

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 513B  
**„Vor dem Linnenbalken -  
2. Bauabschnitt“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Januar 2024

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.	Einleitung .....	6
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	7
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
4.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	9
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>10</b>
1.	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	10
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	11
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
1.	Städtebauliches Konzept.....	12
2.	Art der baulichen Nutzung.....	13
a)	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	13
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.	Örtliche Bauvorschrift .....	16
5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	16
6.	öffentliche Grünfläche: Spielplatz, Anpflanzungen .....	17
7.	Fläche für die Wasserwirtschaft, Sickerfläche.....	17
8.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	17
9.	Nachrichtliche Übernahme .....	18
10.	Flächenübersicht.....	19
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>20</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	20
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	20
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>20</b>
1.	Erschließung .....	20
a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	20
b)	Ver- und Entsorgung .....	20
c)	Oberflächenentwässerung .....	21
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	21

3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	22
4.	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	22
5.	Denkmalpflege .....	22
6.	Belange der Landwirtschaft.....	22
7.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	23
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>24</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>24</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	24
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	25
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	25
a)	Fachgesetze .....	25
b)	Fachpläne und Raumplanung .....	26
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	28
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	28
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>28</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	29
a)	Bestand und Bewertung.....	29
b)	Auswirkungsprognose.....	30
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	31
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	31
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	35
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	35
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	36
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	36
a)	Bestand und Bewertung.....	37
b)	Auswirkungsprognose.....	38
4.	Schutzgut Wasser .....	38
a)	Bestand und Bewertung.....	38
b)	Auswirkungsprognose.....	39
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	40
a)	Bestand und Bewertung.....	40
b)	Auswirkungsprognose.....	40
6.	Schutzgut Landschaft.....	41

a)	Bestand und Bewertung.....	41
b)	Auswirkungsprognose.....	41
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
a)	Bestand und Bewertung.....	42
b)	Auswirkungsprognose.....	42
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	42
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	43
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	43
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	44
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	44
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	44
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	45
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	45
b)	Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich .....	47
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>50</b>
1.	Rechtliche Grundlagen.....	50
2.	Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände: .....	52
a)	Avifauna .....	52
b)	Fledermäuse .....	53
3.	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	53
<b>D.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>53</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	53
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	53
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	53
4.	Referenzliste .....	54
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>54</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>55</b>
	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>56</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (2. BA) .....	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2016.....	8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.....	9
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, (Stand 04/2022).....	11
Abb. 5: Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ gemäß Entwicklungskonzept 2019 .....	13
Abb. 6: Bebauungsvorschlag für den 2. Bauabschnitt „Vor dem Linnenbalken“ .....	14
Abb. 7: Flächenübersicht.....	19
Abb. 8: Flächenbilanz Entwurf .....	19
Abb. 9: LRP Region Hannover 2013, Karte 5a: Zielkonzept.....	26
Abb. 10: Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007), Beiplan Nr. 9... ..	27
Abb. 11 RROP Region Hannover 2016, zeichnerische Darstellung .....	27
Abb. 12: Biotope/ Biotoptypen im Bestand überlagert mit den Luftbild (Stand 04/2022) .....	32
Abb. 13 LRP Hannover 2013, Karte 1 – Arten und Biotope.....	34
Abb. 14: LRP Hannover 2013, 5b Biotopverbund.....	34
Abb. 15: Bodentyp nach BK 50.....	37
Abb. 16: Bodenkundliches Netzwerkdiagramm für die Flächen des Plangebietes (NIBIS® - Kartenserver, Zugriff: 29.1.2024) .....	37
Abb. 17: Trinkwasserschutzgebiete (WSG) .....	39
Abb. 18: LRP Region Hannover (2013), Karte 4 Klima und Luft.....	40
Abb. 19: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung .....	41
Abb. 19: Lage externer Flächen zum Ausgleich .....	50

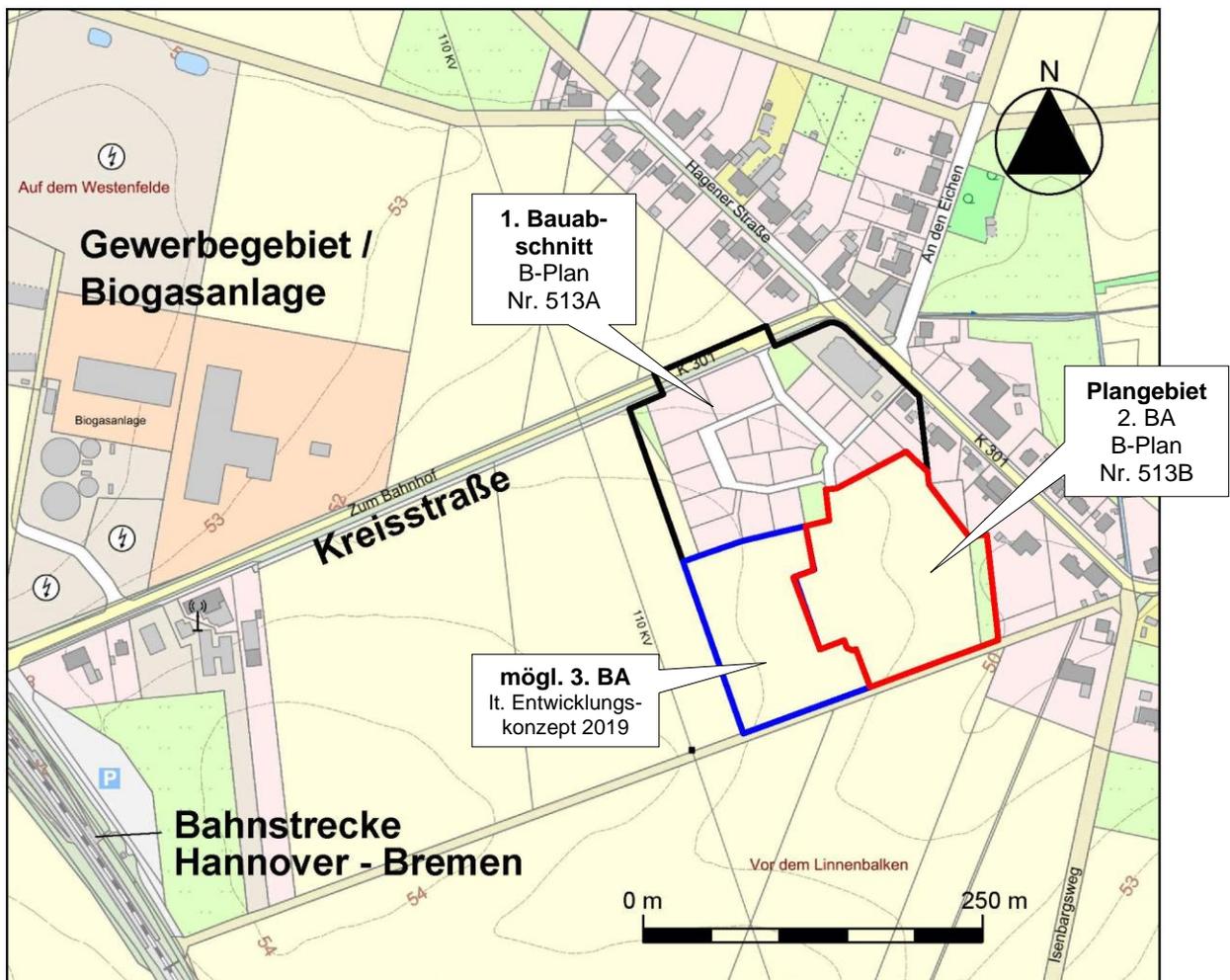
## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Biotope im Bestand nach dem Biotoptypenschlüssel NRW.....	31
Tab. 2: Ermittlung Flächenwert Istzustand.....	48
Tab. 3: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes.....	48
Tab. 4: Bilanz Flächenwert der Maßnahmen A 1 und A 2 .....	49

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Stadtteil Hagen zuletzt den ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Vor dem Linnenbalken“ am Westrand von Hagen zur bedarfsgerechten Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2019 entwickelt (Bebauungsplan 513A „Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt“). Die Grundstücke im 1. Bauabschnitt sind inzwischen veräußert. Mit der Erschließung wurde im Frühjahr 2022 begonnen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland wird mit diesem Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken – 2. Bauabschnitt“ die städtebauliche Entwicklung für den Stadtteil Hagen weitergeführt. Mit der abschnittswisen Umsetzung wird eine für den Stadtteil Hagen angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.



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

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (2. BA) und den weiteren BA des Entwicklungsbereichs „Vor dem Linnenbalken“

Die Übersichtskarte auf S. 6 zeigt die Lage des Plangebiets und die Aufteilung der drei Bauabschnitte auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2019.

Der Stadtteil Hagen ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Die Bereitstellung von Wohngrundstücken in Hagen entspricht der vom Rat der Stadt gemeinsam

für die Stadtteile Eilvese und Hagen zugewiesenen Aufgabe, als kooperierendes ländliches Kleinzentrum eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anzubieten.

Daher wird zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ erforderlich.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser),
- die Erweiterung der Spielplatzfläche aus dem 1. BA,
- eine Sickerfläche an der südöstlichen Ecke des Plangebiets zur Sicherung der Oberflächenentwässerung,
- die Sicherung der Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten 3. BA.

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

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

## **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

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

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des 1. BA, westlich der Bebauung auf der Westseite der Hagener Straße (K 301) und nördlich des Feldwirtschaftsweg einbezogen. Die Westgrenze ergibt sich aus der dem Entwicklungskonzept zugrunde liegenden Aufteilung der Gesamtfläche in drei Bauabschnitte. Das für den 2. Bauabschnitt vorgesehene Bruttobauland umfasst rd. 1,7 ha.

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

- Im Osten grenzt die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortslage von Hagen mit seiner gemischten, dörflich geprägten Nutzung an das Plangebiet. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt rd. 400 m östlich des Plangebiets auf dem Grundstück Hagener Straße 53. Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.
- Im Norden grenzt der 1. Bauabschnitt an, dessen Nutzung der des geplanten 2. BA entspricht.
- Im Süden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an, der als Fuß- und Radwegverbindung zum S-Bahnhof Hagen genutzt wird.
- Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.
- Weiter westlich, auf der Nordseite der Straße „Zum Bahnhof“ liegt in rd. 300 m Abstand das Gewerbegebiet von Hagen. In der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0431903, wurde nachgewiesen, dass Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet durch die geplante Wohnbebauung nicht entstehen (vgl. unten Abschnitt III.10., Seite 17). Hier gibt es außerdem eine Biogasanlage. Diese muss bereits Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung an der Hagener Straße nehmen. Die geplante Bebauung im 2. BA rückt nicht dichter als die vorhandene Wohnbebauung an die Biogasanlage heran. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

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

#### 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken, 2. Bauabschnitt“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Der Stadtteil Hagen ist im RROP 2016 als „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ (graues Dreieck) festgelegt (vgl. Ziffer 2.1.4 02). In den „ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ ist eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist mit der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Senioreneinrichtungen etc.) abzugleichen und darf nicht die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte beeinträchtigen. Diesem Ziel entspricht die geplante Ausweisung von rd. 1,7 ha Bruttobauland.

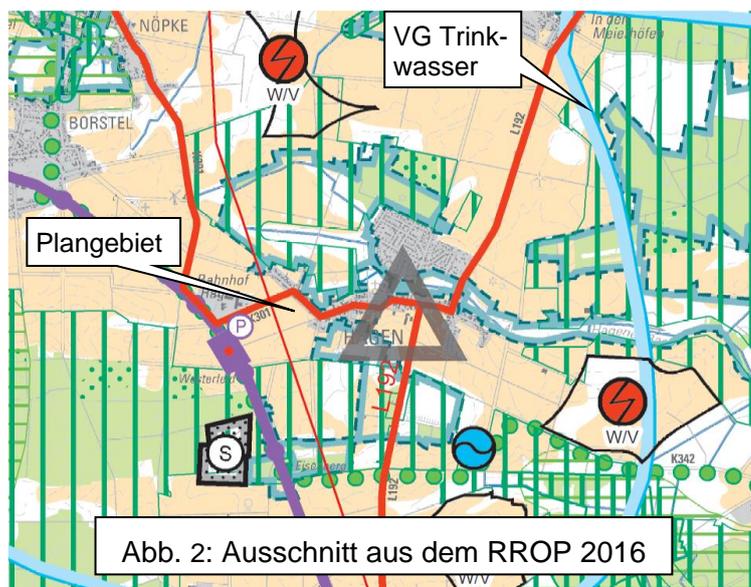
Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (braun hinterlegt) dargestellt. Vgl. den nebenstehenden Ausschnitt aus dem RROP.

