine wanderfreudige Art, die nur neue Lebensstätten erschließen kann, wo es auch Gewässer gibt. Nahrungshabitate außerhalb gleichzeitiger Fortpflanzungs- u. Ruhestätten unterliegen nicht dem Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das Planungsverfahren bereitet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in den Lebensraum planungsrelevanter Tierarten vor. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Bauleitplanverfahren bereitet eine Überbauung vor, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Versiegelung, Bodenaustausch sowie Bodenverlagerung führt. Dies führt in den zukünftig versiegelten Bereichen zu einem Verlust der Funktionen des Bodens. Der belebte Oberboden wird im Zuge des Ausbaus in Teilen abgetragen. Mit einem Abtrag des belebten Oberbodens geht seine Speicher- und Filterfunktion verloren. Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Boden-Wasserhaushalt wird gestört. Boden in seiner Funktion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere fällt weg. Darüber hinaus kann baubedingt bei einem flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtert werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kommen Böden ähnlicher Güte vor. Böden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial liegen östlich angrenzend in der Leineniederung. Im südwestlichen Plangebiet soll ein ungedichtetes Versickerungsbecken angelegt werden. Nach dem notwendigen Eingriff im Zuge des Ausbaus können sich dort die Bodenverhältnisse regenerieren, da keine weiteren Bodeneingriffe anstehen. Die Festsetzung einer moderaten Grundflächenzahl bedingt, dass innerhalb der Baugrundstücke jeweils größere Teilbereiche als unversiegelte Gartenflächen gestaltet werden. Insgesamt beansprucht die vorgesehene Siedlungserweiterung lediglich eine kleine Fläche in einer integrierten Innenlage. Landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand werden nicht in Anspruch genommen.

B.2.2.4 Schutzgut Wasser

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant, das gesammelte Niederschlagswasser über örtliche Anlagen vollständig zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird einem Versickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes zugeführt. Auf den einzelnen Wohngrundstücken ist in Verantwortung der Eigentümer jeweils der Bau entsprechender Einrichtungen notwendig. Laut vorliegendem Bodengutachten ermöglichen die in rund 1,2 bis 2,6 m Tiefe anstehenden Sande eine Versickerung vor Ort (ICG Ingenieure GmbH 2022). Die Bemessung der Anlagen für die Versickerung erfolgt nach den Ergebnissen von hydraulischen Berechnungen entsprechend der angeschlossenen undurchlässigen Flächen. Die Versickerung in das Grundwasser bedarf einer Genehmigung nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz. Der entsprechende Antrag ist vor Beginn der Maßnahme bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen. Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die mit dem Bebauungsplan eröffnete Bebaubarkeit bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Planverfahren bereitet eine Versiegelung auch von bislang offenem Boden vor. Im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen kommt es zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Außerdem belässt die geplante Überbauung Raum für unversiegelte Freiflächen. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Eine großräumige Klimaänderung in den umgebenden Landschaftsräumen kann ausgeschlossen werden. Das Schutzgut wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 beschlossen, dass im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne die Verpflichtung des KfW-Effizienzstandard 40 für alle beheizten oder klimatisierten Gebäude über städtebauliche Verträge geschlossen werden muss (Beschlussvorlage Nr. 2022/298 und 2022/298/1). Des Weiteren wurde im Zuge des o. g. Ratsbeschlusses beschlossen, dass eine Beratung der Bauherren hinsichtlich des klimaeffizienten Bauens von der Stadt Neustadt a. Rbge. angeboten werden muss.

