

**10. Ergänzung und  
39. Änderung  
des Flächennutzungsplans  
„Nienburger Straße/ Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt  
mit Begründung**

Ausgearbeitet  
Hannover, im November 2025

**Susanne Vogel**  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

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

in Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949785  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)

# **Inhaltsverzeichnis**

## **10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“**

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (1 Blatt) ..... 1

### **Begründung**

#### **zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. Allgemeines</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1. Einleitung .....   | 1         |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....  | 2         |
| 3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.....  | 3         |
| 4. Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereichs .....   | 4         |
| 5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....  | 4         |
| 6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....  | 6         |
| <b>II. Rahmenbedingungen für die 10. Ergänzung und 39. Änderung</b> .....                                   | <b>7</b>  |
| 1. Lage im Stadtgebiet, Geländebeziehungen, Entwässerung .....  | 7         |
| 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....  | 9         |
| 3. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft .....   | 12        |
| <b>III. Erläuterung der Darstellungen</b> .....   | <b>14</b> |
| 1. Gewerbegebiet.....   | 14        |
| 2. Sonderbauflächen .....   | 14        |
| a) Büro, Dienstleistung .....   | 14        |
| b) Erlebnis- und Freizeithof .....  | 14        |
| 3. Grünflächen.....   | 14        |
| 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von<br>Boden, Natur und Landschaft..... | 15        |
| 5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses                                    | 15        |
| 6. Nachrichtliche Übernahme .....   | 15        |
| 7. Flächenübersicht.....  | 16        |
| <b>IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b> .....   | <b>16</b> |
| 1. Erschließung, Entwässerung, Kampfmittel.....   | 16        |
| 2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von<br>Arbeitsplätzen.....                   | 18        |
| 3. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....                                   | 18        |
| 4. Belange von Freizeit und Erholung .....  | 18        |

|  |           |
|--|-----------|
| 5. Belange der Landwirtschaft .....  | 18        |
| <b>V. Umweltbericht.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>A Einleitung.....</b>   | <b>19</b> |
| 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans ..... | 19        |
| 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....  | 19        |
| 3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....  | 20        |
| a) Fachgesetze.....  | 20        |
| b) Fachpläne .....   | 20        |
| c) Raumordnung .....   | 21        |
| 4. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht.....  | 22        |
| 5. Sonstige Belange des Umweltschutzes .....   | 23        |
| <b>B Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>     | <b>23</b> |
| 1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....   | 24        |
| a) Bestand und Bewertung .....   | 24        |
| b) Auswirkungsprognose .....   | 25        |
| 2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....   | 25        |
| a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung .....   | 25        |
| b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose .....   | 28        |
| c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung .....  | 33        |
| d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose .....  | 38        |
| 3. Schutzgut Boden und Fläche .....  | 39        |
| a) Bestand und Bewertung .....   | 40        |
| b) Auswirkungsprognose .....   | 42        |
| 4. Schutzgut Wasser .....  | 42        |
| a) Bestand und Bewertung .....   | 43        |
| b) Auswirkungsprognose .....   | 43        |
| 5. Schutzgut Luft/ Klima .....   | 44        |
| a) Bestand und Bewertung .....   | 44        |
| b) Auswirkungsprognose .....   | 44        |
| 6. Schutzgut Landschaft.....   | 45        |
| a) Bestand und Bewertung .....   | 45        |
| b) Auswirkungsprognose .....   | 46        |
| 7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 47        |
| a) Bestand und Bewertung .....   | 47        |
| b) Auswirkungsprognose .....   | 47        |
| 8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....   | 48        |

|   |           |
|---|-----------|
| 9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....          | 48        |
| 10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....                                 | 48        |
| 11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....             | 48        |
| a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ..... | 48        |
| b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....                 | 49        |
| c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....                  | 49        |
| d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....                                    | 49        |
| 12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....  | 50        |
| a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....                          | 50        |
| b) Maßnahmen zum Ausgleich.....   | 52        |
| <b>C Artenschutzrechtliche Belange: .....</b>                               | <b>60</b> |
| 1. Rechtliche Grundlagen .....  | 60        |
| 2. Konfliktabschätzung und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung .....           | 61        |
| a) Avifauna .....   | 61        |
| b) Reptilien .....  | 62        |
| c) Fledermäuse .....  | 63        |
| 3. Fazit .....  | 63        |
| <b>D Zusätzliche Angaben .....</b>  | <b>64</b> |
| 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....              | 64        |
| 2. Maßnahmen zur Überwachung .....  | 64        |
| 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                            | 64        |
| 4. Referenzliste .....  | 65        |
| <b>VI. Private Belange .....</b>  | <b>66</b> |
| <b>VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>                     | <b>66</b> |
| <b>Verfahrensvermerke .....</b>   | <b>67</b> |



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
 © 2025  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

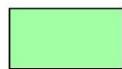
## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbegebiet



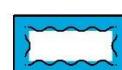
Sonderbauflächen  
 Zweckbestimmung: siehe den Text  
 in der Planzeichnung



Grünflächen



Bolzplatz (Kennzeichnung der  
 Lage ohne Flächendarstellung)



Umgrenzung von Flächen für die  
 Wasserwirtschaft und die Regela-  
 lung des Wasserabflusses



Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
 zur Pflege und zur Entwicklung von  
 Boden, Natur und Landschaft

— — — Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereichs der 10. Ergänzung und  
 der 39. Änderung

## Nachrichtliche Übernahmen

— — — Bauschutzbereich Flughafen  
 Wunstorf

— — — Hauptversorgungsleitung, unter-  
 irdisch, hier: Gas

**Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Kernstadt**

**10. Ergänzung und 39. Änderung  
 des Flächennutzungsplans  
 "Nienburger Straße / Moorgärten"**

Maßstab 1 : 5.000

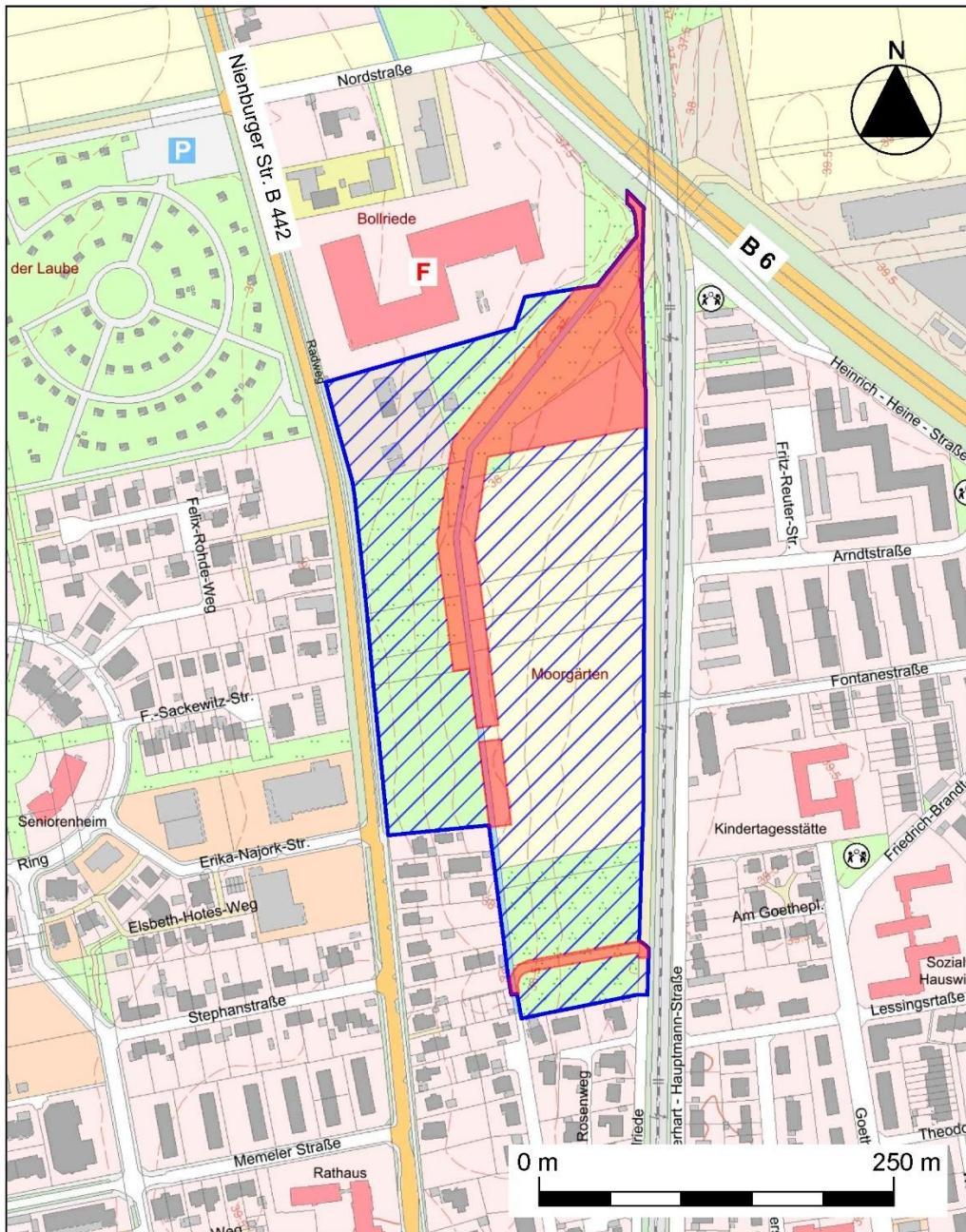
# Begründung

## zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans, „Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

### I. Allgemeines

#### 1. Einleitung

Für die nachhaltige Stadtentwicklung ist es notwendig, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bereitzustellen. Ziel ist es, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2025  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Abgrenzung der 10. Ergänzung (rot schraffierte Fläche) und der 39. Änderung (blau schraffierte Fläche) des Flächennutzungsplans

Mit dieser Bauleitplanung soll ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ die Bereitstellung von Gewerbegrundstücke in der Kernstadt vorbereitet werden. Hierdurch kann den Dienstleistern und Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungs schwerpunkt Auenland unterbreitet werden. Im Zuge der schnellen Vermarktung der Grundstücke im Gewerbegebiet Ost besteht ein weiterer Bedarf an Grundstücken für Gewerbetreibende in der Kernstadt. Ergänzend sollen daher im Ergänzungsbereich Flächen für Gewerbe und Dienstleistungsangebote angeboten werden.