Dazu ist in der beschreibenden Darstellung unter Ziffer 3.2.1 02 ausgeführt:

*„Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

Wie in dem vorstehenden Ausschnitt aus dem RROP 2016 deutlich wird, sind sämtliche Flächen im Anschluss an die Ortslage von Hagen, die nicht durch weitere Vorbehaltsgebiete belegt sind, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher besteht für die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen keine andere Möglichkeit, als auf das „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ auszuweichen und begründetermaßen von den Grundsätzen des RROP abzuweichen. Die Standortentscheidung für die Flächen westlich der Hagerer Straße wurde im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans begründet.

Westlich des Plangebiets ist die Hochspannungsfreileitung als „Vorranggebiet Leitungstrasse“ dargestellt. Zu der Trasse wird ein ausreichender Abstand eingehalten.



Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“. Im RROP 2016 wurden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung des RROP orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten. In den Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind Konflikte mit dem Trinkwasserschutz nicht zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung ist daher mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung vereinbar.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wurden der Entwicklungsbereich „Linnenbalken“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die 43. Änderung ist am 18.11.2021 in Kraft getreten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

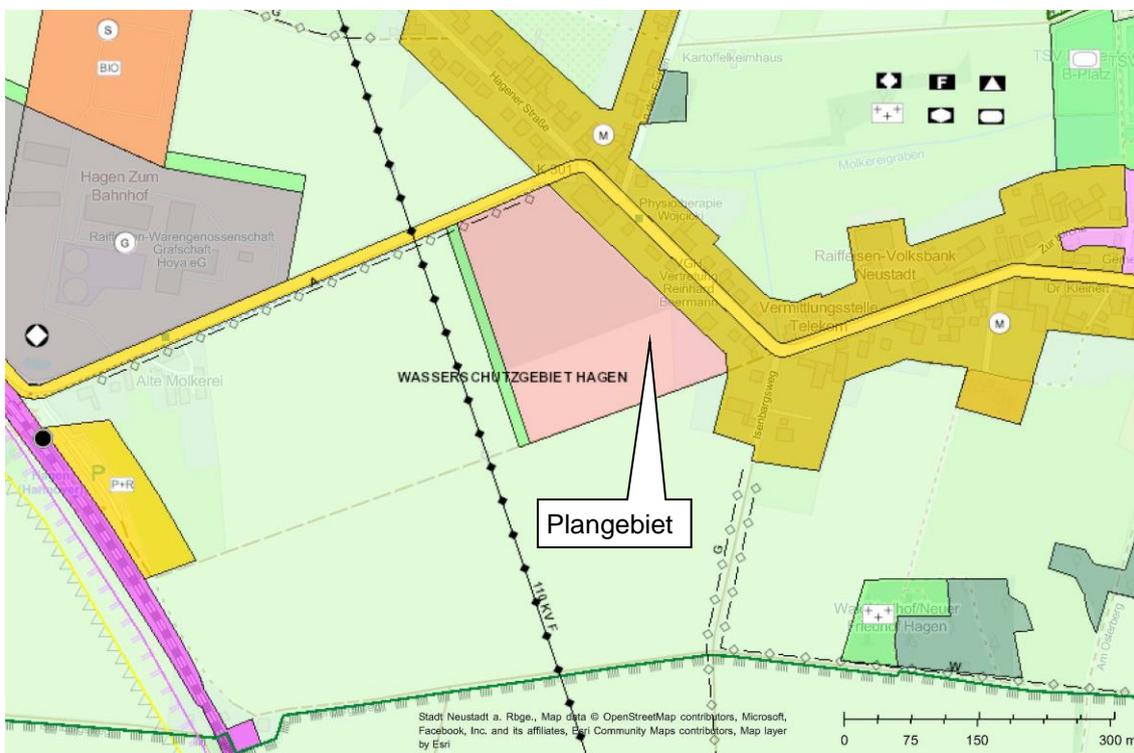


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ergeben sich aus dem vorstehenden Planausschnitt.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 4,8 km nördlich und rd. 3,2 km westliche des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit rd. 18 Baugrundstücken ergeben sich keine unmittelbaren

Auswirkungen auf ihr Gebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Hagen, westlich der Bebauung an der Hagener Straße und südlich der neuen Wohngrundstücke im 1. BA. Es hat eine **Größe von ca. 1,7 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG (im Folgenden „Volksbank“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Volksbank hat dazu die Grundstücke im Plangebiet erworben.

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in östlicher Richtung. Die höchste Stelle am Westrand liegt auf einer Höhe von rd. 51,5 m NHN, die tiefste Stelle am Ostrand des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 50 m NHN (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 6).

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zum Entwässerungsgebiet des Hagener Bachs, der südlich des Küchenbergs an der Ortslage von Hagen vorbeifließt und östlich von Mariensee in die Leine mündet. Östlich des Plangebiets gibt es zwei Vorfluter, die in den Hagener Bach entwässern. Im Plangebiet gibt es keine Vorfluter. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Ackerflächen.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) um anlehmigen Sand (S1), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.6. Belange der Landwirtschaft (S. 22). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ (vgl. im Umweltbericht Abschnitt VI.B.3, Seite 36).

Für den Bebauungsplan interessiert hinsichtlich des Bodens besonders auch die Frage, ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann. Für die geplante Erschließung wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht erstellt (Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Hannover, 2019). Bei der Untersuchung wurden auch die Flächen des zweiten und potenziellen dritten BA beurteilt. Der Bericht kommt zu folgenden Ergebnissen:

Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung ist unter der 0,40 - 0,90 m dicken Deckschicht (Mutter- bzw. Ackerboden) in erster Linie mit Schmelzwassersanden zu rechnen, die mit den Aufschlusstiefen von  $t = 3,0$  m nicht durchdrungen wurden. Sie sind weitflächig von geringmächtigen, schluffig-sandigen Geschiebedecksanden (0,30 - 0,60 m) überlagert. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Erkundung bis zu den Endteufen von 3,0 m **nicht** angetroffen.

Die gewachsenen Schmelzwassersande stellen einen ausreichend bis gut tragfähigen Baugrund dar. Der feinkornreiche Geschiebedecksand ist in Abhängigkeit von seiner Konsistenz überwiegend als ausreichend tragfähig, bei weicher Konsistenz bzw. bei Aufweichen durch Feuchtigkeitszutritt aber auch als eingeschränkt tragfähig zu bewerten.

Im Zuge dieser Erkundungen wurden **keine Hinweise auf das Vorliegen von Plaggenesch-Böden** im Bereich des betrachteten Erschließungsgebietes angetroffen.

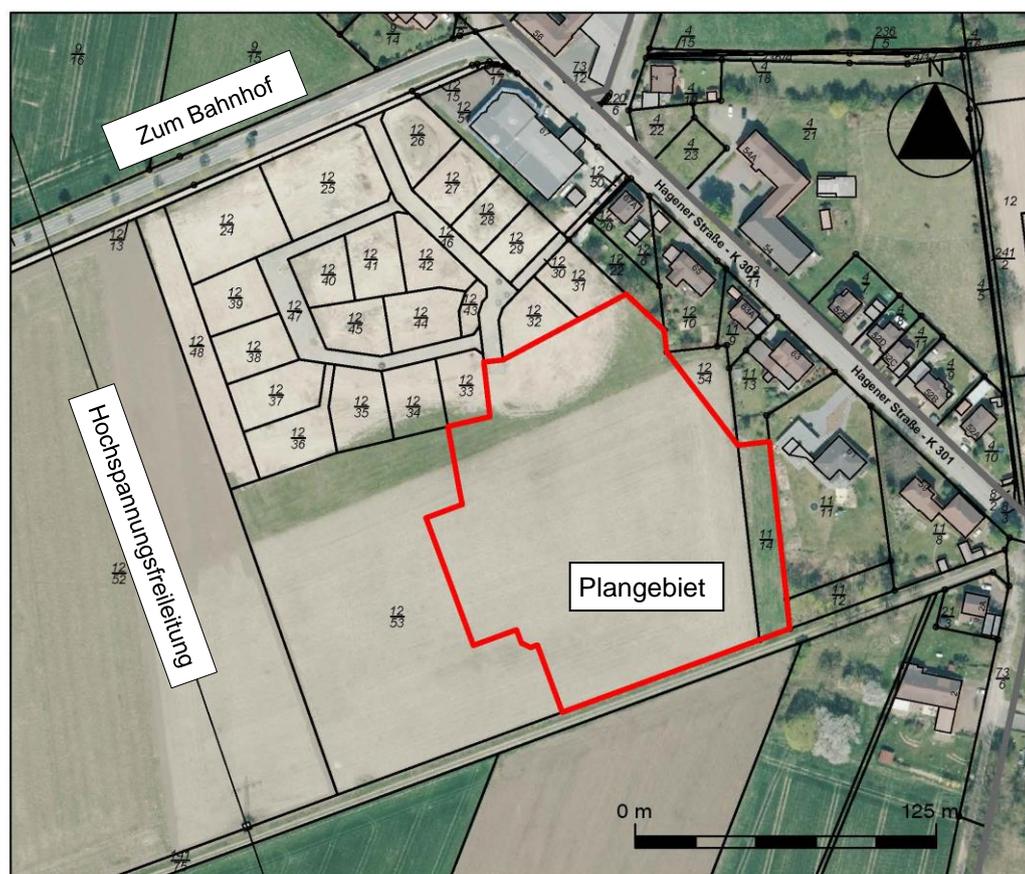
Generell kann somit davon ausgegangen werden, dass für übliche Ein- und Zweifamilienhäuser Flachgründungen mit z.T. ergänzenden Maßnahmen, wie z.B. einem teilweisen Bodenersatz, vorgesehen werden können. Aufgrund der gegebenen Grundwasserverhältnisse mit möglichen Maximalwasserständen bis zu  $t \approx 2,40$  m unter Gelände (insbesondere im tieferen, südöstlichen Teil des Plangebiets) ist dabei für unterkellerte Bauwerke von der Notwendigkeit einer Abdichtung gegen drückendes Wasser auszugehen.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich kommen grundsätzlich die anstehenden Schmelzwassersande in Frage (mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 9,0 \times 10^{-5}$  bis  $2,0 \times 10^{-5}$  m/s). Bei Herstellung der Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass die lokal oberflächennah vorhandenen, stärker feinkornhaltigen Geschiebedecksande durchstoßen werden.

Die abfall- und bodenschutzrechtliche Kurzbewertung der Fa. Ukon Umweltkonzepte, Hannover, hat keine Hinweise ergeben, dass die Böden im Änderungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Auch der Region Hannover liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Plangebiet vor.

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. Luftbild auf S. 11. Lediglich auf einem Grundstück am Ostrand (Flurstück 11/ 14) ist eine gehölzfreie Grünfläche zu erkennen (Flurstück 11/ 14).



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

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, (Stand 04/2022)

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

#### **1. Städtebauliches Konzept**

Die Flächen im Plangebiet stellen den 2. Bauabschnitt der geplanten Erweiterung der Ortslage am Westrand von Hagen dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst für den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ ein Konzept ausgearbeitet, das Grundlage für die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen und für die weitere Konkretisierung der Planung in diesem Bebauungsplan ist. Der 1. BA wurde durch den Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken – 1. Bauabschnitt“ überplant, der am 18.11.2021 in Kraft getreten ist. Die Erschließung der Fläche ist vorbereitet, die Bebauung im Gange.

Als Wohnform sollen in erster Linie die für Hagen typischen Einfamilienhäuser entstehen. Das können sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser sein. Außerdem soll die Möglichkeit vorgesehen werden, Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Dafür eignen sich besonders die Flächen am Nordrand, wo durch die Mehrfamilienhäuser eine Abschirmung gegenüber dem Verkehrslärm der Straße „Zum Bahnhof“ erreicht werden kann. In dem Bereich zwischen der Straße „Zum Bahnhof“ und dem Feldwirtschaftsweg im Süden können nach dem Bebauungsvorschlag ca. 50 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhausgrundstücke entstehen.

Für die äußere Erschließung ist eine Anbindung im Norden an die Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) vorgesehen. Westlich der neuen Einmündung in die Kreisstraße soll zur Gestaltung des neuen Ortseingangs eine Mittelinsel eingebaut werden (vgl. den Lageplan auf Seite 18). Außerdem sollen kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Bahnhof und Ortszentrum durch die Anbindung des Baugebiets nach Osten an die Hagener Straße und nach Süden an den Feldwirtschaftsweg geschaffen werden.

Eine Bautiefe südlich der Straße „Zum Bahnhof“ zweigt von der Haupteerschließungsachse eine Ringstraße nach Westen ab, zur Erschließung des 1. Bauabschnitts. Der 2. und 3. Bauabschnitt werden über zwei weitere Ringstraßen erschlossen werden. Damit können alle Grundstücke im Entwicklungsbereich direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden. Wendemöglichkeiten für den Verkehr werden aufgrund der Ringstraßenlösung nicht erforderlich.