B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Baugebiet liegt in der Ortslage am Rand einer innerörtlichen Ackerfläche. Lagebedingt wirken die neu hinzukommenden Gebäude nicht in die umgebende Landschaft hinein. Die zwei markanten Eichen liegen außerhalb des Plangebietes, sie werden dauerhaft erhalten. Die Baumgruppe im Randbereich der Straße Steinhagen, die im Zuge der Ausbauarbeiten entfernt wird, erreicht nicht die ortsbildprägende Kraft der zwei älteren Eichen. Mit der Neubebauung erfolgen Pflanzungen von Gehölzen in den Gärten. Das Plangebiet wird sich auch mit der vorgesehenen Bebauung in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. weist in einer Stellungnahme darauf hin, dass im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt. Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

B.2.2.8 Wechselwirkung der Schutzgüter, kumulierende Auswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigung
Mensch	nicht erheblich betroffen	-
Arten und Biotope	Verlust von Einzelbäumen	**
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung, Lebensraumverlust	**
Wasser	nicht erheblich betroffen	-
Luft /Klima	nicht erheblich betroffen	-
Landschaft	nicht erheblich betroffen	-
Kultur- u. Sachgüter	mit archäologischen Funde und Befunde ist zu rechnen	**
Wechselwirkungen	bezogen auf Arten und Biotope sowie Boden	**

Erläuterung: ** erheblich / - nicht erheblich

Im Zuge der Planrealisierung sind Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens sowie der Flora und Fauna mit Wechselwirkungen. Insbesondere betrifft dies das abiotische Schutzgut Boden/Fläche. Das Vorhaben nutzt bislang unversiegelten Boden. Mit einem Abtrag des belebten Oberbodens geht seine Speicher- und Filterfunktion verloren. Der Boden-Wasserhaushalt wird gestört. Boden in seiner Funktion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere fällt weg. Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

B.2.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Überbauung führt zu Gehölzverlusten und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der Geltungsbereich wird zukünftig baulich genutzt. Mit der wohnbaulichen Entwicklung in der gut erschlossenen Innenlage entsteht hochwertiger Wohnraum, eine Nutzung einer Ortsrandlage unterbleibt. Im Geltungsbereich entfielen zukünftig die intensive landwirtschaftliche Produktion mit Auswirkungen auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt. Baubedingt wirken temporäre Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbilanzierung

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausweisungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Flächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Die Behandlung der betroffenen Schutzgüter findet im folgenden Teilkapitel statt. Dort erfolgt auch die Beschreibung der geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung.

B.2.3.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schallschutz fest. Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Durch Einwirkung von Verkehrslärm wird der jeweils maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht in Teilen des Plangebiets überschritten. Dort ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109-2:2018:01. Zudem ist für Schlafräume ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Bei Außenwohnbereichen an Gebäuden entlang der K309 kann der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag nur an den von der Kreisstraße abgewandten Seiten von Gebäuden eingehalten werden. Sollten an anderen Fassaden dieser Gebäude Außenwohnbereiche vorgesehen werden, so sind für diese Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen.

B.2.3.2 Schutzgut Arten und Biotope, Tierarten

Bei Eingriffsvorhaben in Natur und Landschaft, die hier durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 613 vorbereitet werden, sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Das vorliegende Gutachten führt Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen auf (GEUM.tec 2022), die ergänzt wurden. Insbesondere beim Roden von Bestandsbäumen ist vor dem Eingriff sicherzustellen, dass keine möglichen Brut- und Vermehrungsplätze betroffen sind.

Bauzeitenregelung - Schutz von Habitaten während der Vermehrungszeiten von Tieren (insbesondere Vögel)

- Gehölzrodungen nur außerhalb der Vegetationsperiode zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar;
- vor Fällung von Bäumen ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Baumhöhlen oder Spaltenquartiere mit Besatz vorhanden sind; falls es entsprechende Funde gibt, ist das weitere Vorgehen mit der Stadt abzustimmen;
- das Baufeld ist vegetationsfrei zu halten, damit sich keine geeigneten Brut- oder Nahrungsbedingungen einstellen können;
- bei Baubeginn innerhalb des allgemeinen Reproduktionszeitraums der Tiere ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen;
- nach erfolgter Baufeldräumung ist dann der gesamte Eingriffsraum bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen.

Objektschutz - Erhalt und Schonung von Vegetationsbeständen

- Einzelbäume und -Sträucher sowie Gehölzbestände in den Randbereichen des Siedlungsrandes zum Plangebiet hin sind vor Beschädigungen in der Bauphase durch Schutzzäune gemäß DIN 18 920 oder vergleichbare Maßnahme zu schützen.