Im Zuge der Entwicklung der Gewerbegrundstücke wird die Durchführung von CEF-Maßnahmen wegen der Inanspruchnahme von Zauneidechsen-Habitaten erforderlich.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbegrundstücke durch den Country- und Westernverein Neustadt e. V. und die Durchführung einzelner Freizeitveranstaltungen. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen

- die Flächen für die Oberflächenentwässerung des Ergänzungsbereichs sowie der südlich angrenzenden Flächen entlang des Bollriedegraben gesichert werden sowie
- ein neuer Standort für den vorhandenen Bolzplatz im Süden des Ergänzungsbereichs in die geplante gewerbliche Nutzung integriert werden.

Die Flächen liegen zwischen der Nienburger Straße (B 442) und der Bollriede sowie der angrenzenden Bahnstrecke Hannover - Bremen, in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Der geplante räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Kartenausschnitt in Abb. 1 Seite 1.

Um die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen zu erreichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern und in Teilflächen zu ergänzen.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind

- die Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für Gewerbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- die planungsrechtliche Sicherung einer Freizeitanlage (Erlebnis- und Freizeithof), die auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Ergänzungsbereich sowie der südlich angrenzenden Flächen,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen und
- die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Planung verfolgt vorrangig den **Zweck**, durch die Bereitstellung entsprechend nutzbarer Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wirtschaftliche Belange zu fördern. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und vielfältige, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes fördert die Belange von Freizeit und Erholung. Die Sicherung und Erweiterung der Grabenparzelle dient der Oberflächenentwässerung, der

Hochwasservorsorge und der Klimafolgenbewältigung. Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich bzw. für CEF-Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Damit der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Maßgeblich für die Frage, ob die vorgesehenen Festsetzungen aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden könnten, ist die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahr 2000, welchen die Region Hannover mit der Verfügung vom 06. Mai 2002 mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt hat.

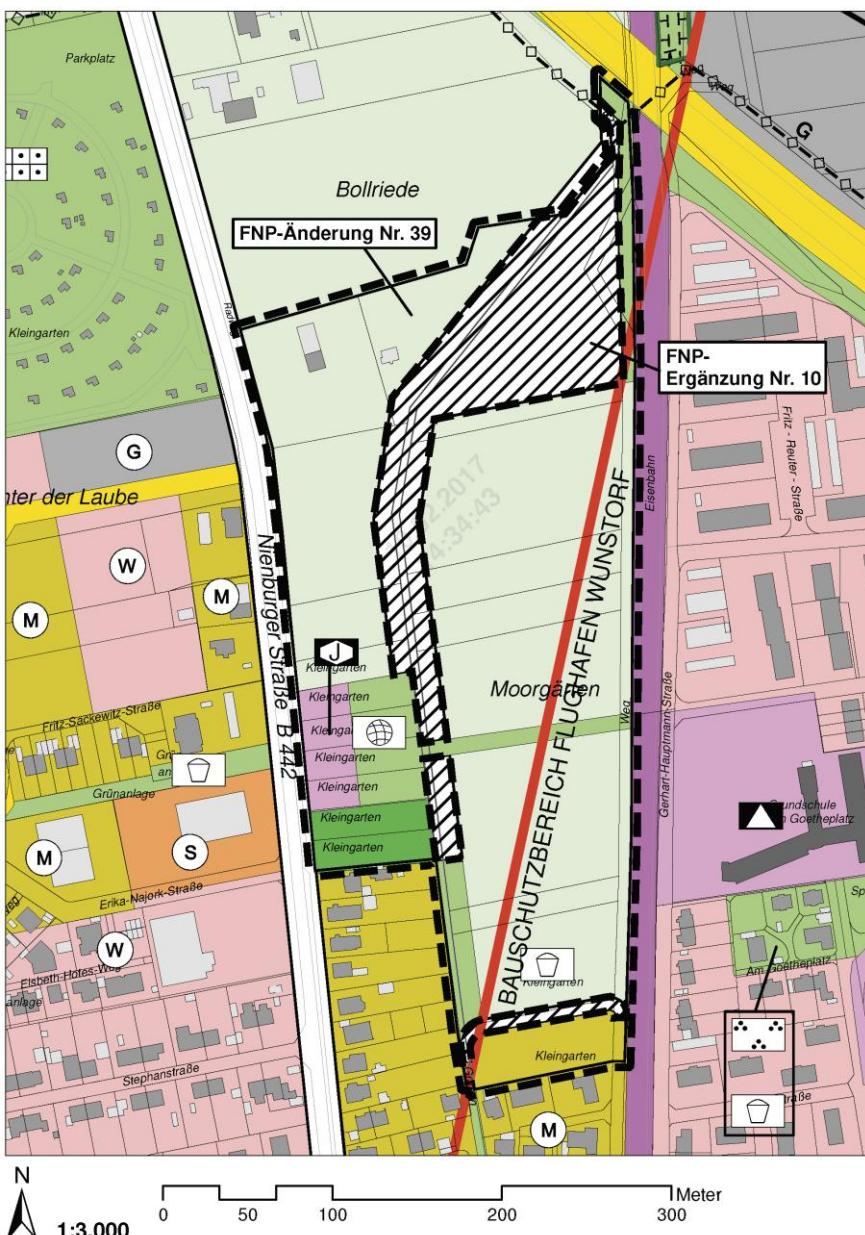


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (ohne die Darstellung der 9. Ergänzung und 37. Änderung)

Begründung zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans,  
„Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Der Ausschnitt aus diesem Plan in Abb. 2, S 3 zeigt, dass die Flächen des Ergänzungs- und Änderungsbereichs überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind.

Die Flächen der 10. Ergänzung des Flächennutzungsplanes waren 2002 von der Genehmigung ausgenommen. Sie werden daher ohne Darstellungen von städtebaulichen Entwicklungszügen als „weiße Flächen“ dargestellt. Im nordöstlichen Bereich sollten damals auf diesen Flächen Kompensationsmaßnahmen im Kontext der Verlegung der B 442 vorgesehen werden. Dazu ist es nicht gekommen. Daher werden die Flächen als 10. Ergänzung des Flächennutzungsplans in die Planungen einbezogen.

Im südwestlichen Teil war auf ehemaligen Kleingärten ein Bolzplatz mit angeschlossenem Jugendtreff geplant. Während der Bolzplatz umgesetzt ist, wurde von den Planungen zum Jugendtreff an dieser Stelle Abstand genommen.

Von diesen Flächen aus ist eine Grünverbindung bis zur östlich verlaufenden Bahnstrecke dargestellt, die als Wegeverbindung vom Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland in die östliche Kernstadt dienen sollte.

Die Flächen südlich des Bolzplatzes sind als private Grünfläche dargestellt. Daran schließt sich im Südosten eine kleine gemischte Baufläche an.

Über den Ergänzungs- und Änderungsbereich verläuft zum Teil der Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf.

Insgesamt wird deutlich, dass der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

#### **4. Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (im Folgenden zusammenfassend „Änderungsbereich“) wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

In den Änderungsbereich werden die Flächen zwischen der B442 und der Bahnstrecke einbezogen, auf denen neue Baugrundstücke geschaffen werden sollen. Es werden auch die Flächen überplant, die mangels Flächenverfügbarkeit nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 einbezogen wurden.

Im Norden des Änderungsbereichs wird die bestehende Freizeitanlage überplant (Freizeit- und Erlebnishof „Big Valley Ranch“). Außerdem wird im Nordosten eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, um sie für die dort bereits durchgeführten artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen zu sichern.

Im Süden werden zwischen Bollriedegraben und dem Weg Bollriede die gärtnerisch genutzten Grünflächen bis zur vorhandenen Bebauung am Rosenweg einbezogen, um die Grünstrukturen langfristig zu sichern.

#### **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Die 10. Ergänzung und 39. Änderung ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) „sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.“

Für die Planung ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover aus dem Jahr 2016 (RROP 2016) zugrunde zu legen. In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ist

die Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum u.a. mit der „**Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“ dargestellt (vgl. Abb. 3, Seite 5). Diese Planung dient vor allem der Verwirklichung dieses Ziels.

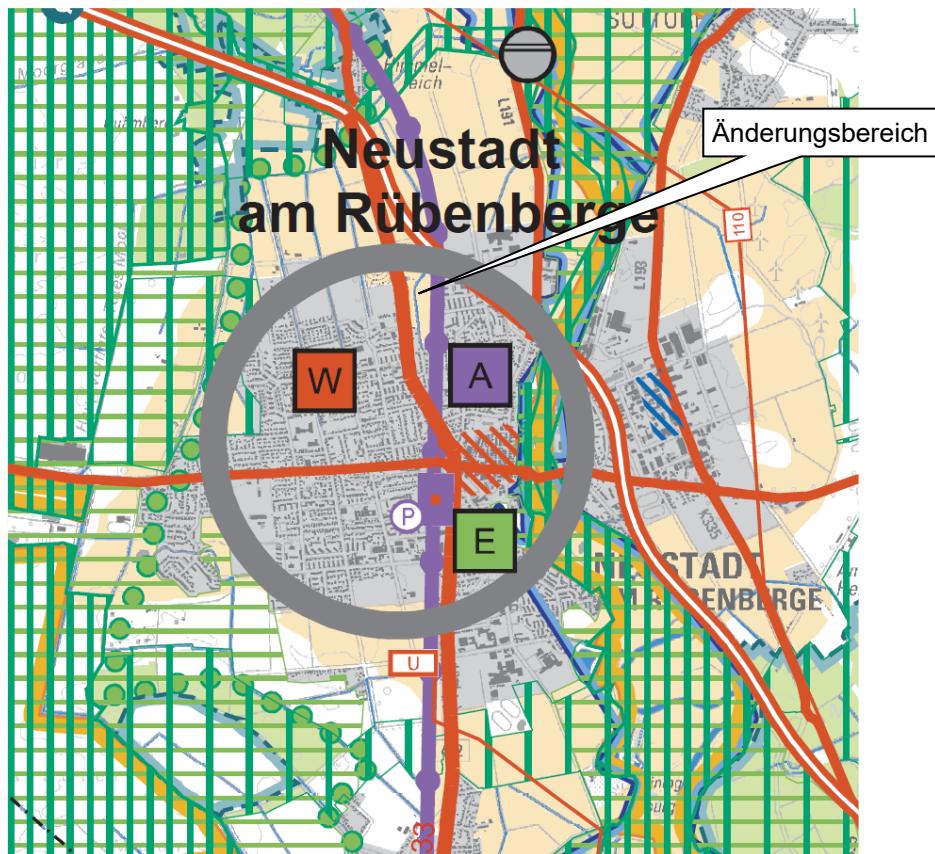


Abb. 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016)

Die westlich und östlich des Änderungsbereichs dargestellten Vorranggebiete „Haupteisenbahnstrecke“ und Hauptverkehrsstraße werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage wurden im RROP 2016 Flächen mit einem teilräumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „**Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**“ festgelegt. Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. 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 teilräumlich 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.“*

In der Begründung zum RROP 2016 ist ausgeführt, dass die Festlegung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ sich an der Datengrundlage des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2013) orientiert.