Das Zentrum des Entwicklungsbereichs wird durch eine öffentliche Grünfläche betont, die als Treffpunkt für die neuen Bewohner gestaltet werden soll und einen öffentlichen Spielplatz aufnehmen soll.

Nach Westen zur freien Landschaft ist eine Eingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung der Straßen werden im Norden an der Straße „Zum Bahnhof“ und im Süden am Feldwirtschaftsweg Sickerflächen angelegt, in denen das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden kann.

Für die Ausarbeitung dieses Bebauungsplans wurde das Entwicklungskonzept konkretisiert und ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Das Ergebnis ist der Bebauungsvorschlag auf Seite S 14. Er erläutert die vorgesehenen Festsetzungen und illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets.

Als Wohnform sollen die für Hagen typischen Einfamilienhäuser entstehen. Im 2. BA sieht der städtebauliche Entwurf überwiegend Einzelhäuser, im Zentrum zwei Doppelhäuser vor (vgl. Abb. S. 14). Nach dem Bebauungsvorschlag können etwa 20 Baugrundstücke entstehen.



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

Abb. 5: Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ gemäß Entwicklungskonzept 2019

## 2. Art der baulichen Nutzung

### a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR)

gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Ortsteil wie Hagen auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.



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

Abb. 6: Bebauungsvorschlag für den 2. Bauabschnitt „Vor dem Linnenbalken“

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

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

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des

Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Grundsätzlich sind im Plangebiet Gebäude in **offener Bauweise** vorstellbar. Das ermöglicht Einzel-, Doppel- und ggfs. Reihenhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag S. 14). Für diese Nutzungen genügt eine **GRZ von 0,3**.

Lediglich am Südrand des Plangebiets wird die offene Bauweise auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um hier eine lockerere Bebauung und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Durch die Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken von maximal 45 %.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ 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 Obergerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“ (Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22. Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es in einem B-Plan dazu nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. In den Bereichen, die sich an bestehende Bebauung anschließen bzw. zur Fläche des 1. und 3. BA werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Für die Baugrundstücke am Südrand zur freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Zunächst wird die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens mit max. 0,5 m über der Bezugsebene festgesetzt, um Unzutraglichkeiten zwischen Gebäuden mit und ohne Kellergeschoss zu vermeiden. Zur Definition der Höhenlage werden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte festgesetzt. In dem Teil des Plangebiets mit zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe auf max. 6 m über der Bezugsebene begrenzt, am Südrand sind es max. 4 m.

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

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zu den Straßen ein Abstand von 3 m bzw. 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt und
- zu der geplanten Eingrünung am Südrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 5 m gewahrt wird.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

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

Das sind die in Hagen üblichen geneigten rot und braunen Sattel- oder Walmdächer. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung von Photovoltaik-elementen auf den Dachflächen werden auch grau bis schwarze Farbtöne zugelassen.

Hinsichtlich der Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass insbesondere die Vorgartenbereiche zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen können. Außerdem sollen am Südrand des Plangebiets die Hausgärten als Übergang zur freien Landschaft wirken können. Daher wird in beiden Fällen die zulässige Höhe der Einfriedungen auf max. 1 m begrenzt.

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

#### **5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt die neue Haupteerschließungsstraße des 1. BA, welche an die Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) im Norden angebunden ist.

Für die innere Erschließung werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Vorgesehen ist für die Haupteerschließungsachse in Nord-Südrichtung eine Straßenbreite von 8 m, für die „eingehängte“ Ringstraße östlich dieser Straße wird eine Straßenbreite von 6 m festgesetzt.

Im westlichen Straßenabschnitt der Haupteerschließungsstraße und im nördlichen Teil der Ringstraße sind Aufweitungen der Straßenparzelle auf 12 m / 14 m vorgesehen, die für eine Durchgrünung und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum genutzt werden sollen. Durch textliche Festsetzung werden die vorgesehenen Baumpflanzungen konkretisiert. Geeignete Standorte für die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume sollen in der folgenden Ausführungsplanung bestimmt werden.

Von der Haupteerschließungsstraße des 2. BA werden zwei Anbindungen, südlich des Spielplatzes und eine Bautiefe vom Südrand des Plangebiets vorgesehen, um die Erschließung des 3. BA zu sichern.

Vom Südostende der Ringstraße ist eine 4 m breite „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ festgesetzt, über die eine Anbindung an den Feldwirtschaftsweg südlich des Plangebiets erfolgt. Über diesen Weg können Fußgänger und Radfahrer aus dem Baugebiet den Ortskern von Hagen, den Bahnhof und die freie Landschaft auf kurzem Weg erreichen. Damit werden günstige Voraussetzungen geschaffen für eine umweltgerechte Mobilität durch kurze Wege zum S-Bahn-Haltepunkt.

## 6. öffentliche Grünfläche: Spielplatz, Anpflanzungen

Am Nordrand des 2. BA wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die unmittelbar an den öffentlichen Kinderspielplatz angrenzt, der am Südrand des 1. BA realisiert wird. Damit der Grünflächenanteil in zentraler Lage des Entwicklungsbereichs „Vor dem Linnenbalken“ erhöht.

Aufgrund der geringen Straßenbreiten von 8 m bzw. 6 m ist eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenseitenraum nicht ohne weiteres möglich. Um dennoch eine Durchgrünung des Straßenraums zu erreichen, wird in den beiden Bereichen, in denen eine Straßenbreite von 12 m bzw. 14 m festgesetzt ist, die Pflanzung von fünf Schatten spendenden Laubbäumen standortheimischer Arten vorgesehen. Damit wird auch ein Beitrag zur Verminderung der Erwärmung/ Überwärmung der neu versiegelten Bereiche geleistet. Die konkreten Baumstandorte können im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

Außerdem sollen auch die privaten Baugrundstücke einen Anteil an der Durchgrünung der Siedlungserweiterung leisten. Daher wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach innerhalb der als WA festgesetzten Flächen je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

Am Südrand des Plangebiets wird ein 3 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, um die Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft zu verbessern. Die südexponierten Grundstücke sind für die Installation von Photovoltaikanlagen auf den südlichen Dachflächen gut geeignet. Daher werden die vorzunehmenden Anpflanzungen auf Sträucher beschränkt, um Verschattungen durch Bäume zu vermeiden.

## 7. Fläche für die Wasserwirtschaft, Sickerfläche

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, wird am Südostrand des Plangebiets eine Sickerfläche vorgesehen. Hier kann das Oberflächenwasser der Straßen zur Versickerung gebracht werden.

## 8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Angrenzend an das Plangebiet des 2. BA gibt es keine Emissionsquellen, an welche die geplante Bebauung näher heranrückt als die Bebauung des 1. BA. Daher wird bei der Beurteilung bei dieser Planung auf die Emissionsquellen abgestellt, welche im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0431903/2 (23.06.2020) betrachtet wurden:

- den **Verkehrslärm** der Kreisstraße K 301 am Nord- und Ostrand des Plangebiets sowie der Bahnstrecke Hannover – Bremen rd. 500 m westlich des Plangebiets und
- den **Gewerbelärm** durch die gewerbliche Nutzung auf der Nordseite der Kreisstraße K 301 rd. 350 m westlich des Plangebiets.

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt das schalltechnische Gutachten, dass die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber auf Höhe der Außenwohnbereiche nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Lediglich am Nordoststrand kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung um weniger als 1 dB(A).

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung an der Nordostseite der geplanten Wohngrundstücke werden Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche nicht erforderlich. Ruhige Außenwohnbereiche können auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Hagerer Straße abgewandten Gebäudeseite kann bei der geplanten offenen Bauweise mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Westseite der Gebäude ist, kann die Stadt davon ausgehen, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche problemlos möglich ist.

Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bedingt durch den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können im 2. OG bis zu 10 dB betragen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden sind im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hagerer Straße nicht möglich. Entlang der Bahnstrecke würden sie aufgrund des großen Abstandes nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Westrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

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

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Außerdem ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster, z.B. durch schallgedämmte Lüftungen, sicherzustellen.

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

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

## 9. Nachrichtliche Übernahme

Die Lage des Plangebiets in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hagen / Neustadt“ wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb der Schutzzone III sind *„Geschlossene Siedlungen für Wohnzwecke, für gewerbliche, industrielle oder sonstige Zwecke (z.B. Krankenhäuser) mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung“* nach Ziffer 18.2 der Verordnung genehmigungspflichtig (beschränkt zulässig).

## 10. Flächenübersicht

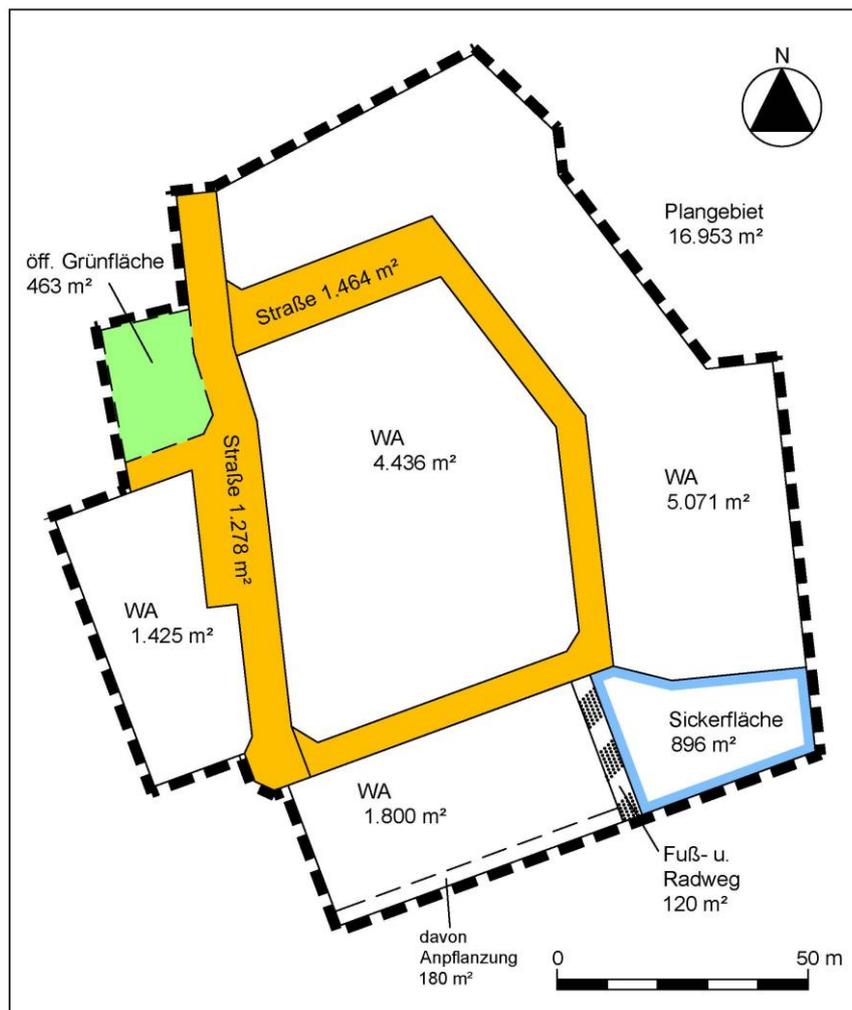


Abb. 7: Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.732	75,1%
öffentliche Grünfläche	463	2,7%
Sickerfläche	896	5,3%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.742	16,2%
Fuß- und Radweg	120	0,7%
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>16.953</b>	<b>100,0%</b>

Abb. 8: Flächenbilanz Entwurf

## **IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Die Stadt geht davon aus, dass die Volksbank über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 10).

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die Volksbank auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

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

### **2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

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

## **V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

### **1. Erschließung**

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

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

Dies ist gewährleistet.

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

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.1. und III.6 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

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

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die geplante Wohnbebauung eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Dieser Bedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes versorgt werden. Die Stadt geht davon aus, dass die Verlegung eines Gasnetzes nicht in Betracht gezogen wird.

Der Erschließungsträger plant die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung der geplanten Bebauung durch die Stadtwerke Neustadt durchführen zu lassen.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, die in der Kreisstraße K 301 liegt. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist ein Anschluss im Freigefälle möglich.

Die Luftbildauswertung wurde beim LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, **Kampfmittelbeseitigungsdienst**, für die geplanten Wohnbauflächen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

### **c) Oberflächenentwässerung**

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

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

Aufgrund der festgesetzten Straßenbreiten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straße im Straßenseitenraum nicht möglich. Daher wird in der Südostecke des Plangebiets eine Sickerfläche vorgesehen, über die das Oberflächenwasser der Straßen versickern kann. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht.