Vermeidung / Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

- zum Schutz von Arten der unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzenden Flächen sind während der gesamten Bauphase alle Beeinträchtigungen in Form von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen zu minimieren;
- ausschließlicher Einsatz von Baumaschinen, -geräten und -fahrzeugen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen.

B.2.3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Im Bauprozess sind Böden im Sinne der Vorsorge vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen. Während der Ausführung muss deshalb insbesondere auf einen schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Ziel ist der Erhalt der anstehenden Böden, die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen sowie die möglichst naturnahe Wiederherstellung in Anspruch genommener Böden:

- Planung des Wiedereinbaus vor Beginn des Aushubs, Oberboden sollte vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden;
- die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche (Pflanz- und Grünflächen) sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen seitens der Bauleitung durch geeignete Maßnahmen wie Absperrungen so weit wie möglich auszunehmen, besonders in feuchtem Zustand ist eine Bodenverdichtung nicht auszuschließen; unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Gefügeschäden) sind auf das engere Baufeld zu beschränken;
- Berücksichtigung der Witterung bzw. der Wassersättigung der Böden beim Befahren, Verwendung von Baggermatten;
- die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial); das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft sollte vermieden werden;
- Ausweisung geeigneter Flächen für Zwischenlager, die Flächeninanspruchnahme ist auf ein Minimum zu reduzieren, hier keine Lagerung von Fremdmaterialien und Bauabfälle;

- Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden;
- am Ende der Bauarbeiten sind gegebenenfalls entstandene Schäden wie Verdichtungen des Unterbodens durch Tiefenlockerung zu beseitigen, folgen kann der temporärer Anbau tiefwurzelnder Kulturpflanzen wie Luzerne und Ölrettich;
- der Einbau von externem Bodenmaterial ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen nur mit Herkunftsnachweis oder vorhergehenden Analysen möglich;
- es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall; Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m u GOK einzubringen oder einzuarbeiten; eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/oder Störfälle sind zu beseitigen.

Ein Bodenschutzkonzept und insbesondere Maßnahmen zum Schutz der zukünftig nicht überbauten Flächen werden bei Bedarf im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Für das vorliegende Projekt ist die teilweise Versiegelung des Bodens an diesem Standort unvermeidbar. Eingriffsmindernd wirkt die Festsetzung einer moderaten Grundflächenzahl und die geringe Breite der Erschließungsstraße. Die Sohle des Versickerungsbeckens bleibt ungedichtet, nach einer Regenerationsphase kann sich hier wieder ein an den wechselfeuchten Standort angepasstes, natürliches Bodenleben entwickeln.

B.2.3.4 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Für Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG). Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird dem Veranlasser der Planung empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

B.2.3.5 Eingriffsbilanzierung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffsbilanzierung bezieht sich schutzgutübergreifend auf erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Grundlage der Berechnung, die methodisch der Biotoptypenbewertung für die Bauleitplanung in NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2008) folgt, ist die Erfassung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff. Die Lage der bilanzierten Einzelflächen im Bestand zeigt die Karte 1 der Biotoptypen im Kapitel B.2.1.2.

Code	Biotoptyp	Grundwert	Aufwertung	Fläche (qm)	Werteinheit (WE)
2.2	Straßenbegleitgrün	2	-	122	244
3.1	Acker, intensiv, ohne Begleitflora	2	-	9.601	19.202
4.5	Intensivrasen	2	-	190	380
7.4	Baumgruppe, lebensraumtypisch, anteilig	5	6	60	360
	Summe				20.186

Tab. 2: Ermittlung der Flächenwerte, Bestand

Es erfolgt jeweils die Zuordnung einer Werteinheit, die sich aus dem Produkt der Flächengröße und dem biotoptypbezogenen Wertfaktor (Grundwert) ergibt. Der Grundwert für eine Baumgruppe mit lebensraumtypischen Arten erfährt eine Aufwertung um einen Wertpunkt, da die Stämme der Einzelgehölze jeweils Brusthöhendurchmesser von 14 cm - 49 cm aufweisen. Die Bilanz berücksichtigt nur die Teilflächen der Baumkronen, die in das Plangebiet hineinreichen. Weitergehende Regelungen zum Ersatz der Bäume werden mit der Region Hannover getroffen. In die Bilanz aufgenommen wurden auch die Fläche des Straßenanschlusses an den Steinhagen.