Das LBEG unterteilt das ackerbauliche Ertragspotenzial in Niedersachsen in sieben Klassen (von „äußerst gering“ bis „äußerst hoch“). Entsprechend dieser Klassifizierung wurden für die Abgrenzung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ Gebiete mit hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Klasse 5 bis 7) in allen drei landwirtschaftlichen Teilräumen der Region Hannover berücksichtigt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen teilräumlichen Standortvoraussetzungen und Agrarstruktur im Regionsgebiet wurden in den Teilräumen Nord-West und Nord-Ost ergänzend dazu Gebiete mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotenzial aufgenommen.

Im vorliegenden Fall plant die Stadt eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des RROP 2016, das der weiteren Abwägung durch die Stadt zugänglich ist (vgl. § 4 Abs. 1 ROG).

Wie Abb. 3, Seite 5, zeigt, sind fast alle an die Ortslage von Neustadt grenzenden landwirtschaftlichen Flächen „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“. Alle übrigen Freiflächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete oder sogar Vorranggebiet.

Die Flächen im Änderungsbereich sind gut für die geplante Nutzung geeignet, da sie bereits vollständig von Bebauung, Straße und Bahnstrecke umschlossen. Aufgrund der für die landwirtschaftliche Nutzung geringen Flächengröße haben sie untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Stadt hält daher die Überplanung eines kleinen Teils des „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ für vertretbar.

Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung werden in der Abwägung berücksichtigt.

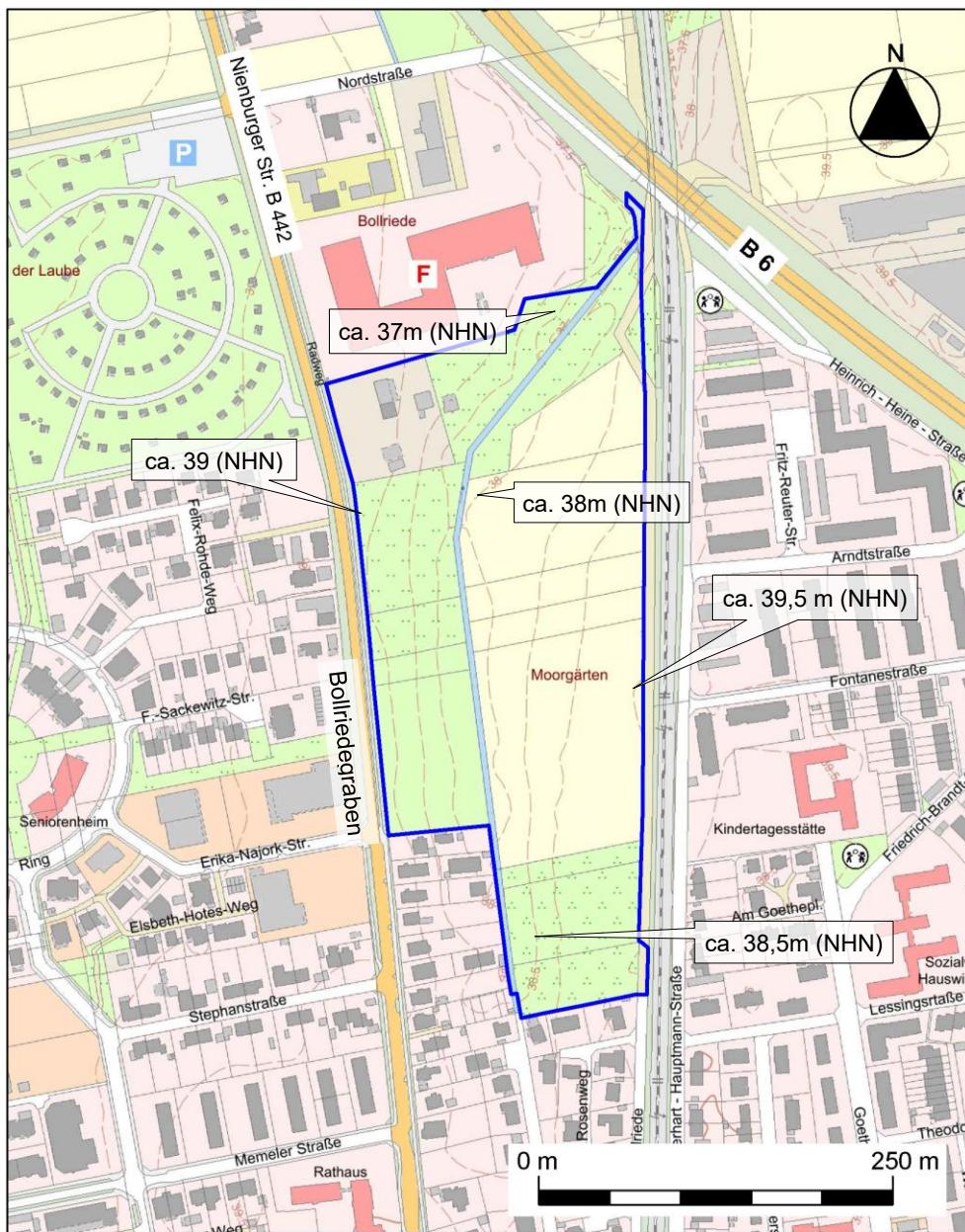
## **6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

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. Das ist bei dieser Planung offensichtlich nicht der Fall. Durch den geringen Flächenumfang der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereichs von Neustadt sind keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die Nachbargemeinden zu erwarten.

## II. Rahmenbedingungen für die 10. Ergänzung und 39. Änderung

### 1. Lage im Stadtgebiet, Geländeeverhältnisse, Entwässerung

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Feuerwehrzentrum im Norden, der vorhandenen Wohnbebauung im Süden, der Nienburger Straße im Westen und dem Weg Bollriede / der Bahnlinie im Osten. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 8,4 ha.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Geländehöhen im Änderungsbereich und der Umgebung

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 37 bis 40 (NHN). Es hat Gefälle vom Ost- und Westrand zum Bollriedegraben hin (vgl. Abb. 4, Seite 7). In Süd-Nord-Richtung verläuft der Bollriedegraben durch den gesamten Änderungsbereich. Vor dem Freizeitgelände ändert der

Graben die Richtung nach Nordosten und unterquert dann die Bahnstrecke außerhalb des Änderungsbereichs.

Der Bollriedegraben führt das Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich und umgebenden Flächen ab nach Norden zum Hauptvorfluter Totes Moor und weiter zur Leine (vgl. Abb. 5, S. 8). Der Graben und die unmittelbar angrenzenden Flächen werden in einer Konzeption des Landes Niedersachsen zum Hochwasserschutz (Flächenvorsorge) als „Suchraum“ für die Schaffung von Retentionskapazitäten dargestellt (vgl. Abb. 6, S. 9).

Aufgrund der Bedeutung des Grabens und seiner umgebenden Flächen für den Hochwasserschutz hatte die Stadt Neustadt im Zuge von Überlegungen zur Bebauung der Flächen zwischen der B 442 und der Bahntrasse bereits ein Gutachten beauftragt, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung klären sollte<sup>1</sup>. Aufgrund der damaligen Planungsabsichten war das Betrachtungsgebiet allerdings größer als aktuelle Planungsraum. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Planung einbezogen und der Betrachtungsraum angepasst.

Das Gutachten schlägt eine Erweiterung des vorhandenen Grabens vor, um das, für eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers, erforderliche Rückhaltevolumen zu schaffen. Die erweiterte Rückhaltefläche dient der Drosselung des Oberflächenwasserabflusses für eine insgesamt rd. 12 ha große Fläche. Der Einzugsbereich umfasst neben dem Änderungsbereich die gesamte südlich angrenzende Dreiecksfläche zwischen Bundesstraße und Bahnlinie sowie kleinere Teilbereiche auf der Westseite der Bundesstraße. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird voraussichtlich eine Regenwasserbehandlung z.B. durch eine Sedimentationsanlage erforderlich. Hierfür werden im Rahmen der Durchführung der Planung weitere wasserwirtschaftliche Planungen erforderlich.

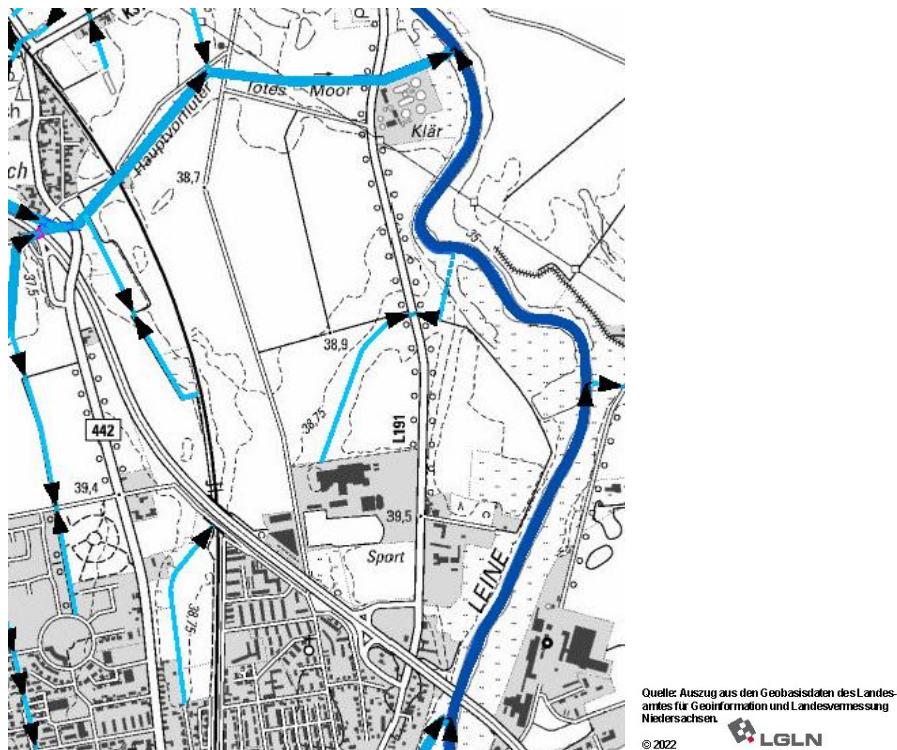


Abb. 5: Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet  
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (14.7.2022)

<sup>1</sup> BPi Hannover, Beratende Ingenieure 2019: Machbarkeitsstudie RRB Moorgärten.