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

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine ortsangepasste Bebauung überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 20 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 einen Beschluss zur Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum gefasst. Danach sollen künftig in Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Bei einer nach dem städtebaulichen Konzept möglichen Gesamtzahl von rd. 70 Wohnungen in allen drei Bauabschnitten des Wohngebiets „Linnenbalken“ ergeben sich rd. 15 Wohnungen, die als sozialer Wohnungsbau realisiert werden sollten. Die Stadt hat mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und den Anteil des sozialen Wohnungsbaus im 1. BA regelt.

### 3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Naherholungs- und Spielplatzflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem wird im Plangebiet der 2. Teil eines Kinderspielplatzes für den gesamten Entwicklungsbereich „Linnenbalken“ festgesetzt. Die Spielplatzfläche für den 1. Bauabschnitt umfasst rd. 500 m<sup>2</sup> und wird mit dem vorliegenden Plan auf insgesamt ca. 960 m<sup>2</sup> vergrößert.

### 4. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Bezahlbarer Wohnraum in einer vertretbaren Entfernung der jeweiligen Arbeitsstätten ist eine wichtige Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft. Der Bebauungsplan fördert mit der Schaffung von Wohnraum indirekt auch wirtschaftliche Belange und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

### 5. Denkmalpflege

In der Umgebung des Plangebiets gibt es keine Baudenkmale.

Im Bereich des 1. BA wurden im Februar 2022 bauvorbereitende archäologische Sondagen durchgeführt (Jan Blanck, Archäologische Dienstleistungen Blanck, Gehrden). Dabei wurden 28 Befunde bestätigt: 20 Gruben, sechs Pfosten ein Graben und ein fragliches Grubenhaus. Das Fundaufkommen in den festgestellten Befunden ist als gering anzusprechen. Es handelt sich vorwiegend um Wandungsscherben grob gemagerter dunkler Irdenware. In Befund 28 (Sondagegraben vier) fand sich stark durchgesinterte Irdenware.

Nach Aussagen der Region Hannover sollte Befund 28 (mögliches Grubenhaus) im Zuge des 2. BA ergraben und in Gänze dokumentiert werden, da der Befund nur zu einem sehr geringen Teil von der Sondage erfasst wurde.

### 6. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden knapp rd. 1,7 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (BÜK50, NIBIS) handelt es sich im Plangebiet um einen Mittleren Plaggenesch-Boden unterlagert von Podsol-Braunerde in der Geest-Region. Der Boden im Plangebiet weist Boden- und Ackerzahlen von ca. 36 – 40 auf, also eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit (zur Einordnung: die ertragsfähigsten Böden, z. B. in der Hildesheimer Börde, haben die Wertzahl 100).

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entsteht trotz einer geringen Ertragsfähigkeit der Böden eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung jedoch nicht zu vermeiden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Sie hat daher bereits 2014 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland beschlossen. Danach gibt die Stadt der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung. Allerdings kann über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnungen in Hagen nur zu einem kleinen Teil gedeckt werden. Baulücken stehen in Hagen nach dem Baulückenkataster der Stadt nur in sehr geringem Umfang für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Von den 34 Baulücken in Hagen wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert (Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbge., Hagen, Stand 09.11.2020, Zugriff am 09.08.2022). Bei 29 Baulücken besteht **keine Verkaufsbereitschaft**, bei zwei Baulücken ist nicht bekannt, ob sie besteht,

bei 3 Baulücken wurde der Veröffentlichung des Status widersprochen. Der Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtgebiet ist daher nicht allein durch eine Innenentwicklung zu decken.

Hagen, als ländliches Kleinzentrum, wurde im Sinne der Raumordnung als ergänzender Wohnstandort eingestuft, der Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus anbieten soll. Dafür werden aufgrund fehlender Innenentwicklungsmöglichkeiten Flächen benötigt. Andere Freiflächen als Ackerflächen kommen für die Entwicklung von Wohngrundstücken insbesondere aus Gründen des Naturschutzes nicht in Betracht.

Die Stadt räumt daher in diesem Fall dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.

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

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser werden Bürger in Neustadt a. Rbge. gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

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

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

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Hagen, zwischen der Fläche des 1. BA an der Straße „Zum Bahnhof“ und dem Feldwirtschaftsweg im Süden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rd. 1,7 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser),
- die Erweiterung der Spielplatzfläche aus dem 1. BA,
- eine Sickerfläche an der südöstlichen Ecke des Plangebiets zur Sicherung der Oberflächenentwässerung,
- die Sicherung der Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten 3. BA.

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

Die geplanten Baugrundstücke werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 45 %. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Lediglich für das südliche Baufeld wird die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt, um eine Abstufung der Höhenentwicklung zum angrenzenden Feldwirtschaftsweg und zur sich anschließenden freien Landschaft zu ermöglichen.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) über die Erschließungsstraße des 1. BA, die in dieser Planung dafür schon ausgelegt worden ist. Eine Anbindung nach Süden zum Feldwirtschaftsweg als Fuß- und Radweg ist vorgesehen, um das Erreichen des Ortskerns von Hagen, des Bahnhofs und der freien Landschaft für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg zu erleichtern. Mit Blick auf den 3. BA werden Anschlussmöglichkeiten in westlicher Richtung vorgesehen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Grundwasser soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken an Ort und Stelle versickert werden. So soll der Abfluss des Oberflächenwassers verringert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate möglichst weitgehend erhalten bleiben. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal in ein Sickerbecken am Südostrand des Plangebiets.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine etwa 460 m<sup>2</sup> große „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Spielplatz“ festgesetzt, um die Grünfläche des 1. BA, die nördlich unmittelbar anschließt, zu erweitern.

Die Straßen im Plangebiet werden zur Reduktion der Versiegelung mit geringen Straßenbreiten festgesetzt, die keine Randbepflanzungen mit Gehölzen im öffentlichen Straßenraum zulassen. Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung auf das Stadtklima zu reduzieren, wird in den aufgeweiteten Bereichen mit öffentlichen Stellplätzen das Anpflanzen von Schatten spendenden standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

## 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 513B vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude und Nebenlagen. Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen. Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes am südwestlichen Siedlungsrand von Hagen.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung und dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Verkehrsaufkommen und Spaziergänger (z.B. Hundeführungen in der Umgebung). Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geplanten weit überwiegenden Wohnbebauung sind keine erheblich negativen Wirkungen durch Immissionen zu erwarten.

## 3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Für den Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

### a) Fachgesetze

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

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

Zu den Fachgesetzen, die Regelungen zum Schutz des Klimas und Eindämmung und dem Umgang mit unvermeidbaren Klimafolgen enthalten gehören:

- das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)<sup>1</sup>,

---

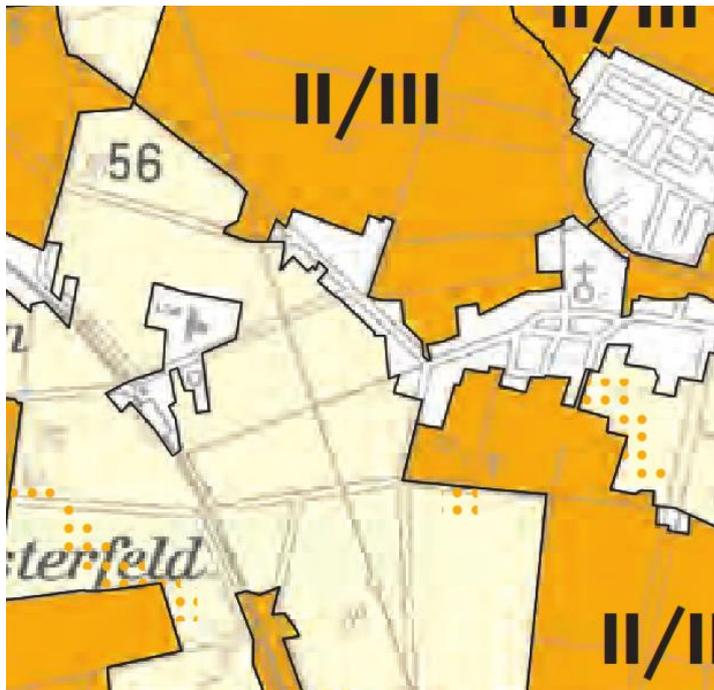
<sup>1</sup> Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2019, BGBl. I S. 2513 (Nr. 48); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 BGBl. I S. 3905.

- das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)<sup>2</sup>,
- und das Niedersächsische Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz - NKlimaG)<sup>3</sup>.

Die genannten Gesetze enthalten im Wesentlichen gesetzlich definierte Ziele zur Begrenzung des Klimawandels und zur Reduktion von Emissionen bzw. dem Ausbau der Erneuerbaren Energien, sowie Regelungen zur Reduktion des Energieverbrauchs (Strom und Wärme), z. B. im Gebäudesektor (Bestand und Neubau). Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln der städtebaulichen Planung und den möglichen Darstellungen und Festsetzungen zum Erreichen dieser Ziele beizutragen.

## b) Fachpläne und Raumplanung

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den Bebauungsplan Nr. 513B von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.



Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513B berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 9) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“. Somit gelten **keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele**.

Abb. 9: LRP Region Hannover 2013, Karte 5a: Zielkonzept

<sup>2</sup> Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), Artikel 1 des Gesetzes vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37); zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 BGBl. I S. 1237.

<sup>3</sup> Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz - NKlimaG) vom 10. Dezember 2020, Nds. GVBl. S. 464), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2022, Nds. GVBl. S. 388).

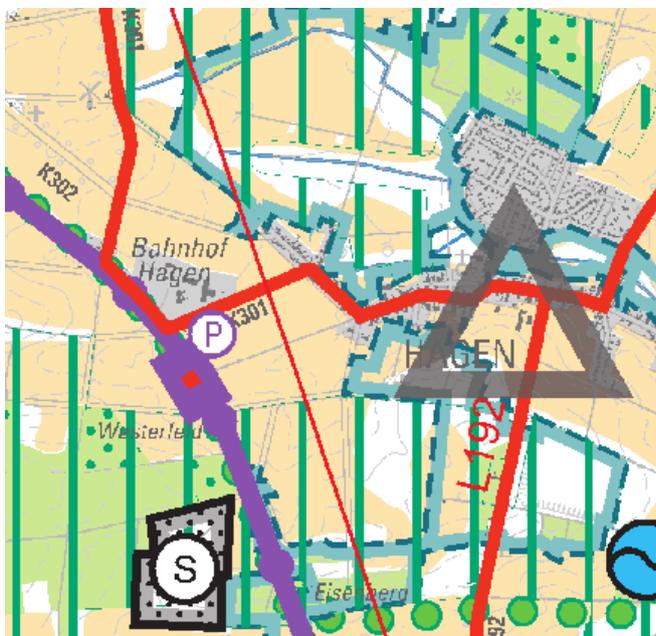


Abb. 10: Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007), Beiplan Nr. 9

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des Bebauungsplans in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt (gelb hinterlegt). In der Ortschaft Hagen soll zudem eine Zersiedelung oder eine Zersplitterung verhindert werden (s. Abb. 10).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 10). Das Plangebiet liegt außerdem in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Weitere Festlegungen gibt es für das Plangebiet nicht.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung der 43. Änderung aus dem Jahr 2021 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Dieser Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen

Abb. 11 RROP Region Hannover 2016, zeichnerische Darstellung

Die Regionalversammlung der **Region Hannover** hat in ihrer Sitzung 12. Oktober 2021 beschlossen, dass die Städte und Gemeinden der Region den **Masterplan 100% Klimaschutz** aus dem Jahr 2013 fortzuschreiben mit dem Ziel der Klimaneutralität der Region Hannover bis zum Jahr 2035.

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bürener Wald“ (LSG-H3) liegt nördlich des Plangebiets. Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet, die „Schneererener Geest / Grinder Wald“ (LSH-H2), liegt südlich des Plangebiets. Des Weiteren liegt der geschützte Landschaftsbestandteil „Hagener Bach“ nordöstlich des Plangebiets.

Das Plangebiet bzw. der gesamte Stadtteil Hagen liegt im Wasserschutzgebiet Hagen, in der Schutzzone III. Gewässer sind im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässern sind zu vermeiden (§ 51 Abs. 1 WHG).

#### **5. Sonstige Belange des Umweltschutzes**

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

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

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

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

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

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

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

Die Darstellung und die Beurteilung des Umweltzustandes erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter), von Gutachten, die im Kontext der 43. Änderung des Flächennutzungsplans und der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 513A erstellt worden sind (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Mai 2019) sowie einer Erfassung der Brutvögel mittels

Revierkartierung als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung im Frühjahr 2019. Die vor weniger als 5 Jahren ermittelten Daten gelten als ausreichend aktuell. Ergänzend wurden mittels Luftbildauswertung und eigener Erhebungen vor Ort Abweichungen erfasst.