Die Planung legt die Ausweisungen des Bebauungsplans zugrunde. Da das Oberflächenwasser der Straßenflächen und der Gebäude mit Nebenanlagen versickert werden soll, wird ein Grundwert von 0,5 gewählt. Für die Wohnbauflächen liegt der Berechnung eine Grundflächenzahl von 0,35 zugrunde. Berücksichtigt ist ebenfalls die zulässige Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (GRZ II = 0,525). Bei den Freiflächen auf den Wohngrundstücken wird pauschal die Anlage von Zier- und Nutzgärten mit wenigen heimischen Gehölzen angenommen. Die Bilanz erfasst die Grünfläche für das Versickerungsbecken mit einem Wert für die geplante Ansaat von Extensivrasen. Der einmalige Bodeneingriff während der Bauphase führt zu einer Abwertung um einen Wertpunkt. Das ungedichtete Becken erhält eine Vegetationsschicht aus Oberboden mit der Rasenansaat. Nach dem Bau erfolgen zukünftig keine Eingriffe in den Boden. Als Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit werden lediglich gelegentliche partielle Schlammräumungen und Mahden der Vegetation durchgeführt.

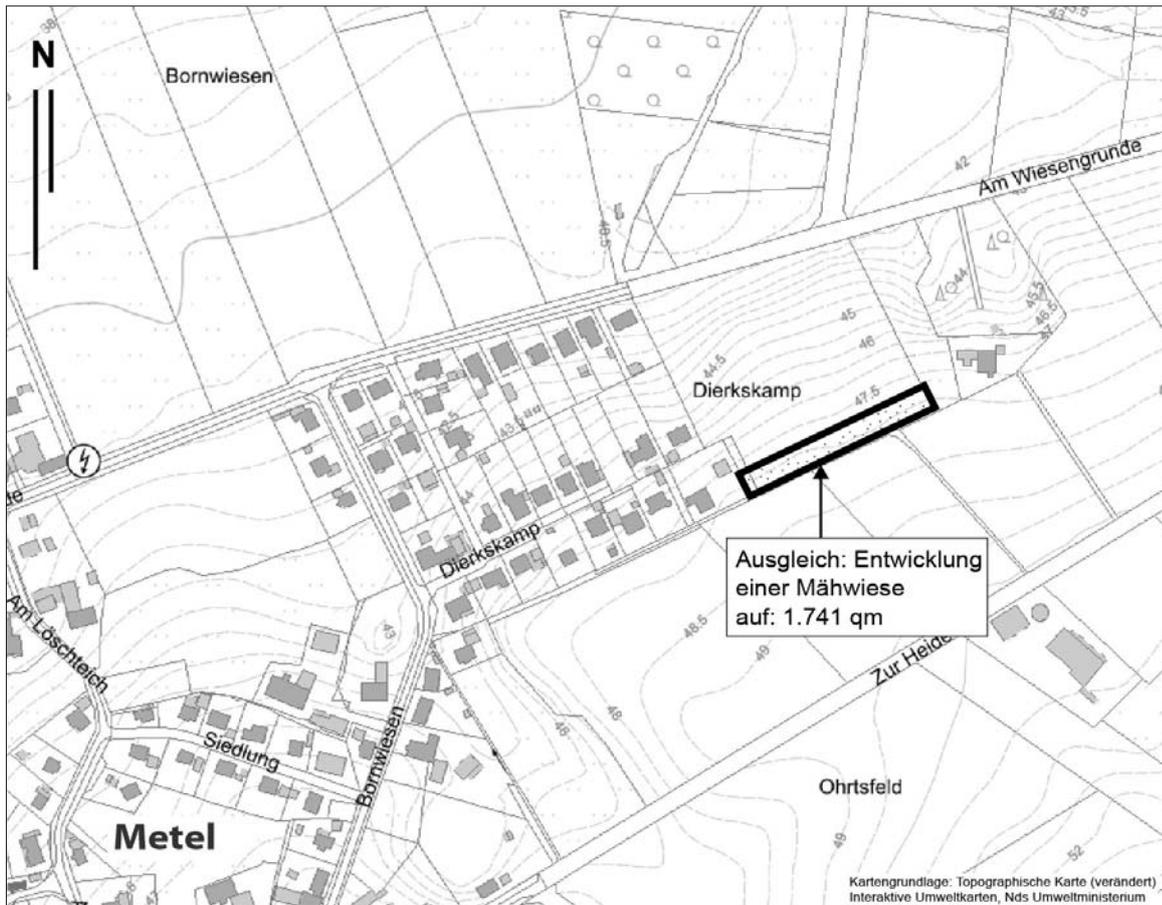
Code	Biotoptyp	Grundwert	Abwertung	Fläche (qm)	Werteinheit (WE)
1.2	Straßenflächen, versiegelt, mit Versickerung	0,5	-	1.335	668
1.2	Gebäude, GRZII 0,525 mit Versickerung	0,5	-	3.871	1.936
4.3	Zier- und Nutzgärten	2	-	3.503	7.006
4.6	Versickerungsbecken mit Extensivrasen	4	3	1.204	3.612
	Summe				13.222