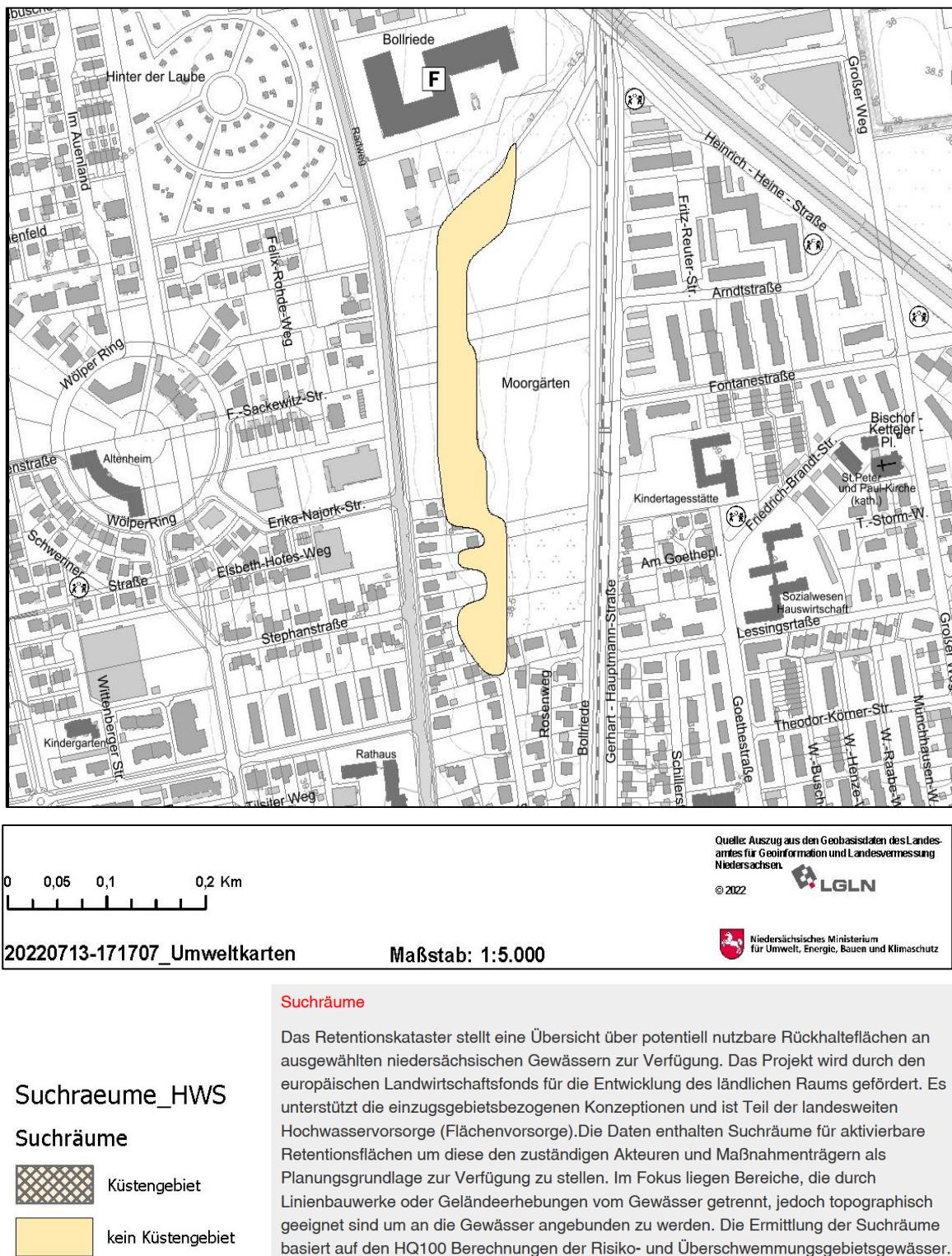


Abb. 6: „Suchraum für Hochwasserschutz“-Maßnahmen im Änderungsbereich  
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (13.7.2022)

## 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Im Änderungsbereich finden sich lt. der BÜK 50 des LBEG „Tiefe Gley-Böden“ im Bereich des Bollriedegrabens (vgl. Abb. 7, S. 10). Östlich des Bollriedegrabens stehen „Mittlere

Begründung zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans,  
„Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Braunerden“ an. Der Bereich westlich der Bollriede ist als „Mittlerer Brauner Plaggenesch“ eingestuft.



Abb. 7: Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Änderungsbereich  
Quelle: NIBIS-Kartenserver (03.08.2022)

Die Stadt hat zur Klärung des Sachverhalts eine Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch durchführen lassen<sup>2</sup>. Dazu wurden an drei Stellen im Prüfbereich des vermuteten Plaggeneschs Schürfen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Bodentyp im Änderungsbereich nicht um Plaggenesch, sondern um Braunerde handelt.

Damit ist nachgewiesen, dass durch die Planung keine schutzwürdigen Böden (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung bzw. seltene Böden) in Anspruch genommen werden.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion aufgrund der jeweils vorkommenden mineralogischen, physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden im Planungsgebiet ist im NIBS Bodeninformationssystem mit mittel bis sehr hoch verzeichnet. Die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung ist mit Bodenzahlen zwischen 37 und 47 ist jedoch nur im mittleren Bereich angesiedelt (vgl. Abb. 8, S. 11). Im regionalen Vergleich sind Aueböden grundsätzlich hochwertig. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Straßen östlich und westlich erfahren die Flächen jedoch Einschränkungen unter Bewirtschaftungsgesichtspunkten. Die Funktion der Flächen entlang des Bollriede-Grabens als Retentionsraum mit einer Überstauungsgefährdung der landwirtschaftlichen Flächen bei Hochwasser reduziert ihre landwirtschaftliche Eignung nachhaltig.

<sup>2</sup> Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘, Umweltkonzept Dr. Meyer, Büro für Umweltgutachten, Berlin, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024

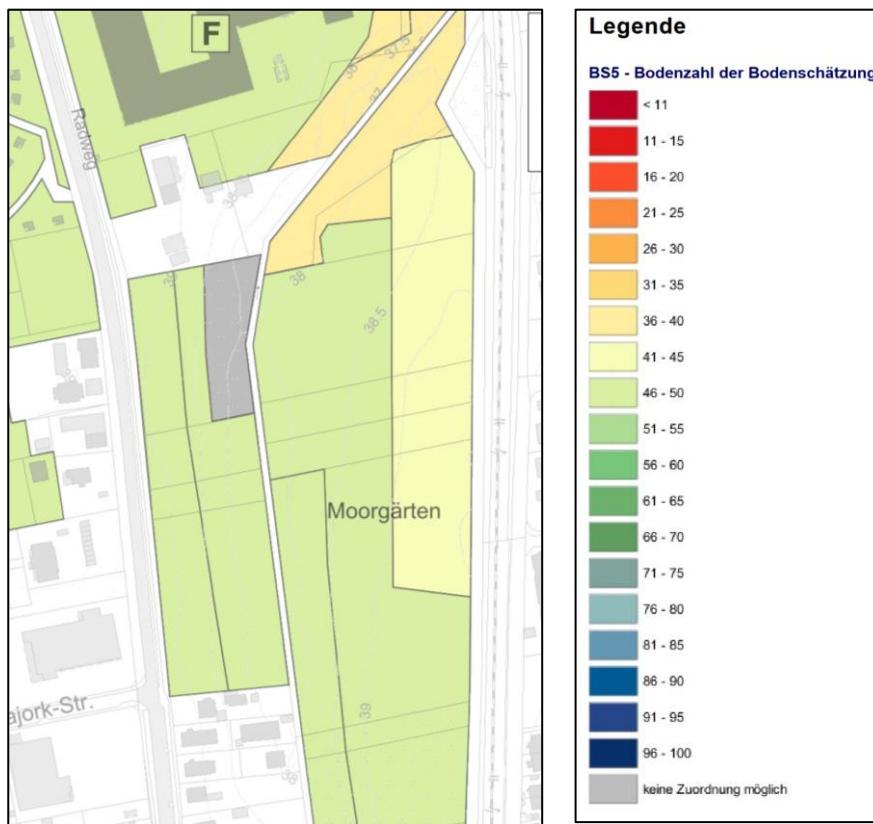


Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5) (1:2.500)  
Quelle: NIBIS-Kartenserver (14.7.2022)

Für den Änderungsbereich liegt ein geotechnischer Bericht<sup>3</sup> vor. Bei den Kleinbohrungen wurden auf den Flächen zwischen Bundesstraße und Bollriedegraben eine Schichtfolge aus Oberboden (Tiefe 0,4 m unter Gelände), schluffigen Sanden / Lehm (Tiefe bis 1,3 m) und Sanden (Tiefe bis 5,0 m) angetroffen. Im Bereich der Ackerflächen liegen unter dem Oberboden (Tiefe 0,4 bis 0,6 m unter Gelände) Sande in einer Tiefe von 4,3 bis 5 m vor.

Nach den Bohrergebnissen ist der Boden im Bereich des Lehms bzw. der schluffigen Sande für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunter anstehenden Sande sind dagegen als geeignet zu bewerten. Problematisch sind die zeitweise hohen Grundwasserstände, so dass der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser zeitweise nicht eingehalten werden kann. Das Oberflächenwasser soll daher über den aufgeweiteten Bollriedegraben gedrosselt abgeleitet werden.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt das im Nordwesten des Änderungsbereichs gelegene Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potenziellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 ist als Teil der Freizeitanlage bebaut.

Zur Klärung des Sachverhalts wurde von der Firma ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG eine Untersuchung zum Altlastenverdacht durchgeführt<sup>4</sup>. Die Recherche der Firma ukon kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf dem Grundstück Nienburger Straße 50, in der Zeit ab 1951, offensichtlich kein Schrottplatz befunden hat. Die Region Hannover hat nach Prüfung der Rechercheergebnisse durch die untere Bodenschutzbehörde den Altlastverdacht als ausgeräumt eingestuft und mitgeteilt: „*Es wurden keine Hinweise festgestellt, dass sich ein*

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht, BGU Ingenieure GmbH, Hannover, Projekt-Nr. 19.124.11 vom 26.04.2019

<sup>4</sup> Bericht der Fa. ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG vom 17.03.2025

*altlastrelevanter Betrieb im Planungsbereich befunden hat. Eine weitere bodenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche im Rahmen des B-Planverfahrens ist nicht erforderlich.“*

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

Im südlichen Bereich westlich des Bollriedegrabens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 157J als Betrachtungs- und Beurteilungsmaßstab. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nur der Bolzplatz von den zulässigen Nutzungen realisiert.