Die Ausprägung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild und die voraussichtlichen Änderungen bestimmen die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008), sofern keine besonderen Schutzwürdigkeiten der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

## 1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten. Für die Beurteilung der Belastungssituation im Plangebiet aller 3 BA wurde 2019 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH).

### a) Bestand und Bewertung

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Emissionsquellen, die in der schalltechnischen Untersuchung von GTA betrachtet wurden:

- der Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 am Nord- und Ostrand des Plangebiets sowie der Bahnstrecke Hannover – Bremen rd. 500 m westlich des Plangebiets und
- der Gewerbelärm durch die gewerbliche Nutzung auf der Nordseite der Kreisstraße K 301 rd. 200 m westlich des Plangebiets.

Angrenzend an das Plangebiet des 2. BA gibt es keine Emissionsquellen, an welche die geplante Bebauung näher heranrückt als die Bebauung des 1. BA. Daher wird bei der Beurteilung bei dieser Planung auf die Emissionsquellen abgestellt, welche im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0431903/2 (23.06.2020) betrachtet wurden:

- den **Verkehrslärm** der Kreisstraße K 301 am Nord- und Ostrand des Plangebiets sowie der Bahnstrecke Hannover – Bremen rd. 500 m westlich des Plangebiets und
- den **Gewerbelärm** durch die gewerbliche Nutzung auf der Nordseite der Kreisstraße K 301 rd. 350 m westlich des Plangebiets.

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung außerhalb des Plangebiets sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt das schalltechnische Gutachten, dass die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber auf Höhe der Außenwohnbereiche nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Lediglich am Nordoststrand kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung um weniger als 1 dB(A).

Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bedingt durch den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können im 2. OG bis zu 10 dB betragen.

## b) Auswirkungsprognose

Nach den Ergebnissen des Gutachtens aus dem Jahr 2019 ist mit relevanten Beeinträchtigungen des Wohngebiets durch Immissionen aus Gewerbe nicht zu rechnen.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte am Tag an der Nordostseite der geplanten Wohngrundstücke werden Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche nicht erforderlich. Ruhige Außenwohnbereiche können auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Hagener Straße abgewandten Gebäudeseite kann bei der geplanten offenen Bauweise mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Westseite der Gebäude ist, kann die Stadt davon ausgehen, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche problemlos möglich ist.

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

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Außerdem ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster, z.B. durch schallgedämmte Lüftungen, sicherzustellen.

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

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden sind im Bereich der vorhandenen Bebauung an der Hagener Straße nicht möglich. Entlang der Bahnstrecke würden sie aufgrund des großen Abstandes nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Westrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr auf den neuen Straßen im Plangebiet fallen aufgrund der Nutzung als reine Anliegerstraße gering aus. Durch die geplante Nutzung ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Vom Wohngebiet selbst und den vorgesehenen Grünflächen, Fuß- und Radwegen sind ebenfalls keine relevanten Emissionen zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Schutzmaßnahmen ist aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

Die Wegeverbindungen zum S-Bahnhof und in die Feldmark bleiben erhalten, allerdings wird der landschaftliche Charakter für den südlich verlaufenden Weg durch die heranrückende Siedlung beeinflusst. Aufgrund der Baugrenzen des südlichen Baufeldes, der Begrenzung auf eine Vollgeschoss und der geplanten Eingrünung sind diese Einflüsse nicht als erheblich zu bewerten.

Während der Bauphase der Straßen, Wege und Gebäude entstehend **bautypische Abfälle**. Die tätigen Baufirmen sind verpflichtet, diese ordnungsgemäß zu trennen und zu beseitigen. Beim

„Betrieb des Vorhabens“ also dem Leben im neuen Wohngebiet entstehen **haushaltstypische Abfälle**. Diese Abfälle werden durch den Träger der Abfallbeseitigung die Abfallwirtschaft Region Hannover ordnungsgemäß erfasst und beseitigt.

Relevante **kumulative Umweltauswirkungen** mit Vorhaben innerhalb des Wirkraumes dieses Bebauungsplans sind nicht zu erwarten, da die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Umsetzung dieses Planes vermieden, vermindert und soweit dies nicht möglich ist, durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

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

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

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

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

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

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfungen im Gelände im Mai 2019 und im August 2022 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>4</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

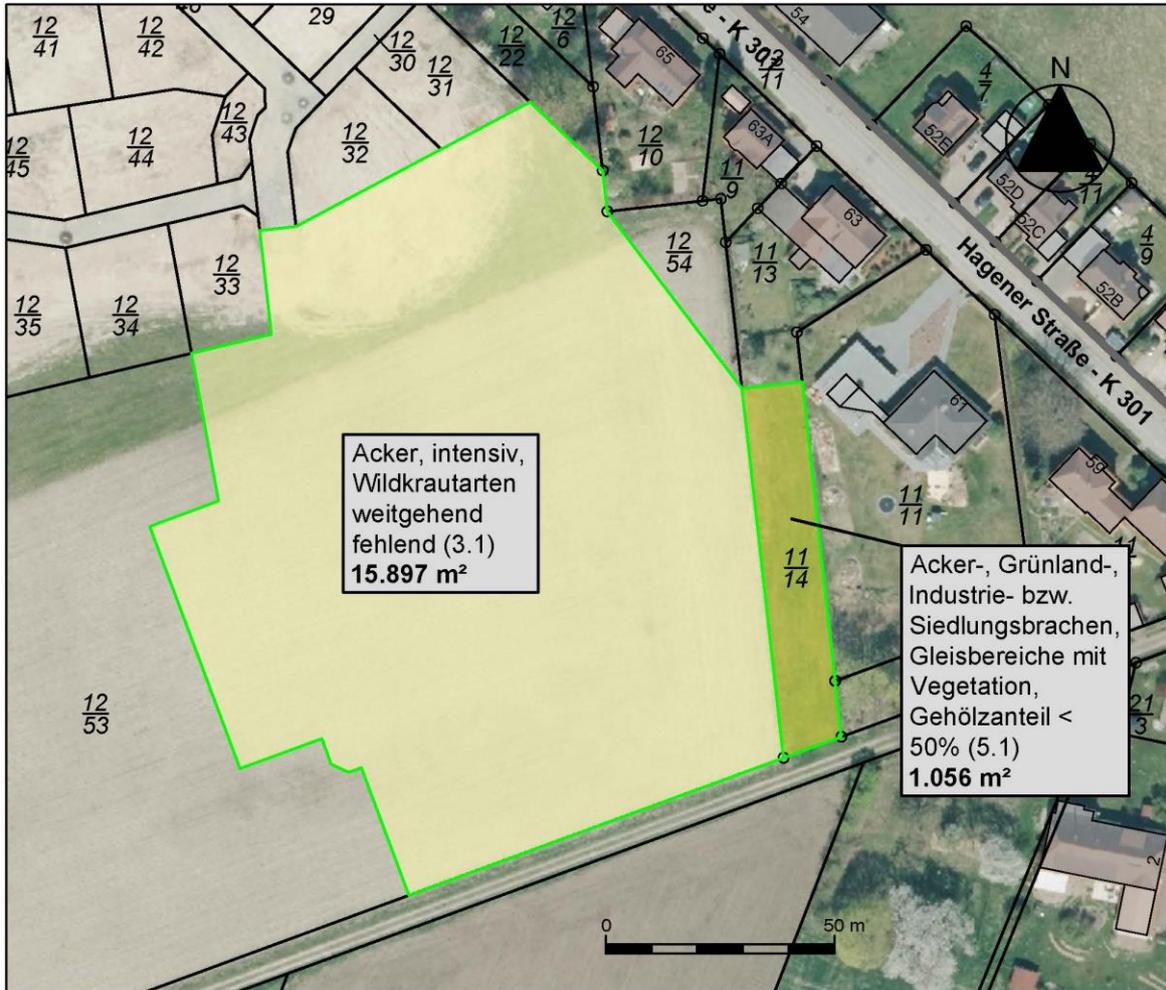
Tab. 1: Biotope im Bestand nach dem Biotoptypenschlüssel NRW

Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Wertfaktor (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	15.897
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	4	1.056
<b>Gesamtfläche</b>			<b>16.953</b>

Die bislang unbebaute Fläche des Geltungsbereichs ist überwiegend durch den Biotoptyp „Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend“ bestimmt (Nr. 3.1, Wertstufe 2).

Das Flurstück 11/14 ist dem Biotoptyp „Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%“ zuzuordnen (Nr. 5.1), wobei der Gehölzanteil dieses Biotops aktuell praktisch null Prozent ist.

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



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

Abb. 12: Biotope/ Biotoptypen im Bestand überlagert mit den Luftbild (Stand 04/2022)



Südrand der Ackerfläche mit Feldwirtschaftsweg, Blick nach Westen



Blick über  
den 1. BA  
in Richtung  
2. BA



Brache-  
streifen  
vom Feld-  
wirtschafts-  
weg

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 13) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/ Pflanzen dargestellt.

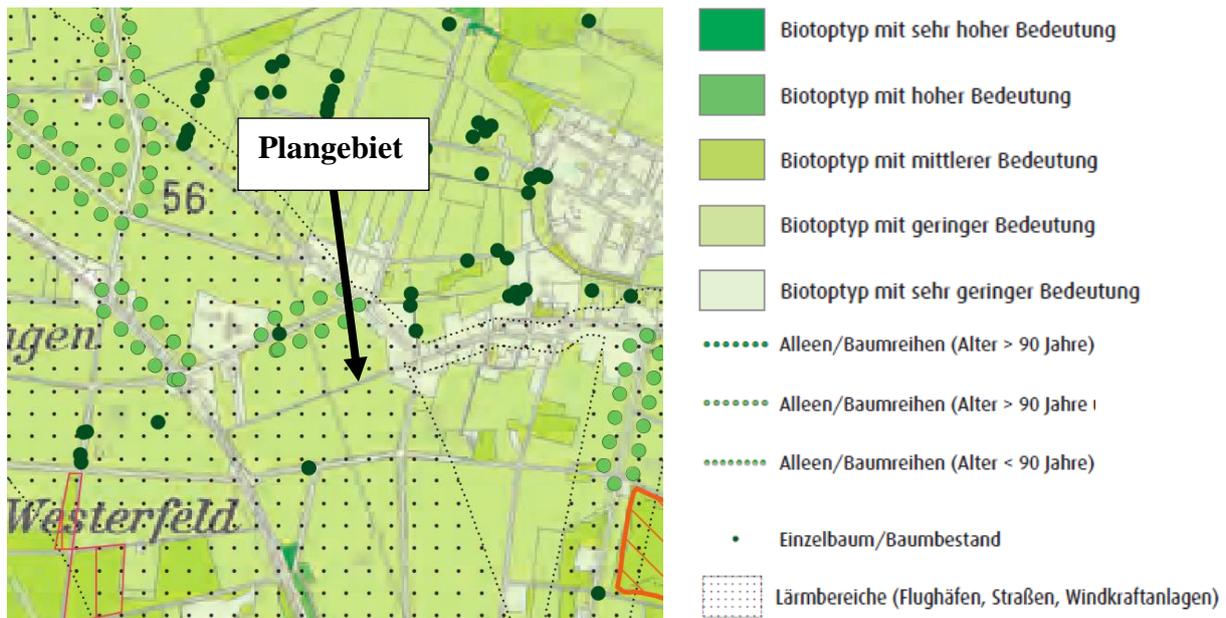


Abb. 13 LRP Hannover 2013, Karte 1 – Arten und Biotope

**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Nordöstlich/östlich schließt sich die Ortslage von Hagen an, die hier durch Einzelhausbebauung mit meist größeren Gärten gekennzeichnet ist. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung schließt sich weitere, überwiegend offene und gehölzarme Feldflur an.