Tab. 3: Ermittlung der Flächenwerte, Planung

Bei der Gegenüberstellung des Bestandes (20.186 WE) und der Planung (13.222 WE) ergibt sich ein **Fehlbetrag** von **6.964 WE**, dieser ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dieser verbleibende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Fläche geleistet.

B 2.3.6 Ausgleich auf einer externen Fläche

Die Fläche für den externen Ausgleich liegt innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. östlich der Ortschaft Metel. Es handelt sich um das Flurstück 45/12, Flur 1, Gemarkung Metel, das insgesamt 20.583 qm umfasst. Dort entwickelte sich aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen ein mittlerer Podsol. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Auterniederung (LSG H 058) an, abgesetzt im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Moorgeest (LSG H 010). Als Kompensation bietet sich unter naturschutzfachlichen Aspekten die Aufwertung intensiv genutzter Böden durch eine Extensivierung und eine Erhöhung der Strukturvielfalt an.



Karte 2: Lage der externen Ausgleichsfläche

Kompensation:

Innerhalb des Flurstücks soll entlang der Südseite des Flurstücks auf einer streifenförmigen Teilfläche in der Größe von **1.741 qm** eine **artenreiche Mähwiese** entstehen. Durch die Lage im oberen Bereich des Hanges wird die Hangerosion und eine Akkumulation von Stoffen aus der weiterhin ackerbaulich genutzten Teilfläche des Flurstücks 45/12 reduziert. Die Flächengröße ergibt sich aus der Ermittlung der Werteinheiten (siehe Tabelle 4). Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft aus der Ackerbewirtschaftung genommen. Damit entfällt die Bodenbearbeitung im Rahmen der Feldbestellung. Die Entwicklung einer Dauervegetation stärkt langfristig die natürlichen Bodenfunktionen. Durch die heute übliche intensive Form der landwirtschaftlichen Nutzung sind strukturarme Kulturlandschaften entstanden, struktur- und artenreichere Flächen fehlen häufig.

Code	Biotoptyp	Grundwert	Fläche (qm)	Werteinheit-WE
Bestand				
3.1	Acker, intensiv, ohne Begleitflora	2	1.741	3.482
Planung				
3.5	Mähwiese	6	1.741	10.446
	Summe Werteinheiten			6.964

Tab. 4: Ermittlung der Flächenwerte, Ausgleichsfläche

Das BNatSchG legt im § 40 fest, dass künstlich vermehrte Pflanzen (z.B. aus Saatgutproduktion) in der freien Landschaft nur dann ohne Genehmigung ausgebracht werden können, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Von dieser Regelung freigestellt ist der Anbau von Pflanzen in der Land- und Forstwirtschaft. Für die Anlage der Ausgleichsfläche ist zertifiziertes Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet "Nordwestdeutsches Tiefland" (UG 01), Typ "Magerrasen sauer", Mager- und Sandrasen" oder eine vergleichbare standortgerechte Mischung zu verwenden. Das Saatgut enthält Samen von Wildpflanzen, die an die regiotypischen Eigenheiten des Bodens, des Klimas oder anderer Umweltbedingungen angepasst sind.