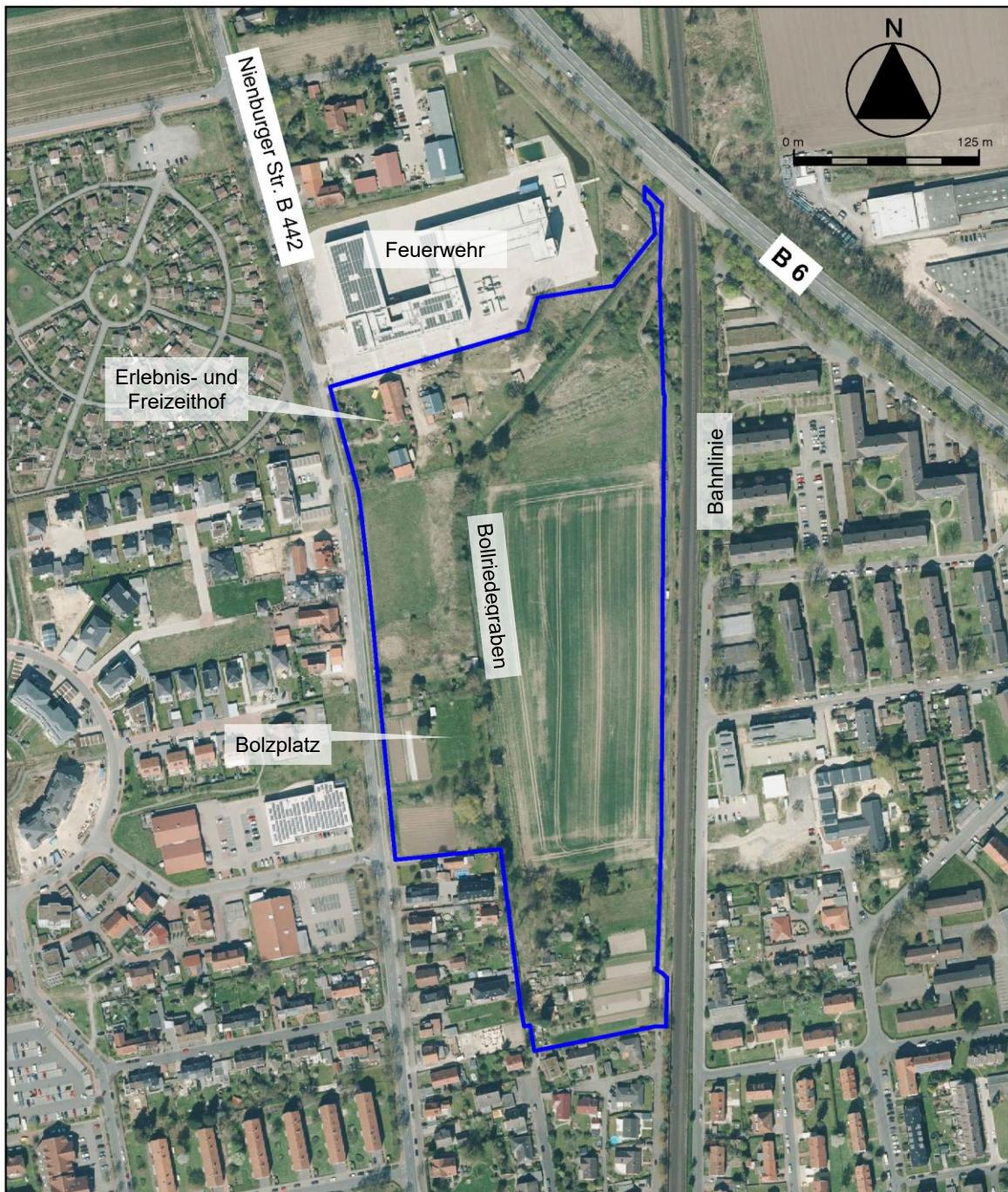
Bis auf den Bolzplatz im Südwesten und das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs sind die Flächen nicht baulich genutzt. Bei dem Gebäudebestand des Erlebnis- und Freizeithofs handelt es sich zum überwiegenden Teil um die Wohn- und Betriebsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof wird derzeit nur geduldet.

Die Flächen östlich des Bollriedegrabens werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind daher entsprechend arten- und strukturarm. Im nördlichen Teil auf dem Flurstück 307/2 wurde auf der Grundlage der mit der Stadt und der Region Hannover abgestimmten Maßnahmenplanung der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH vom 16.12.2024 bereits eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse durchgeführt.

Bei den übrigen Freiflächen westlich des Grabens handelt es sich um aufgelassene Kleingärten, Wiesenflächen . Baum- und strukturreichere Flächen finden sich in den Kleingärten und im weiteren Verlauf des Bollriedegrabens in nördlicher Richtung. Zum Vorkommen der Tierarten im Änderungsbereich vgl. Abschnitt V.B.2.

Der Änderungsbereich hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung/ Naherholung. Aufgrund der Lärmemissionen der Bundesstraße und der Bahnlinie beiderseits des Änderungsbereichs, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Wegeverbindungen sind die Flächen nur von geringem Erholungswert.

Zum Zustand von Natur und Landschaft vgl. im Einzelnen Abschnitt V.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2025  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 9: Luftbild vom Änderungsbereich (blaue Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022

Begründung zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans,  
„Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

### **III. Erläuterung der Darstellungen**

#### **1. Gewerbegebiet**

Um die Ziele der Planung zu erreichen, wird für einen großen Teil der Flächen im Änderungsbereich, insbesondere auf der Ostseite des Bollriedegrabens, die besondere Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die Stadt hat sich für die Darstellung eines Baugebiets anstatt der im Flächennutzungsplan häufig verwendeten allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen entschieden, um deutlich zu machen, dass aufgrund der schutzbedürftigen nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereichs die Entwicklung eines „Industriegebiets“ (GI) nicht in Betracht kommt

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 3,67 ha. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden weitere Nutzungseinschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung erforderlich. Das ist Gegenstand der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan.

#### **2. Sonderbauflächen**

Die übrigen, geplanten Bauflächen im Änderungsbereich unterscheiden sich wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Daher werden zwei Sonderbauflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt, um daraus die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 entwickeln zu können.

##### **a) Büro, Dienstleistung**

Ergänzend zur Ausweisung eines Gewerbegebiets werden die Freiflächen zwischen B 442 und dem Bollriedegraben, nördlich des Aldi-Marktes auf der Westseite der Nienburger Straße und südlich des Freizeit- und Erlebnishofs, als „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“ festgesetzt. Sie eignen sich aufgrund der Wohnbebauung auf der Westseite der Nienburger Straße nicht für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung. Um ein verträgliches Miteinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu erreichen, wird hier eine Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angestrebt. Die Flächen unterscheiden sich damit wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Die Regelung der zulässigen nutzungen ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan. Damit können Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

##### **b) Erlebnis- und Freizeithof**

Im nordwestlichen Bereich wird eine Sonderbaufläche für Erholung mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erlebnishof dargestellt, womit die Existenz des Country- und Westernvereins Neustadt e.V. gesichert werden soll. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem Freizeitlärm bei der Durchführung von Veranstaltungen ist ebenfalls Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan und im Rahmen der Durchführung der Planung.

#### **3. Grünflächen**

Als Ersatz für den Bolzplatz auf der Westseite des Bollriedegrabens wird östlich der „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ die Lage des neuen Standortes ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Größe des Bolzplatzes ist und der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans wird hier auf eine Flächendarstellung verzichtet.

Die Flächen im Ostteil des Grundstücks des Freizeit- und Erlebnishofes und entlang des Bollriedegrabens sollen nicht für eine bauliche Nutzung herangezogen werden. Sie werden daher als Grünfläche dargestellt, um sie langfristig als Garten zu sichern.

Zwischen dem Gewerbegebiet im Änderungsbereich und der gemischten Baufläche im Südosten außerhalb des Änderungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt, um einen verträglichen Übergang von der gewerblichen Nutzung zur gemischten Baufläche zu schaffen. Die Fläche soll wie bisher als Gartenland genutzt werden, der vorhandene Baumbestand kann erhalten werden.

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

Wie bereits in Abschnitt II.3 ausgeführt, wurde am Nordrand des Änderungsbereichs auf dem Flurstück 307/2 auf der Grundlage der mit der Stadt und der Region Hannover abgestimmten Maßnahmenplanung der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH vom 16.12.2024 bereits eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse durchgeführt. Diese Flächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, um die CEF-Maßnahme langfristig zu sichern.

#### **5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

Der Bollriedegraben wird einschließlich großzügig bemessener Randbereiche als „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt.

Damit werden ausreichend Flächen zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Änderungsbereich und von den südlich an das Gebiet grenzenden Flächen gesichert. Die im Änderungsbereich liegenden, so gesicherten Flächen erlauben es, im Randbereich des Grabens deutlich mehr Retentionsraum zu schaffen, als bisher vorhanden ist und die erforderlichen Räumstreifen zu sichern. Die Planung setzt damit eine Option um, im Suchraum des landesweiten Retentionskatasters zusätzlich erforderlichen Retentionsraum zu schaffen.

Die weitere Ausgestaltung der „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung.