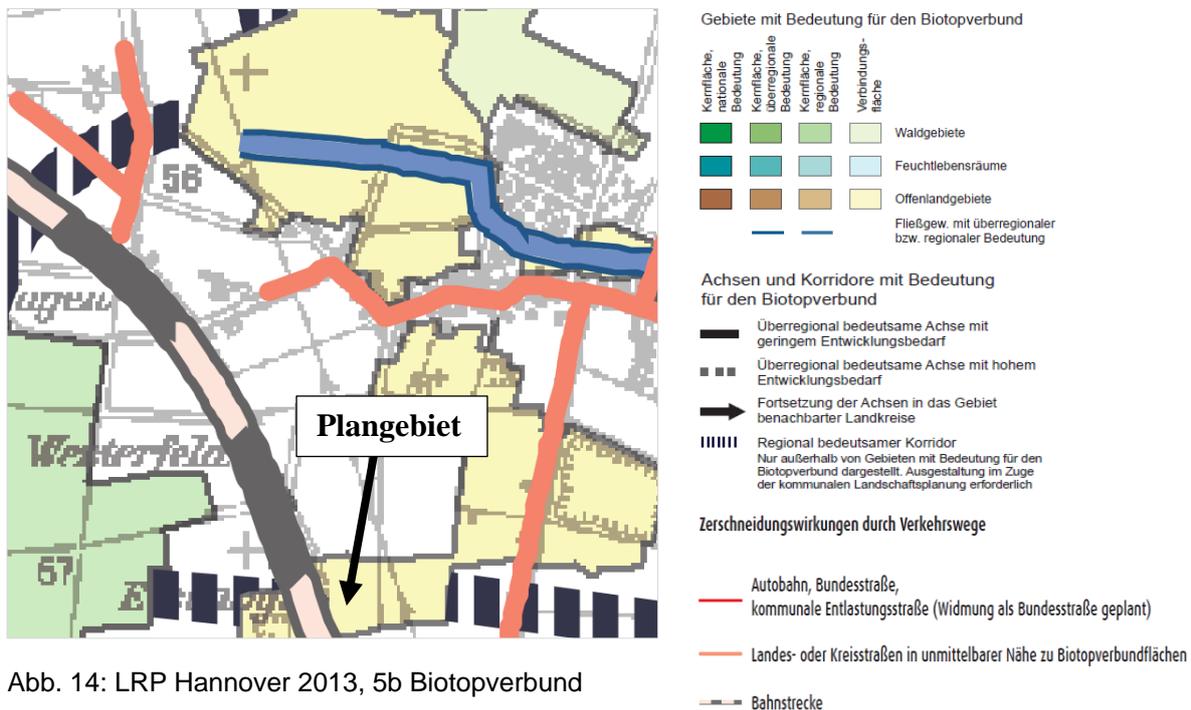


Abb. 14: LRP Hannover 2013, 5b Biotopverbund

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch der LRP der Region Hannover (s. Abb. 14) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Ackerflächen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

## **b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose**

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 513B ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung (vgl. die Tabelle auf Seite 48).

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden weit überwiegend für den Arten- und Biotopschutz aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen einer überwiegend lockeren Bebauung mit Hausgärten sind gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans somit nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

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

## **c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung**

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wird die Erfassung der Brutvögel herangezogen, die für den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“ (1. bis 3. BA) durch die Abia GbR im Jahr 2019<sup>5</sup> durchgeführt wurde.

### Avifauna

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet zehn Brutvogelarten nachgewiesen (BN Brutnachweis und BV Brutverdacht) (Abia 2019). Zwei weitere Arten, die lediglich einmal mit Revier anzeigendem Verhalten beobachtet wurde, erreichten nur den Status „Brutzeitfeststellung“, sind also nicht zum Brutbestand des Gebietes zu zählen. Hinzu kommen zehn Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. beim Durchzug nutzten oder es überflogen. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet damit 22 Vogelarten nachgewiesen.

Westlich des Entwicklungsbereichs wurde dabei die potenzielle Beeinträchtigung eines Brutreviers der Feldlerche durch die geplante Bebauung festgestellt. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurden im Kontext des Bebauungsplans Nr. 513A CEF-Maßnahmen festgelegt und durchgeführt. Daher ist die potenzielle Beeinträchtigung bei dieser Planung nicht mehr zu betrachten.

Die Schafstelze, die als weiterer Bodenbrüter mit einem Revier vertreten im Plangebiet des 1. BA vertreten war, ist bei der Beurteilung des 2. BA ebenfalls nicht mehr zu beachten, da ihre potenzielle Beeinträchtigung durch den 1. BA mit den externen CEF-Maßnahmen für das beeinträchtigte Revier der Feldlerche ausgeglichen worden ist.

Die bei der Untersuchung 2019 darüber hinaus kartierten ungefährdeten Brutvogelarten mit Brutnachweis bzw. Brutverdacht hatten ihren Lebensraum als Gehölzbrüter alle auf dem Flurstück mit der damaligen Nr. 10/11, auf dem die Gehölze entfallen sind und damit die Brutvoraussetzungen für die Gehölzbrüter.

Aufgrund des aktuell fehlenden Vorkommens gefährdeter Brutvogelarten und einem durchschnittlich ausgeprägten Artenspektrums ist dem Untersuchungsgebiet eine allgemeine Bedeutung als Bruthabitat zuzumessen.

---

<sup>5</sup> Faunistische Kartierung im Rahmen der Planung des Wohngebietes „Westlich Hagener Straße“ in Hagen (Stadt Neustadt a. Rbge., Abia GbR, Neustadt a. Rbge., Juli 2019)

## Habitatbäume Fledermäuse

Am südöstlichen Siedlungsrand des 2. BA (Flurstück 11/14) wurde 2019 auch eine Kontrolle des Baumbestands auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen durchgeführt (vgl. die Ausführungen in Abschnitt 5.2, Seite 8, Abia 2019). Auf dem Flurstück sind im Bestand keine Gehölze und auch keine Bäume mehr vorhanden (vgl. Abb. 12 auf S. 32), daher erübrigen sich Nachuntersuchungen, denn es sind keine (potenziellen) Habitatbäume oder Lebensstätten mehr vorhanden.

### **d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose**

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten kaum geeignet.

Ein Brutrevier der Feldlerche wurde 2019 festgestellt. Mit Bebauungsplan Nr. 513A wurden Eingriffe vorbereitet, die ein Störung dieses Brutreviers vorbereiten. Zum Ausgleich wurden im Bebauungsplan Nr. 513A externe CEF-Maßnahmen vorgesehen und umgesetzt, die auch dem 2019 festgestellten Brutpaar der ungefährdeten Schafstelze zugutekommt. Die ehemaligen Brutvorkommen sind daher bei dieser Planung nicht (mehr) zu berücksichtigen.

Mit der Betroffenheit von Fledermausquartieren ist ebenso wenig zu rechnen, wie mit der Betroffenheit von Gehölz brütenden Vogelarten, da die einschlägigen Zootope auf Flurstück 11/14 nicht mehr vorhanden sind.

## **3. Schutzgut Boden und Fläche**

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

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

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen

Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=545.314>).

### a) Bestand und Bewertung



Abb. 15: Bodentyp nach BK 50

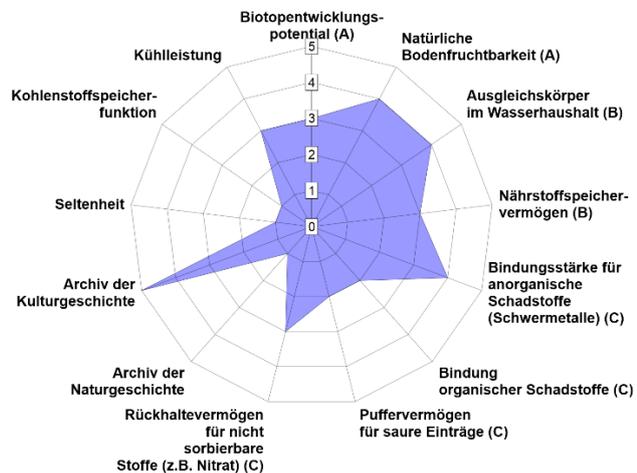


Abb. 16: Bodenkundliches Netzwerkdiagramm für die Flächen des Plangebietes (NIBIS® - Kartenserver, Zugriff: 29.1.2024)

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, LBEG 2017) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde“ zuzuordnen. Bei der Bodenart handelt es sich um anlehmigen Sand (S13D) und um Sand (S3D). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D).

Das NIBIS-Netzwerkdiagramm für das Plangebiet weist bei den Bewertungsstufen für die Archivfunktion, Teilfunktion „Archiv der Kulturgeschichte“ die Bewertung „besondere Erfüllung“ aus. Nach dem LRP der Region Hannover ist das Gebiet dementsprechend als „Suchraum für Plaggenesch-Boden“ dargestellt. Aufgrund der maßstabsbedingten Lagegenauigkeit der Bodenauswertungen des LBEG (Status Suchraum und Auswertungen des LBEG zu den schutzwürdigen Böden werden noch laufend aktualisiert) wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen die Schutzwürdigkeit des Bodens überprüft. Das Bodengutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Eschböden im Plangebiet vorliegen (Firma Schnack Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG, Hannover, geotechnischer Untersuchungsbericht, 09.12.2019). Die Böden im Plangebiet gehören daher nicht den Schutzwürdigen Böden in Niedersachsen aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung.

Hoch bewertet sind auch die natürlichen Bodenfunktionen nach BBodSchG, z. B. die natürliche Bodenfruchtbarkeit. In der Bodenschätzungskarte (BS5; NIBIS® - Kartenserver, 29.01.2024) sind allerdings nur Boden-/Ackerzahlen von 37/39 Punkten bzw. 32/35 Punkten bei den reinen Sandböden ausgewiesen. Die potenzielle natürliche Bodenfruchtbarkeit drückt sich also nicht im aktuellen landwirtschaftlichen Wert aus.

Laut Netzwerkdiagramm erreichen die übrigen Funktionen keine überdurchschnittliche Bewertung, so dass deren Ausgleich über den Ausgleich für die allgemeinen Biotopfunktionen erfüllt werden kann.

## **b) Auswirkungsprognose**

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

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets können gemäß der festgesetzten GRZ von 0,3 max. 45 % der Wohngrundstücke versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt einer Gesamtfläche des WA eine versiegelte Fläche von 5.729 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken. Hinzu kommen 2.588 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen im Bereich der Straßen und des Fuß- und Radwegs.

Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist zu beachten, dass gem. § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Da im Plangebiet keine kulturhistorisch bedeutsamen Böden vorkommen, ist eine besondere Berücksichtigung bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht erforderlich.

## **4. Schutzgut Wasser**

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

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

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes und im Umfeld nicht vorhanden.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 42,5 bis 45 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet gleichmäßig sind (50 – 51,5 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von rd. 7 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden.

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplans „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ bzw. gemäß Informationsdienst des LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf23.04.2019>) ist für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm/a anzunehmen, die damit im mittleren Bereich liegt. Der Bereich ist aufgrund der hoch durchlässigen Sandböden „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Gemäß LBEG wird das Schutzpotenzial der GW Überdeckung aber aufgrund des hohen GW-Flurabstandes als hoch eingeschätzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Hagen/Neustadt“ Schutzzone III (s. Abb. 16), was den gesamten Stadtteil Hagen umschließt.

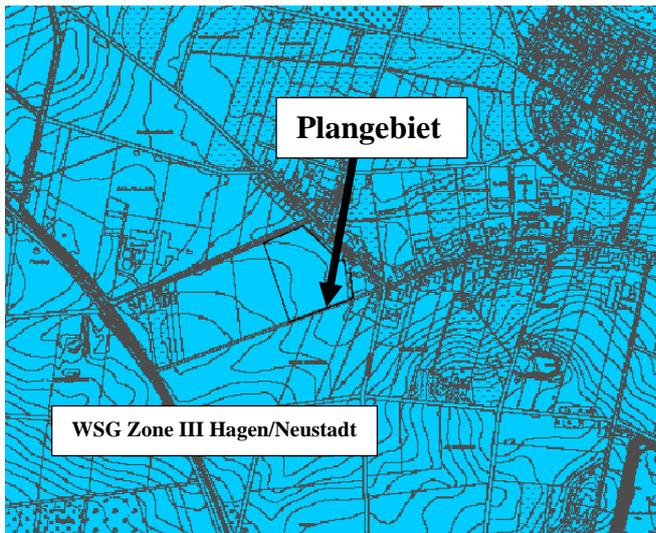


Abb. 17: Trinkwasserschutzgebiete (WSG)

([http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download\\_OE/Wms/Hydrologie/WSG.png](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Wms/Hydrologie/WSG.png))

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch das Plangebiet betroffen.

#### **b) Auswirkungsprognose**

Versiegelung führt zu einer Minderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bei der geplanten Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets werden die Ziele der Retention in der Fläche weiterhin gewährleistet (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG). Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Nach den vorgesehenen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird vermindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Nach vorliegendem Kenntnisstand zu den Boden- und Untergrundverhältnissen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über den Regenwasserkanal zur Sickerfläche am Südostrand des Plangebiets. Hier wird das Regenwasser der Straßen zur Versickerung gebracht.