Die Nutzung als Mähwiese unterliegt einschränkenden Regeln. Nach der erstmaligen Einsaat sind die Erneuerung des Grünlandes durch Pflegeumbruch und eine Nachsaat nicht erlaubt. Auf der Grünlandfläche kann die erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni erfolgen, insgesamt sind höchstens zwei Mahden pro Jahr erlaubt, erforderlich ist der Abtransport des Mähgutes. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie synthetischem Stickstoffdünger und Gülle ist innerhalb der Kompensationsfläche nicht zulässig. Die Bewirtschaftungsauflagen können im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde modifiziert werden. Die Kompensationsfläche ist im Gelände durch mindestens 6 Holzpflocke gegenüber den angrenzenden Nutzungen abzupflocken.

Zur Durchführung der Maßnahme werden spätestens vor dem Satzungsbeschluss die nötigen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

B.2.3.7 Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Konkretisierung und textlichen Beschreibung ökologischer und landschaftsgestalterischer Zielsetzungen. Ein wesentliches Ziel liegt darin, Bereiche für die Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne flächiger und linearer Vernetzungselemente auszuweisen und für diesen Zweck vorzubereiten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen beschrieben, die folgend näher erläutert und begründet werden.

1. Baumpflanzungen innerhalb der Wohngrundstücke

Auf den Bauflächen ist je Wohngrundstück ab einer Grundstücksgröße von 400 qm die Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt. Die Gehölze beeinflussen das Erscheinungsbild der Gärten positiv. Diese Verpflichtung lässt genügend Gestaltungsraum für andere Bepflanzungen und Nutzungen. Die Maßzahl berücksichtigen das eingeschränkte Raumangebot innerhalb der Freiflächen bei kleinen Baugrundstücken. Die Lebensraumbedeutung der Gartenflächen für die dorftypische Fauna wird hiermit unterstützt.

2. Maßnahmen am Versickerungsbecken

Innerhalb der Fläche des Versickerungsbeckens ist im Randbereich mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen. Der Bereich des Versickerungsbeckens ist als krautreiche Rasenfläche zu entwickeln. Nach dem Ausbau finden absehbar keine Bodeneingriffe mehr statt. Die Fläche ist 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Die Unterhaltung dieser Anlage kann vorübergehend zur Beeinträchtigung der bis dahin aufgewachsenen Krautvegetation führen. Pflegemaßnahmen sind für die Funktionsfähigkeit erforderlich und daher unvermeidbar und ausdrücklich zulässig.

3. Bestimmungen, die die Gehölze allgemein betreffen

Sämtliche Gehölzpflanzungen tragen nachhaltig zur Gliederung und Strukturierung des Baugebietes bei, darüber hinaus haben sie einen ästhetischen und ökologischen Eigenwert. Die festgesetzten Pflanzungen schaffen auch Lebensräume für die Tierarten des Siedlungsraumes, insbesondere für siedlungstypische Vogelarten. Alle anzupflanzenden Gehölze sind in der Folge dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (aktuelle Fassung) zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

4. Unzulässigkeit von Schotter- und Kiesgärten

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten "Schottergärten" zu beobachten. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist jedoch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Dieser schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten. An Grünflächen auf den Baugrundstücken besteht auch ein öffentliches Interesse, da sie für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus haben sie einen Einfluss auf das Kleinklima und tragen damit zur Minderung von Klimafolgen durch weitere Bebauung sowie zum Grundwasserschutz bei. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Ausgeschlossen ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“ (Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22. Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es in einem Bebauungsplan dazu nicht.