#### **6. Nachrichtliche Übernahme**

Ein kleiner Teil des Änderungsbereichs liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 7. Flächenübersicht

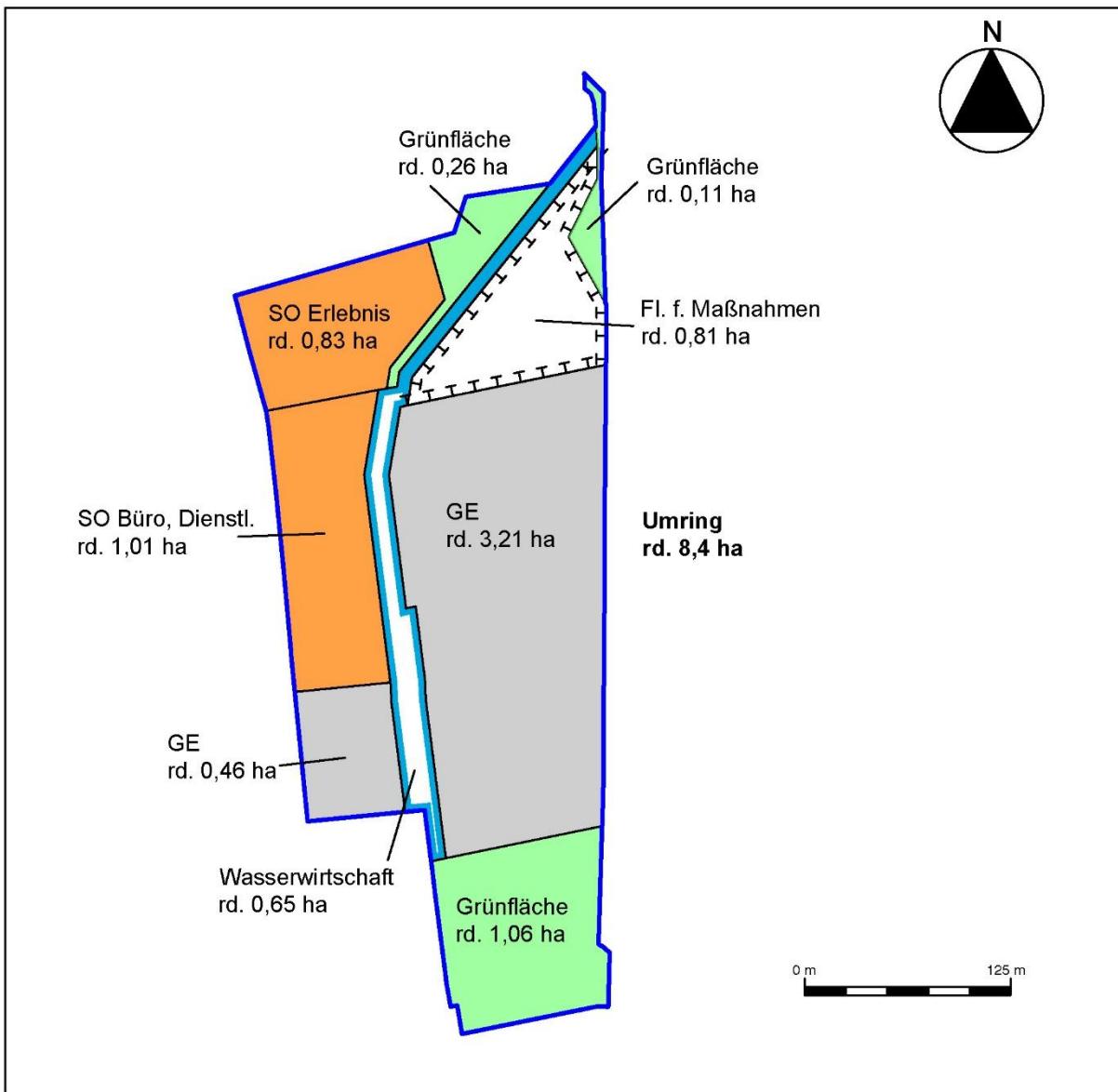


Abb. 10: Flächenübersicht

## IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung, Entwässerung, Kampfmittel

Der Änderungsbereich kann unmittelbar von der Nienburger Straße (B 442) aus erschlossen. Die Erschließung der östlichen Gewerbegrundstücke wird im Bebauungsplan durch eine Planstraße in Höhe des Grünzugs auf der Westseite der Nienburger Straße vorgesehen.

Träger der Elektrizitäts- und Wasserversorgung sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH. Für die Versorgung des Änderungsbereichs muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich. Die Stadt geht davon aus, dass eine Erweiterung des Gasnetzes nicht erfolgen wird.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die Deutsche Telekom AG. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden. Welcher Versorgungsträger dafür in Frage kommt, wird im Rahmen der Durchführung der Planung geklärt.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Region Hannover.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge (ABN). Der Änderungsbereich wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Dazu ist aller Voraussicht nach der Bau eines Abwasserpumpwerks erforderlich, da aufgrund der Höhenverhältnisse ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Nienburger Straße im Frei-gefälle nicht möglich ist.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers steht der den Änderungsbereich von Süden nach Norden querende „Bollriedegraben“ (Gewässer III. Ordnung) zur Verfügung. Hier sollen die Gewässereigenschaften im Änderungsbereich aufgehoben werden und der aufgeweitete Graben dann als Teil des Regenwasserkanalnetzes des Abwasserbeseitigungsbetriebs Neustadt (ABN) genutzt werden. Nach den bisherigen Untersuchungen soll das bestehende Grabenprofil sehr stark aufgeweitet und mit einer Abflussdrossel am nördlichen Übergang aus dem Änderungsbereich in das verbleibende Gewässer ausgestattet werden. Die genaue Abgrenzung der erforderlichen Flächen erfolgt im Bebauungsplan.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat wegen des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel im Änderungsbereich eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für den überwiegenden Teil der Flächen im Änderungsbereich wird lt. LGLN „keine Kampfmittelbelastung vermutet“ und es besteht „kein Handlungsbedarf“. Lediglich bei einer kleinen Fläche an der Nienburger Straße (Fläche A in Abb. 11), etwa in der Mitte des Änderungsbereichs wird aufgrund des begründeten Verdachts auf Kampfmittel einen Sondierung empfohlen.

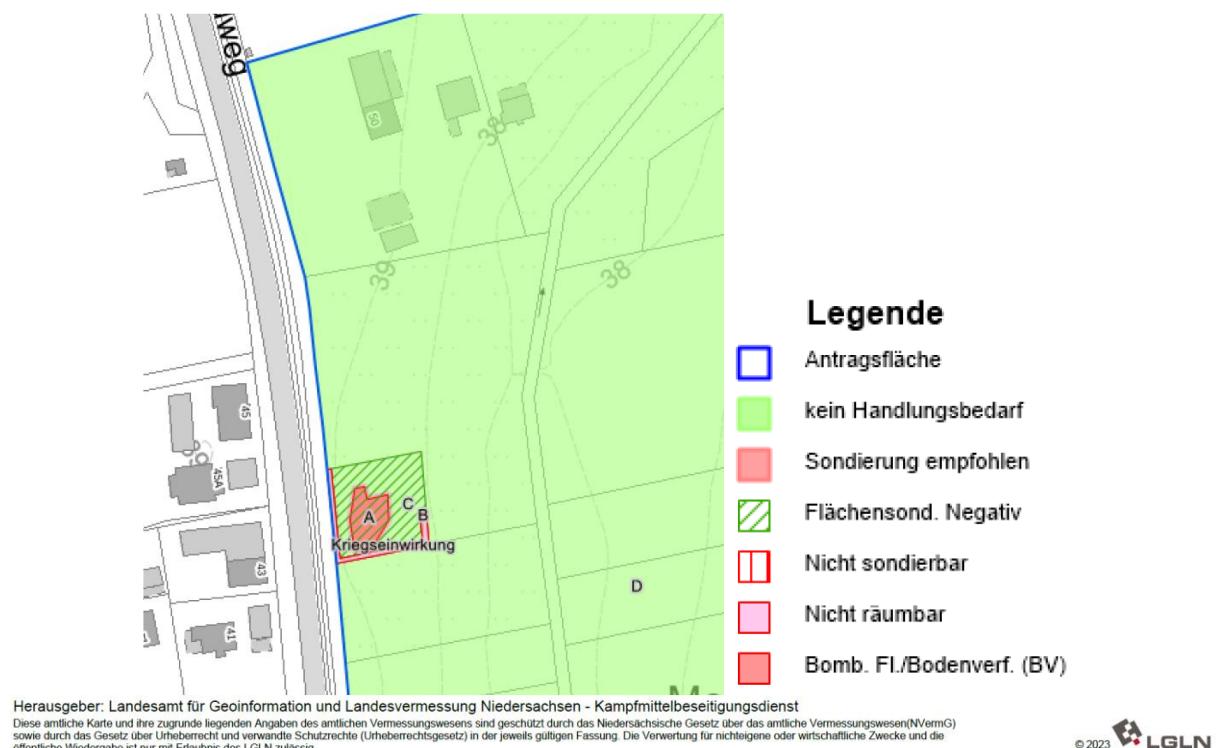


Abb. 11: Ausschnitt aus der Ergebniskarte BA-2023-02253 des LGLN vom 07.11.2023

Begründung zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans,  
„Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

## **2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Ziel der Planung ist primär die Förderung wirtschaftlicher Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

Die Bereitstellung von Grundstücken für die Um- oder Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erfordert die Inanspruchnahme von Flächen. In der Stadt Neustadt a. Rbge. stehen im erforderlichen Umfang und an geeigneter Stelle keine Flächen zur Verfügung, die bereits für ähnliche Zwecke genutzt worden sind und eine Flächenrecycling zugeführt werden könnten. Daher ist die Inanspruchnahme bisher weitgehend unversiegelter, landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar.

## **3. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Belange des Immissionsschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, die von den geplanten gewerblichen Nutzungen und dem Freizeit- und Erlebnishof im Änderungsbereich verursacht werden. Nähere Aussagen über die zu erwartenden Emissionen aus dem Änderungsbereich lassen sich erst bei der weiteren Konkretisierung der Planung machen. Es ist aber bereits absehbar, dass auf die an den Änderungsbereich grenzenden Wohnhäuser Rücksicht genommen werden muss. Die zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich müssen bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan so eingeschränkt werden, dass für die Wohnhäuser keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Das ist möglich.

Durch die Darstellung eines „Gewerbegebiets“ hat die Stadt bereits deutlich gemacht, dass im Bebauungsplan die Ausweisung eines „Industriegebiets“ nicht in Betracht kommt.

Darüber hinaus sind die erheblichen Verkehrslärmelastungen, die auf den Änderungsbereich einwirken sowie die schalltechnischen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf den öffentlichen Straßen bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.

## **4. Belange von Freizeit und Erholung**

Mit der Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes und seines Veranstaltungsangebots werden die Belange von Freizeit und Erholung gefördert.

## **5. Belange der Landwirtschaft**

Durch die Überplanung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen der Belange der Landwirtschaft hält die Stadt Neustadt für vertretbar, da in der Abwägung die Eignung des Standortes für die vorgesehene Entwicklung gegenüber der möglichen Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer Lage zwischen den Verkehrswegen, dem Feuerwehrzentrum und der südlich angrenzenden Bebauung deutlich überwiegen.