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

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind durch die geplante Wohnbaunutzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

## 5. Schutzgut Klima und Luft

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

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

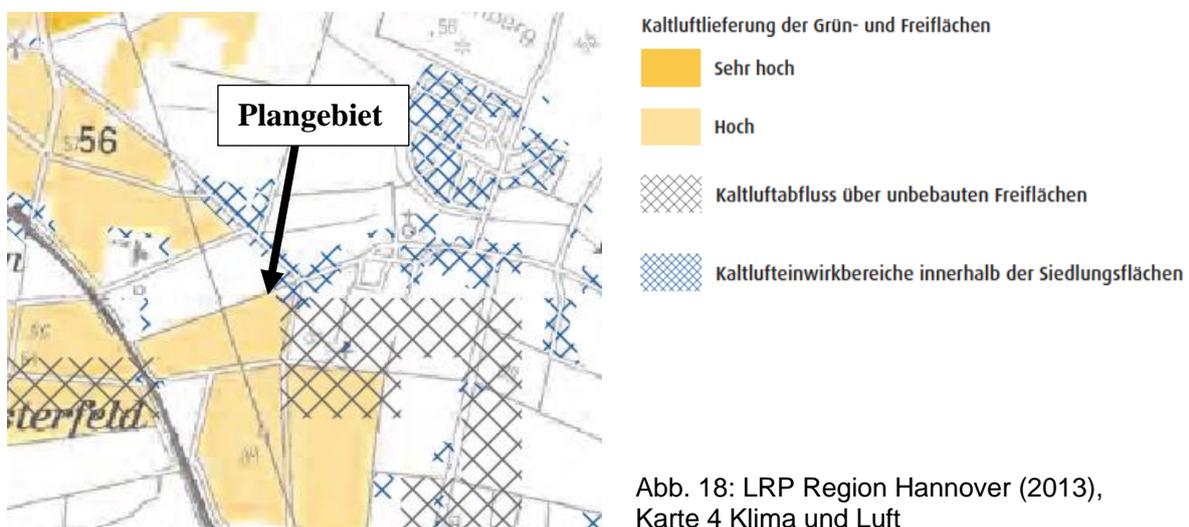
Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes (Klimaschutz und Klimafolgen-Bewältigung) vgl. Abschnitt VI.B.11.d), Seite 44.

### a) Bestand und Bewertung

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, haben die Flächen im Plangebiet keine besondere Funktion für das Schutzgut Klima und Luft.

Sie grenzen im Nordwesten an einen Bereich, dessen Kaltluftlieferung als hoch eingestuft ist. Freiflächen mit einer hohen Kaltluftlieferung sind sowohl, wie im vorliegenden Fall, in siedlungsnaher Lage als auch im Randbereich anzutreffen. Es handelt sich hierbei um Acker- und Grünlandflächen.

Die östlich angrenzende Ortslage von Hagen hat als „Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen“ eine besondere Funktion. Dies ist darin begründet, dass in den dörflichen, vergleichsweise gering überbauten Ortschaften meist ein flächenhaftes Eindringen von Kaltluft in den Siedlungsraum und damit auch eine vollständige Durchlüftung erfolgt.



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

### b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der relativ geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet) ist von keiner erheblichen

klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen. Die geplante, ortstypische Siedlungsstruktur lässt auch nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen gestört wird.

## 6. Schutzgut Landschaft

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

### a) Bestand und Bewertung

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

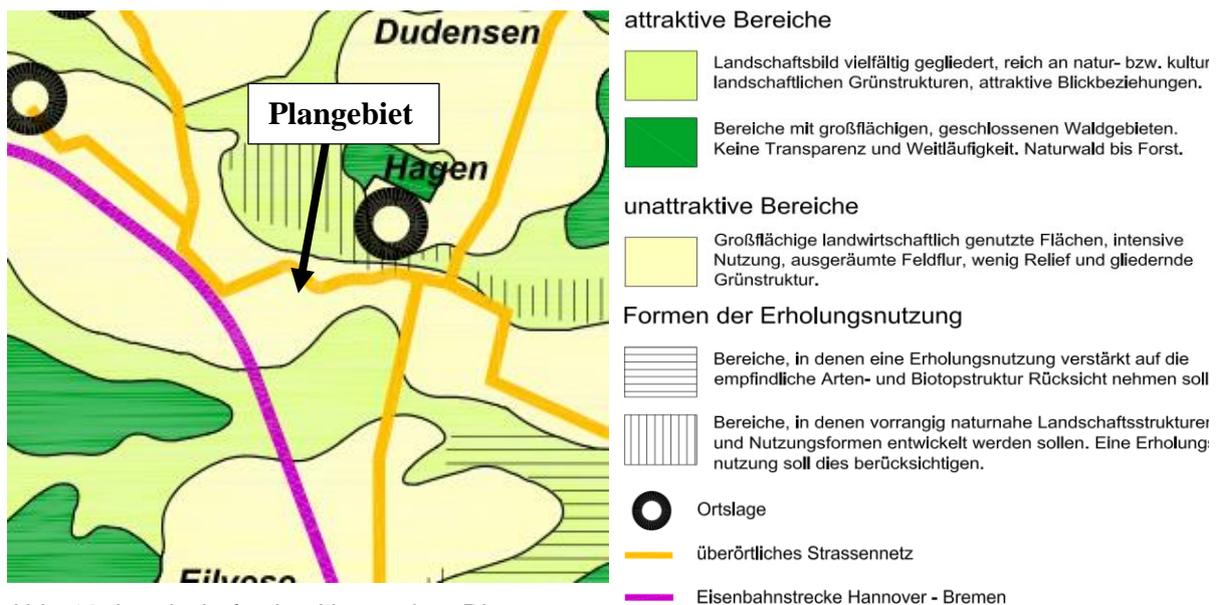


Abb. 19: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebietes ebenfalls als Landschaftsteilraum mit „geringer Bedeutung für das Landschaftsbild“ bewertet.

### b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung, das WA weist jedoch auch einen Grünflächenanteil im Bereich der privaten Hausgärten auf.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bewirkt eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes.

- Die Festsetzung einer „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs trägt zu einer landschaftlichen Einbindung des Allgemeinen Wohngebietes bei, mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Südwesten von Hagen überprägt die hier ackerbaulich geprägte Landschaft. Aufgrund der geplanten überwiegend lockeren Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, und des aktuell geringen Erlebniswertes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

## **7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

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

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

Nach Auswertungen des LBEG auf der Grundlage der aktuellen BK 50 ist das Plangebiet Teil des Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Eschbodens (s.o. und Abb. 15). Aufgrund des Status „Suchraum“ gemäß der maßstabsbedingten Ungenauigkeit (1:50.000) wurde die Schutzwürdigkeit im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft. Die Untersuchung hat keine schutzwürdigen Böden ergeben.

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

Im Bereich des 1. BA wurden im Februar 2022 bauvorbereitende archäologische Sondagen durchgeführt (Jan Blanck, Archäologische Dienstleistungen Blanck, Gehrden). Dabei wurden 28 Befunde bestätigt: 20 Gruben, sechs Pfosten ein Graben und ein fragliches Grubenhaus. Das Fundaufkommen in den festgestellten Befunden ist als gering anzusprechen. Es handelt sich vorwiegend um Wandungsscherben grob gemagerter dunkler Irdenware. In Befund 28 (Sondagegraben vier) fand sich stark durchgesinterte Irdenware.

Nach Aussagen der Region Hannover sollte der Befund 28 (mögliches Grubenhaus) im Zuge des 2. BA ergraben und in Gänze dokumentiert werden, da der Befund nur zu einem sehr geringen Teil von der Sondage erfasst wurde.

### **b) Auswirkungsprognose**

Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten ist das Vorkommen archäologischer Funde und Befunde zu prüfen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

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

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw.

Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Der derzeitige Umweltzustand würde voraussichtlich im Hinblick auf sämtliche Schutzgüter erhalten bleiben. Der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte allerdings nicht umgesetzt werden.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Entscheidung für den Standort zur Erweiterung der Ortslage von Hagen fällt auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung der 43. Änderung eine Alternativenprüfung zur Standortwahl durchgeführt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden mehrere Varianten für die Erschließung und Gestaltung des Plangebiets geprüft. Die gewählte Variante stellt aus der Sicht der Stadt die beste Möglichkeit dar, um die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, zu erreichen.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet an den Siedlungsbereich mit den notwendigen Infrastrukturen und Erschließungsstraßen angrenzt, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten, auch im Hinblick auf den Klimaschutz, lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

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

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

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

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

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Stadt. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dieser Planung um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen.

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

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

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

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (EU 3521-401) liegt ca. 7,8 km südlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von min. 5,5 km befindet sich das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) und südlich in einer Entfernung von ca. 7,8 km das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

### **d) Erfordernisse des Klimaschutzes**

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

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (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 außerdem mit Beschluss vom 04.05.2023 (Beschlussvorlagen Nr. 2022/298 und Nr. 2022/298/1) Rahmenbedingungen, die zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen sollen, beschlossen. Für das vorliegende Baugebiet sollen unter Berücksichtigung seiner Größenordnung folgende Regelungen Anwendung finden:

- Für alle beheizten oder klimatisierten Gebäude muss der KfW-Effizienzstandard 40 erreicht werden. Das beinhaltet üblicherweise die Nutzung von Photovoltaikanlagen. Andere regenerative Energien sollen jedoch in sinnvoller Weise ebenfalls ermöglicht werden. Die hierfür notwendigen Regelungen werden über entsprechende städtebauliche Verträge konkretisiert.
- Es soll künftig die Möglichkeit für Bauherren geben, an Beratungsveranstaltungen zum Thema Klimateffizienz teilzunehmen, die von der Stadtverwaltung angeboten werden.

Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird aufgrund der Regelungen in § 32a NBauO verzichtet. Die Stadt geht davon aus, dass ein Betrieb von PV-Anlagen in Kombination mit dem KfW-Effizienzstandard 40 in jedem Fall sinnvoll und wirtschaftlich möglich ist.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht ohne

einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Die geplante Bebauung wird vor allem im Entstehungsprozess (sprich Bau der Häuser, Erschließung etc.) mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen generieren. Diese Emissionen werden zu einem Großteil am Ort der Entstehung der Bauteile verursacht (Emissionsrucksack). Durch energieeffiziente Bebauung und Grünmaßnahmen etc. kann das Maß an CO<sub>2</sub>-Emissionen auf lange Sicht auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Durch die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Hagen, zu Bushaltestellen und zu Einrichtungen der Grundversorgung in Hagen sind Voraussetzungen zur Reduktion verkehrsbedingter Emissionen gegeben.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Um eine möglichst klimaschonende Energieversorgung im Plangebiet zu erreichen, wurden bereits bei der Planung des 1. BA verschiedene Varianten geprüft. Ein kaltes Nahwärmenetz ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet im Zustrom eines aktiven Trinkwasserbrunnens nicht genehmigungsfähig. Eine Versorgung mit Abwärme aus der örtlichen Biogasanlage scheitert nach Auskunft der Stadtwerke an der fehlenden Wirtschaftlichkeit.

Maßnahmen zur Minderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus durch die bestehenden gesetzlichen Vorschriften und die geplanten Regelungen im städtebaulichen Vertrag gegeben. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet. Als Auswirkung auf das Klima ist dabei insbesondere die Ausbringung von Stickstoffdünger zu nennen, dessen energieintensive Erzeugung ebenso wie dessen Ausbringung zur Emission von Treibhausgasen führt. Dem ist gegenüberzustellen, dass wichtige Lebensmittel für die menschliche Ernährung/Energiepflanzen für die Erzeugung regenerativer Energie aus Biomasse erzeugt werden.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5 lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Klima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. In vorliegendem Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Die Begrünung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel wird durch § 9 Abs. 2 NBauO gewährleistet und bedarf nach einem Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023 keiner weiteren Festsetzung in einem B-Plan (Beschluss AZ.: 1 LA 20/22).

Die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet und die Durchgrünung durch Gehölzpflanzungen und den Spielplatz verbessern zudem das Mikroklima im Plangebiet und tragen zur Klimafolgenanpassung bei.

## **12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich- technisches

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

Hervorzuheben ist als Vermeidungsmaßnahme die Überplanung einer Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

## Bodenschutz

Durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Westrand des Plangebiets, wo es zu keiner Überbauung oder Überformung des Bodens kommt, können die negativen Auswirkungen auf den Boden minimiert werden.

Im Bereich des neuen Baugebiets sollten folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

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

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für Biotopverlust durchgeführt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Extensivierung der Bodennutzung im Bereich der bisherigen Ackerflächen.

## Versickerung von Niederschlagswasser

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

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird daher in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über einen Regenwasserkanal im Plangebiet zur festgesetzten Sickerfläche am Südostrand des Plangebietes. Zur gestalterischen Einbindung soll die Sickerfläche randlich mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

## Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an schallgedämmte Lüftungen und baulicher Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt (vgl. Abschnitt III.7, Seite 17 und die textlichen Festsetzungen). Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

## Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung von einer fachlich qualifizierten Person eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf Neststandorte von Offenlandbrütern durchzuführen.