B.3 Zusätzliche Angaben

B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Stadt Neustadt am Rübenberge, des Vorhabenträgers und ein städtebaulicher Vorentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan (2013), dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) für die Region Hannover sowie dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) entnommen. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber erstellte Darstellung der Biotoptypen im Bestand zurückgegriffen (Benennung gemäß: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW 2008). Weitere

Informationen zu den einzelnen Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus dem hier aufgeführten Fachgutachten:

- GEUM.tec GmbH (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungskonzept Amedorf Steinhagen, OT Amedorf. Hannover. Stand: 01.03.2022
- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH (2003): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt, Stadt Neustadt am Rübenberge. Hannover. Stand: 31.07.2023
- ICG Ingenieure GmbH (2022): Erschließung Baugebiet "Steinhagen" in Amedorf. Geotechnischer Bericht. Hannover. Stand: 08.12.2022

Zur Bewertung der Schutzgüter, zur Einschätzung der Eingriffsauswirkungen und zur Bilanzierung der Eingriffe dienen neben der verbal-argumentativen Darstellung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie und weitere Arbeitshilfen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) sowie die numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV NRW.

Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden. Es wird festgestellt, dass keine erheblichen, dauerhaften, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wenn die beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden und sach- und fachgerecht ausgeführt werden.

B.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring

Die Stadt Neustadt a. Rbge. prüft, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt werden. Insbesondere betrifft dies die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie den Zeitpunkt der Umsetzung. Gegebenenfalls sind ergänzende Schritte für eine plangemäße Entwicklung der Vegetation einzuleiten, um die im Umweltbericht dargestellten Ziele zu erreichen. Die am Verfahren beteiligten Behörden unterstützen die Stadt beim Monitoring.

B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortschaft Amedorf liegt am westlichen Rand des Leinetals. Der engere Bereich um Amedorf fällt nach Osten schwach zum Flusslauf hin ab. Im Umfeld der Ortschaft dominieren Äcker, die Leineniederung im Osten wird großteils als Grünland genutzt. Wälder sind nur noch in Restbeständen vorhanden. Das Plangebiet ist Teil einer größeren Ackerfläche und liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Amedorf. Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte nördlich der Straße "Steinhagen" (K309) ein größeres Wohngebiet entwickeln. Die Erschließung des Gebietes soll zeitlich versetzt in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst den 1. Bauabschnitt im Südwesten der Gesamtfläche. Mit der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" schafft die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung.

Im gesamten Plangebiet sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert. Die Fläche liegt innerhalb eines Bereiches, der durch Geräuscheinwirkungen hauptsächlich vom Straßenverkehr auf der Kreisstraße K309 (Steinhagen) gekennzeichnet ist. Für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung. Lediglich eine Brachfläche östlich außerhalb des Plangebiets umfasst naturnähere Strukturen. Hier wachsen auch 2 großkronige Eichen. Ein artenschutz-

rechtlicher Fachbeitrag untersuchte die Bedeutung des Plangebietes und der Umgebung für planungsrelevante Tierarten. Das Vorkommen der verschiedenen Tierarten konzentrierte sich auf den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Siedlungsrandbereich. Zwei Vogelarten (Dorngrasmücke und Zilpzalp) brüteten jeweils in einem Brombeergestrüpp innerhalb der Brachfläche, die nicht überplant wird.

Durch festgesetzte Maßnahmen zum Schallschutz können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Naturschutzrechtlich gesicherte Bereiche werden nicht überplant. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem ungedichteten Rasenbecken und in entsprechenden Anlagen jeweils auf den Baugrundstücken versickert werden. Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Weiter stellt der Bericht dar, dass bei Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Zuge des Ausbaus wird eine Baumgruppe an der Kreisstraße entfernt. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, was durch die Versiegelung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens führt. Da das Plangebiet nicht den gesamten notwendigen Ausgleich aufnehmen kann, soll der verbleibende Anspruch auf eine externe Fläche östlich der Ortschaft Metel verlagert werden. Hier wird auf einem Acker eine artenreiche Mähwiese angelegt und extensiv bewirtschaftet.

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf, 1. Bauabschnitt



Anlage 2 zur Begründung: Entwicklungskonzept Mandelsloh / Amedorf (2018), o.M.