## **V. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die vorraussichtlichen 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 der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans**

Mit dieser Bauleitplanung soll ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ die Bereitstellung von Gewerbegrundstücke in der Kernstadt vorbereitet werden. Hierdurch kann den Dienstleistern und Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungs schwerpunkt Auenland unterbreitet werden. Im Zuge der schnellen Vermarktung der Grundstücke im Gewerbegebiet Ost besteht ein weiterer Bedarf an Grundstücken für Gewerbetreibende in der Kernstadt. Ergänzend sollen daher im Ergänzungsbereich Flächen für Gewerbe und Dienstleistungsangebote angeboten werden.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbe grundstücke durch den Country- und Westernverein Neustadt e. V. und die Durchführung einzelner Freizeitveranstaltungen. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Allgemeine Ziele der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind

- die Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für Gewerbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- die planungsrechtliche Sicherung einer Freizeitanlage (Erlebnis- und Freizeithof), die auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Ergänzungsbereich sowie der südlich angrenzenden Flächen,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen und
- die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich.

Damit der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Folgenden wird die planerische Anpassung als Änderung angesprochen.

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

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Flächennutzungsplan verbundenen Wirkungen

wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festlegungen ausgegangen.

**Baubedingte Wirkungen** treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastrungen 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 Änderungsbereich sind unterschiedliche Biotoptypen vertreten. Im Südosten handelt es sich um Ackerflächen. Im Westen wechseln sich Intensivwiesen/-weiden; acker- und Gehölzflächen ab. Durch die Planungen kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (v.a. Reptilien, Vögel und Fledermäuse). Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Änderungsbereich. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes östlich des Wohngebietes Auengärten zwischen Nienburger Straße und Bahnlinie.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Sondergebiets- und Gewerbenutzung sowie dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im wesentlichen Lärm und Erschütterungen, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Veranstaltungen, Freizeitnutzung (Freizeitaktivitäten im Bereich des „Sonstigen Sondergebiets“ und des Bolzplatzes), gewerbliche Nutzungen und durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, was zur jetzigen Belastung durch Straßen- und Bahnverkehr noch dazu kommt.

### 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 Flächennutzungsplanänderung „Nienburger Straße, Moorgärten“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

#### a) Fachgesetze

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

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

#### b) Fachpläne

Weitere schutzwärtige Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 168 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 der 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. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 12) gilt im Änderungsbereich die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

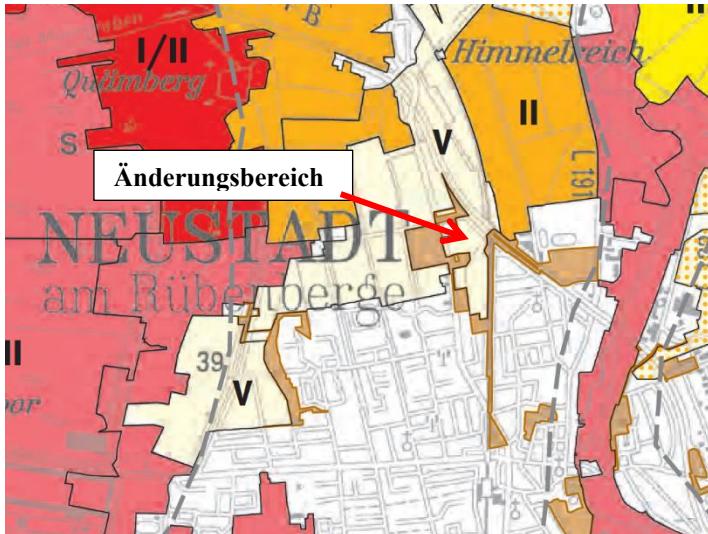
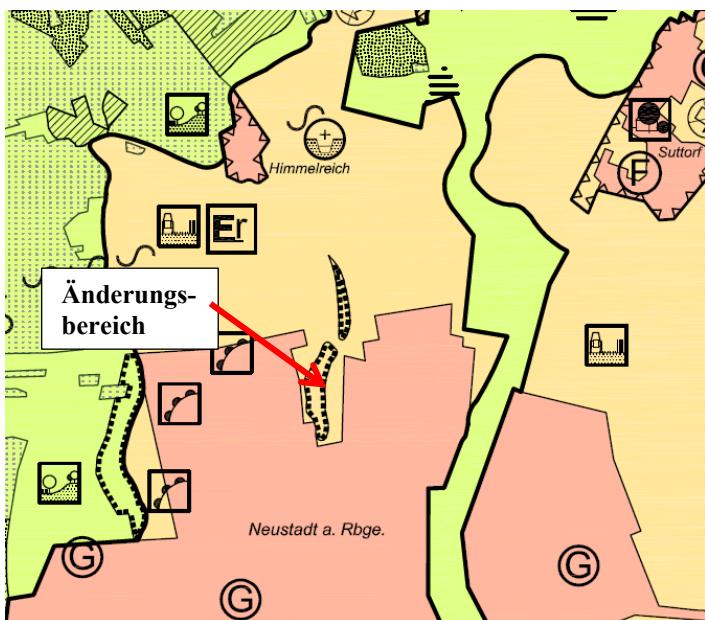


Abb. 12: Ausschnitt Karte 5:  
Zielkonzept,  
LRP Region Hannover 2013

c)



Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des Bebauungsplans in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Teil entlang der Nienburger Straße ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 22 NAGBNatSchG)“ empfohlen.

Abb. 13: Ausschnitt Landschaftsplan  
der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007),  
Beiplan Nr. 9

Die Empfehlung als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ bezieht sich auf den Bereich um den Bollriedegraben in Verlängerung der Straße „Am Rosenkrug“, der von einer baulichen Entwicklung freizuhalten und zu renaturieren ist (LP Begr. 2007: 217).

### c) Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist der gesamte Änderungsbereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Es liegt im

bauleitplanerisch gesicherten Bereich, des Mittelzentrums Neustadt am Rübenberge. (s. Abb. 14). Der Änderungsbereich liegt zwischen Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. von Arbeitsstätten.

Die westlich und östlich des Änderungsbereichs dargestellten Vorranggebiete „Haupteisenbahnstrecke“ und Hauptverkehrsstraße werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage wurden im RROP 2016 Flächen mit einem teilräumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ festgelegt. Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

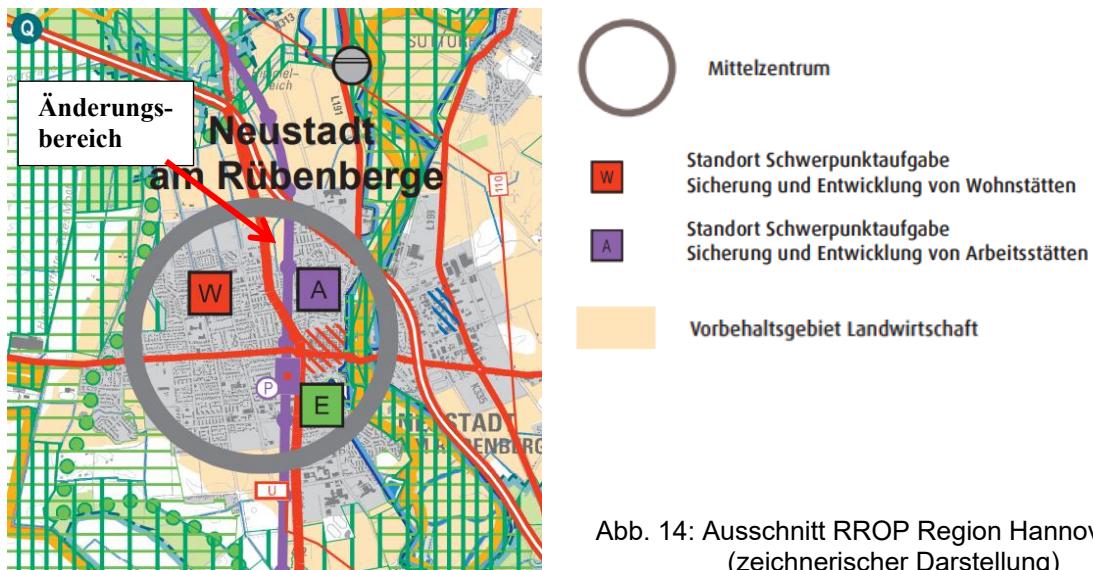


Abb. 14: Ausschnitt RROP Region Hannover 2016 (zeichnerischer Darstellung)

Im vorliegenden Fall plant die Stadt eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des RROP 2016, das der weiteren Abwägung durch die Stadt zugänglich ist (vgl. § 4 Abs. 1 ROG).

Wie Abb. 14 zeigt, sind fast alle an die Ortslage von Neustadt grenzenden landwirtschaftlichen Flächen „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“. Alle übrigen Freiflächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete oder sogar Vorranggebiet.

Die Flächen im Änderungsbereich sind gut für die geplante Nutzung geeignet, da sie bereits vollständig von Bebauung, Straße und Bahnstrecke umschlossen. Aufgrund der für die landwirtschaftliche Nutzung geringen Flächengröße haben sie untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft.

Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung werden in der Abwägung berücksichtigt.

#### 4. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Untere Leine“ (LSG H 54) liegt in ca. 750 m Entfernung östlich des Änderungsbereichs. Das LSG ist gleichzeitig als FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) ausgewiesen. Nordwestlich befindet sich in ca. 870 m Entfernung das LSG „Schneerener Geest - Eisenberg“ (LSG H 2). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Totes Moor“ (NSG HA 154) liegt ca. 1 km westlich des Änderungsbereichs. Etwa 2,2 km südwestlich befindet sich das EU-

Vogelschutz und FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

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

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigende 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 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land- / Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie insbesondere aktueller Erhebungen. Von Frühjahr bis Herbst 2022 wurden die Biotoptypenerfassung und Erfassungen der Brutvögel, der Reptilien und Fledermäuse durchgeführt, die als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen (Dipl. Ing. Dipl. Biol. Karin Bohrer, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - faunistische Grundlagenerfassung, Biotoptypen 2022)

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die

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

## 1. Schutzwert Mensch und seine Gesundheit

### a) Bestand und Bewertung

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist durch die Nutzung des vorhandenen Erlebnis- und Freizeithofes geprägt. Im südlichen Verlauf befinden sich mäßig bis artenarme Intensivwiesen /-weiden, Feucht-/ Nasswiesen, Gebüsche, Ansammlungen von Einzelbäumen sowie ein Bolzplatz. Der südöstliche Bereich des Änderungsbereichs ist durch Ackernutzung und Kleingärten geprägt.