## Klimaschutz

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit max. möglicher 50% Überschreitung sichert eine lockere Wohnbebauung und somit gute Durchlüftung des neuen Baugebietes, auch wird die Frischluftzufuhr benachbarter Baugebiete nicht beeinträchtigt. Die Versickerungsfunktion der bisherigen Ackerfläche bleibt durch die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erhalten. Seitens der privaten Bauherren kann durch die Anlage von Regenwasserspeichern und Nutzung als Brauchwasser ein Beitrag zur Entlastung der öffentlichen Wasserversorgung, insbesondere in Defizitphasen während lang anhaltender Trockenperioden geleistet werden.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fördern die Regenwasserversickerung und dienen bei sommerlichen Hitzewellen als kühlende Rückzugsorte.

## **b) Maßnahmen zur Gestaltung und zum Ausgleich**

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>6</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 2 „Ermittlung Flächenwert Istzustand des Plangebietes“).

---

<sup>6</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesssel>

Tab. 2: Ermittlung Flächenwert Istzustand

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächenwert (Sp3 x Sp6)
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	15.897	2	1	2	31.794
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	1.056	4	1	4	4.224
		<b>16.953</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>36.018</b>

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tab. 3. Dabei wurden die auf den privaten Grundstücken anzupflanzenden Bäume abweichend von den zu pflanzenden Bäumen im Straßenraum nicht gesondert bilanziert, sondern als Teil der Hausgärten berücksichtigt:

Tab. 3: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

	1	2	3	4	5	6	7
Festsetzung	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächenwert (Sp3 x Sp6)
Allgemeines Wohngebiet		<b>WA 12.732 m<sup>2</sup>, GRZ 0,3 + 50% Überschreitung</b>					
	1.1	Versiegelte Fläche (45% Anteil)	5.729	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil)	7.003	2	1	2	14.005
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		<b>Verkehrsfläche gesamt 2.862 m<sup>2</sup></b>					
	1.1	Versiegelte Fläche (90% Anteil)	2.576	0	1	0	0
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand (Anteil 10 %)	286	4	1	4	1.145
Öffentliche Grünflächen		<b>Spielplatz, 463 m<sup>2</sup></b>					
	4.5	Intensivrasen*	463	2	1	2	926
Fläche für die Wasserwirtschaft	9.1	Kleingewässer naturfern	896	2	1	2	1.792
<b>Gesamtfläche</b>			<b>16.953</b>				
Einzelbäume	7.4	Einzelbaum, 6 Stück, 50 m <sup>2</sup> anrechenbare Fläche pro Baum	300	5	1	5	1.500
						<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>19.368</b>
						<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-16.650</b>

\* Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilen sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≤50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischem Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biotoptyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 16.650 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist.

## Maßnahmen zum Ausgleich – Maßnahmen auf externen Flächen

### Maßnahme A 1: Anlage einer Obstwiese

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Hagen erfüllt. Auf einem Teil des Flurstücks 17/13, Flur 4 wurde als Maßnahme zum Ausgleich im Rahmen

des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken 1. Bauabschnitt“ bereits eine Obstwiese auf Flächen entwickelt, die vormals als Acker genutzt worden waren.

Daran soll mit den Maßnahmen zum Ausgleich für den Bebauungsplan des 2. BA angeknüpft werden. Dafür stehen auf dem Flurstück 17/13 noch rd. 1.560 m<sup>2</sup> Fläche zu Verfügung (vgl. Abb. 19). Auf dieser soll – wie auf der Nachbarfläche – eine extensiv genutzte Obstwiese angelegt werden. Je 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorten zu pflanzen. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut, alternativ ist eine Mahdgutübertragung aus der Region möglich). Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähgutes zu pflegen.

Mit der Aufwertung durch die Maßnahme A 1 werden rd. 6.248 WE an anrechenbarer Aufwertung zu erreichen sein und das Kompensationsdefizit kann zum Teil behoben werden.

Tab. 4: Bilanz Flächenwert der Maßnahmen A 1 und A 2

Code	Biotoptyp	Fläche	Wert	Flächenwert
		(m <sup>2</sup> )		(WE)
<b>Bestand</b>				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend (A1)	1.562	2	3.124
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend (A2)	1.820	2	3.640
<b>Planung</b>				
3.8	Obstwiese (A1)	1.562	6	9.372
3.5	Artenreiche, magere Mähwiese	1.820	6	10.920
<b>Aufwertung</b>				<b>16.652</b>

### Maßnahme A 2: Entwicklung einer Extensivwiese

Eine weitere Maßnahme zum Ausgleich soll auf Teilen des nördlich angrenzenden Flurstückes 17/12 realisiert werden. Das Flurstück 17/12, Flur 4, ist insgesamt rd. 7.970 m<sup>2</sup> groß. Der südliche Teil wird als Grünland genutzt, auf dem mittleren Teil steht Wald und die nördliche Teilfläche wird als Acker genutzt. Für eine Aufwertung kommt die Ackerfläche in Betracht. Hier soll auf einer 1.820 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Ackers artenreiche, magere Mähwiese entwickelt werden (s. Abb. 19).

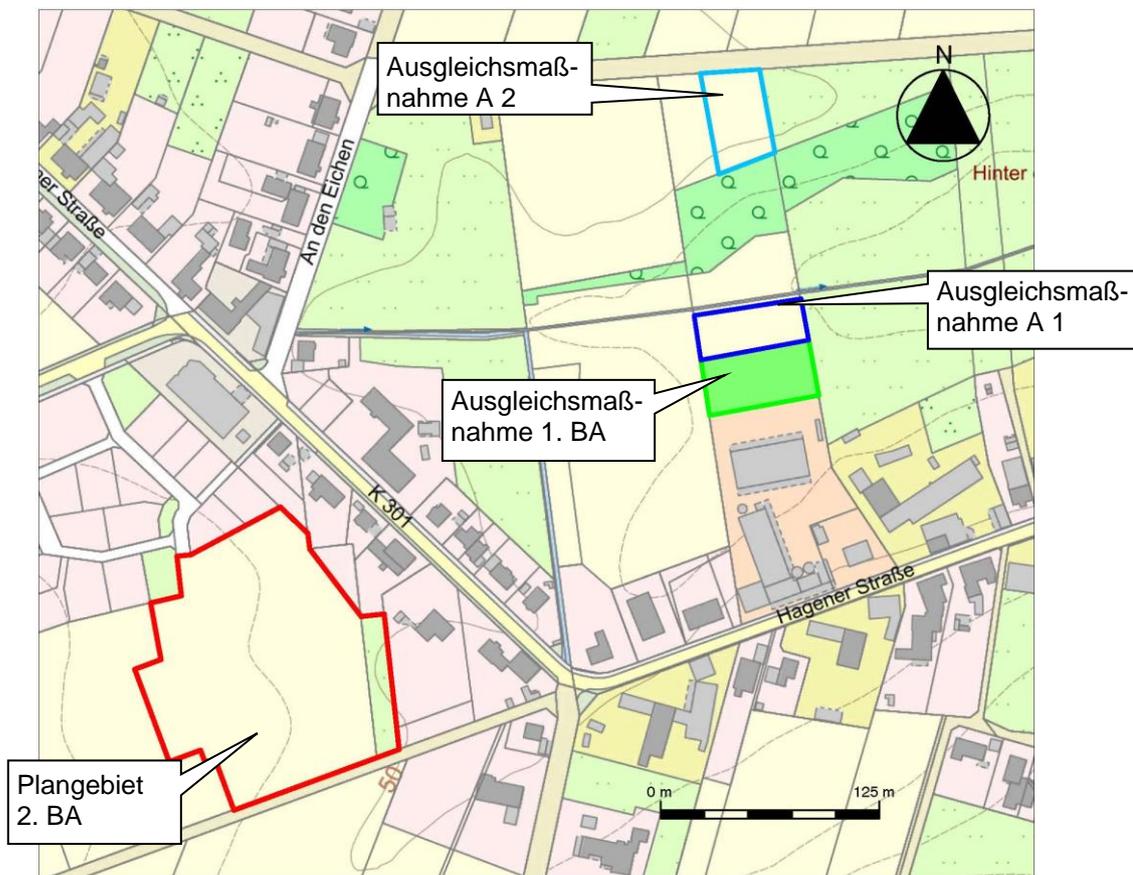
Die externe Kompensationsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

- Die Kompensationsfläche ist mit RegioSaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2-3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens nach dem 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens nach dem 01.09. An den Rändern der Fläche sind 3 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig - nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist aber nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.

- Die Mahd des gesamten Flurstücks soll von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Invasive Neophyten und - bei gehäuften Auftreten - das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

Gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) wird eine Aufwertung von 4 Wertpunkten angenommen. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Nach Einschätzung der Stadt eignen sich die Flächen, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen.



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

Abb. 20: Lage externer Flächen zum Ausgleich

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören). Sie bereiten Verstöße bzw. die Möglichkeit für Verstöße ggf. aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzelange

bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

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

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

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

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

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen

großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

## **2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:**

### **a) Avifauna**

Infolge der geplanten Bebauung der Flächen im Plangebiet ist nicht mit Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, da mit dem Vorkommen einschlägiger Vogelarten nicht zu rechnen ist. Potenzielle Verstöße durch die Beeinträchtigung von Brutrevieren der Feldlerche und Schafstelze wurden bereits im Kontext der Planung des 1. BA durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen. Andere geschützte Vogelarten konnten sich gegenüber der Untersuchung im Jahr 2019 nicht ansiedeln. Die bei der genannten Untersuchung 2019 am Südostrand des Plangebietes festgestellten ungefährdeten Brutvogelarten kommen nicht mehr vor, weil die Bäume und Gehölze als Lebensstätten nun fehlen.

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung oder Verletzung von Feldvögeln gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es wird eine Baufeldfreiräumung im Bereich der Ackerfläche für den Zeitraum außerhalb der Kernbrutzeit von Mitte März bis Mitte Juli empfohlen.

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

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für ungefährdete, ubiquitäre Arten ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Störung von Vögeln, die zu einer Auslösung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art führen würde, ist nicht zu erwarten. Besonders störempfindliche Arten wurden auch im Umfeld des geplanten Wohngebietes nicht festgestellt. Durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen bzw. der hier vorgesehenen Gehölzpflanzungen entstehen neue Habitate und im Umfeld des Plangebietes verbleiben auch ausreichend geeignete Gehölzstrukturen.

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

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

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Zudem wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) die unmittelbare Betroffenheit ggfs. genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

## **b) Fledermäuse**

Artenschutzrechtlich relevante Quartiere oder (potenzielle) Quartiere kommen im Plangebiet nicht (mehr) vor, da die 2019 untersuchten potenziellen Lebensstätten auf Flurstück 11/14 (neu) entfallen sind (und schon 2019 konnten keine Lebensstätten nachgewiesen werden).

Es ist davon auszugehen, dass der Ortsrand generell als Nahrungshabitat von Fledermäusen dient. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der geplanten Festsetzungen neue Fledermausjagdgebiete entstehen werden. Regelmäßig beflogene Transfer-routen von Fledermäusen sind mangels geeigneter Leitstrukturen im Gebiet nicht zu erwarten. Im Zuge der Realisierung der Planung ist daher nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu rechnen.

## **3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen vermieden werden:

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

## **D. Zusätzliche Angaben**

### **1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

### **2. Maßnahmen zur Überwachung**

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ werden eine rd. 1,7 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen überbaut. Der Bebauungsplan verursacht eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

- **Tiere, Pflanzen, Biotop:** Voraussichtlich können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung vermieden werden. Vorhaben, die bei ihrer Umsetzung artenschutzrechtliche Verbote auslösen könnten, werden im Plangebiet nicht vorbereitet.
- **Boden/Fläche:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

#### 4. Referenzliste

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

## VII. Abwägung: Private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.
- Das Interesse an der Erhaltung eines Bestandes wird von der Planung nicht berührt. Der betroffene Landwirt hat die Flächen im Plangebiet bereits an die Volksbank verkauft

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, betrifft die vorhandenen Wohnhäuser an der „Hagener Straße“. Sie verlieren ihre Lage an der freien Landschaft. Diese Beeinträchtigung ergibt sich bei jeder Erweiterung der Bebauung am Ortsrand. Sie ist nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen. Der Ausblick in die freie Landschaft hat aufgrund der Vorbelastung durch die Hochspannungsfreileitung und die Bahnstrecke keinen so hohen Stellenwert, dass sich eine unzumutbare Beeinträchtigung von Blickbeziehungen ergibt.

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

## VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

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

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

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

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

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

Zur Förderung der Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholung wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche die Grünfläche des 1. BA ergänzt. Die neue Grünfläche, die Sickermulde im Südosten und die vorgesehenen Festsetzungen zu Begrünung auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum leisten ein Beitrag zur Minderung der Klimafolgen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 20 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser.

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

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

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

Auswirkungen, die in nennenswertem Maße den Klimawandel begünstigen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert.

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

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2024

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom 23.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum 24.11.2023.

### **Veröffentlichung im Internet**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der

ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zu stellen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

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

Der Bürgermeister