Der Änderungsbereich wird westlich durch die B 442 (Nienburger Straße) und östlich durch die Bahnstrecke Hannover – Bremen begrenzt. Nordöstlich verläuft zusätzlich die B6. Nördlich des Änderungsbereichs grenzen weitere Gewerbegebiete an. Im Süden angrenzend befindet sich Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich und die Umgebung weisen eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich Geräuschemissionen durch

- den **Gewerbelärm** der umliegenden Gewerbegebiete,
- den **Freizeitlärm** im Bereich der Western Ranch und des Bolzplatzes sowie
- den **Verkehrslärm** durch die angrenzenden Straßen (B 442 und B 6) und die Bahnstrecke Hannover - Bremen auf.

Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA 2025)<sup>5</sup> durchgeführt.

Die Geräuschemissionen der angrenzenden Gewerbegebiete sind überwiegend nicht planerisch begrenzt (GTA 2025: 12), die plangegebene Vorbelastung unterschreitet jedoch die Orientierungswerte tags und nachts auf umliegenden Wohnbauflächen (ebd.: 27).

Nach den Berechnungsergebnisse von GTA zum Verkehrslärm der B 441, der B 6 und der Bahnstrecke 1740 ist festzustellen, „dass tags und nachts die für städtebauliche Planungen anzuwendenden Orientierungswerte für Verkehrslärm des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht, hier auch zur Beurteilung des Sondergebiets verwendet) deutlich überschritten werden können. Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Tagsüber wird dieser Wert nur im Nahbereich der Bahnstrecke überschritten. Nachts wird er im gesamten Änderungsbereich überschritten, am Ostrand um bis zu 18 dB, im westlichen Teil des Änderungsbereichs um etwa 3 bis 4 dB.“

Im Bereich der Western Ranch werden derzeit Westernveranstaltungen mit Einzelgenehmigungen durchgeführt. Nach den Berechnungen von GTA unterschreitet eine Westernveranstaltung (analog zu kleinen Volksfesten) den Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche (allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 159 D/H/i) (GTA 2025: 33 f.). Bei einer 2-stündigen Nutzung der Bühne für ein Konzert wird der Immissionsrichtwert auf dieser Baufläche erreicht. Eine

<sup>5</sup> GTA 2025: Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

Kombination beider Veranstaltungen mit zwei Stunden Life-Musik würde den Immissionsrichtwert überschreiten.

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung der verbleibenden Ackerfläche können temporär Belastungen (Staub, Gerüche, Lärm) auftreten.

Insbesondere durch den östlich der Nienburger Straße vorhandenen Bolzplatz und das im Südosten gelegene Gartenland hat der Änderungsbereich eine Bedeutung für die Wohnumfeld-Funktion des westlich und südlich angrenzenden vorhandene Wohnbebauung. Weitere Wohnumfeld-Funktionen (Hundeauslauf, Feierabenderholung) können durch die Freiflächen bedient werden, sind jedoch durch die Lage zwischen B 442 und Bahnstrecke bereits negativ beeinflusst. Die nordwestlich des Änderungsbereichs liegende Kleingartenanlage erfüllt ebenfalls Erholungsfunktionen.

### **b) Auswirkungsprognose**

Die Belange des Immissionsschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, die von den geplanten Gewerbebetrieben und dem Freizeit- und Erlebnishof im Änderungsbereich verursacht werden. Nähere Aussagen über die zu erwartenden Emissionen aus dem Änderungsbereich lassen sich erst bei der weiteren Konkretisierung der Planung machen. Es ist aber bereits absehbar, dass auf die an den Änderungsbereich grenzenden Wohnhäuser Rücksicht genommen werden muss. Die zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich müssen bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan so eingeschränkt werden, dass für die Wohnhäuser keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Die Konkretisierung der Planung im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren hat gezeigt, dass dies möglich ist.

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

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

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (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 Änderungsbereich erfolgte durch Geländebegehungen in Mitte April und Anfang Mai 2022 (BOHRER 2022) anhand des

Biototypenschlüssels NRW<sup>6</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Zur besseren Charakterisierung erfolgt eine Einordnung nach der aktuellen Biototypen-Liste NRW (LANUV 2020<sup>7</sup>). Im Spätsommer 2024 erfolgte ergänzend die Biotopkartierung für die CEF-Maßnahmenfläche (PU 09.2024) im Nordosten des Änderungsbereichs (s. Karte Bestand) und Anlage: Artenlisten für die einzelnen Biototypen). Für die wenigen zusätzlichen Flächen im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung erfolgt die Biotypenerfassung durch Luftbildauswertung.

Für den südwestlichen Bereich des Änderungsbereichs werden der Bilanzierung statt der real vorhandenen Biototypen die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Nr. 159 J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ zugrunde gelegt (s. Tab. 1 und die Karte „Bestand Biototypen“, Seite 31). Die Bilanzierung für den B Plan Nr. 159 wird der Begründung zum B-Plan Nr. 159 J entnommen.

Der südöstliche Bereich des Änderungsbereichs ist durch den Biotyp Acker mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter bestimmt. Im Randbereich bestehen Wegraine bzw. Säume ohne Gehölze sowie kurze Abschnitte aus Brombeerengebüsch (7.2). Daran schließt sich südlich und westlich ein unversiegelter Feldweg an (BOHRER 2022).

Der westlich anschließende Bereich des Änderungsbereichs ist strukturierter und weist einen Mix aus unterschiedlichen Biototypen auf. Darüber hinaus gibt es eine Streuobstwiesenbrache mit Wurzelaustrieben gefällter Pflaumenbäume und gefällter Eichen sowie brachgefallene Kleingartenflächen mit alten Obstbäumen, Einzelbäumen (Trauerweide) und Brombeerengebüsch (7.2). Entlang des Grabens und an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs befinden sich Baumreihen- und Gruppen mit Eichen, Birken und Ahorn sowie Einzelbäume (Eiche) (7.4). Auch im nördlichen Teil des Änderungsbereichs sind solche Baumreihen /-gruppen vorhanden (ebd.).

An der Nienburger Straße befindet sich eine Grünlandbrache (5.1), an die sich nördlich eine mäßig artenreiche Grünlandfläche mit Eutrophierungserscheinungen durch Mulchmahd anschließt (3.4+). Östlich davon befindet sich eine brach gefallene bzw. in mehrjährigem Abstand gemähte Feuchtwiese (3.6). Weitere Grünlandbrachen sind im nördlichen Teil des Änderungsbereichs kartiert (ebd.).

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs ist durch die Nutzung des vorhandenen Erlebnis- und Freizeithofes geprägt. Neben der bestehenden Bebauung sind weitere Flächen versiegelt oder teilversiegelt. In der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereichs befindet sich ein Ziergarten (4.3). Der Bereich östlich der vorhandenen Gebäude wird intensiv durch Esel beweidet (3.4) (ebd.).

In Verlängerung der Straße „Am Rosenkrug“ verläuft der Bollriede-Graben, erst als westliche Begrenzung und dann durch den Änderungsbereich. Es handelt sich um ein bedingt naturfernes Fließgewässer (9.2) mit Vorflutfunktion (Graben) mit schmalem Röhrichtsaum aus Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus), Wasser-Schwaden (Glyceria maxima) und Mädesüß (Filipendula ulmaria) sowie Wasservegetation (Wasserstern Callitriches ssp.) (ebd.).

Die geplante CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse im Nordosten des Änderungsbereichs ist auch geprägt durch Acker- und Grünlandbrache, wovon Teilbereiche mehr oder weniger stark verbuscht sind (5.1, 7.1, 7.2). Der südliche Teil der Fläche hat Ackerstatus und wird somit als Ackerfläche in die Bilanz eingestellt.

<sup>6</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biototypen/>

<sup>7</sup> [http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/biototypen\\_v2020a.xls](http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/biototypen_v2020a.xls)

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) empfiehlt den Bereich um den Graben als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ auszuweisen, von Bebauung freizuhalten und zu renaturieren (LP Begr. 2007: 217).

Im LRP der Region Hannover (s. Abb. 15) sind für den Änderungsbereich keine besonderen Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt. Nördlich vom Änderungsbereich ist ein kleines Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenschutz gekennzeichnet. Laut RROP der Region Hannover (2016) hat der Änderungsbereich keine Bedeutung für den Biotopverbund (s. Abb. 16).

Im Rahmen der Biotoptypen-Kartierung gab es bislang keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG (nach v. Drachenfels 2021), Stand Juli 2022 und September 2024 (BOHRER 2022 und Planungsgruppe Umwelt 2024).

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand

| 1  | 2   | 3                           | 4   | 5  | 6                                  | 7                                   | 8                                       |
|--|---|-----------------------------|---|--|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Code<br>(lt. Biotop-<br>typenwertlis-<br>te) | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)   | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Grundwert<br>A<br>(lt. Biotoptyp-<br>enwertliste) | Grundwert P<br>(lt. Biotop-<br>typenwertliste) | Gesam-<br>t-<br>korrek-<br>turfak- | Gesamt-<br>wert<br>(Sp 6 x Sp<br>7) | Einzelfläch-<br>enwert<br>(Sp 3 x Sp 7) |
| <b>Biotoptypen</b>                           |   |                             |   |  |                                    |                                     |   |
| 1.1  | Versiegelte Fläche  | 1.504                       | 0   | 0  |                                    | 0                                   | 0                                       |
| 1.1/4.5                                      | Teilversiegelte Fläche/ Intensivrasen   | 2.043                       | 1   | 1  |                                    | 1                                   | 2.043                                   |
| 1.3  | Teilversiegelte Fläche  | 964                         | 1   | 1  |                                    | 1                                   | 964                                     |
| 1.4  | Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung  | 3.491                       | 3   | 3  |                                    | 3                                   | 10.472                                  |
| 2.4  | Wegraine, Säume ohne Gehölze  | 1.604                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 6.416                                   |
| 3.1  | Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend  | 34.557                      | 2   | 2  |                                    | 2                                   | 69.114                                  |
| 3.4  | Intensivwiese, -weide, artenarm   | 3.680                       | 3   | 3  |                                    | 3                                   | 11.040                                  |
| 3.4+   | Intensivwiese, -weide, artenarm   | 3.884                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 15.535                                  |
| 3.6  | Feucht - und Nasswiese/ -weide, Flutrasen   | 1.556                       | 5   | 5  |                                    | 5                                   | 7.778                                   |
| 4.3  | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen  | 15.407                      | 2   | 2  |                                    | 2                                   | 30.813                                  |
| 4.4  | Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen  | 342                         | 3   | 3  |                                    | 3                                   | 1.025                                   |
| 4.5/1.3                                      | Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker/Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, ies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenplaster | 2.000                       | 1   | 1  |                                    | 1                                   | 2.000                                   |
| 4.6  | Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)  | 533                         | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 2.130                                   |
| 5.1  | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%   | 3.515                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 14.060                                  |
| 7.2  | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%  | 5.325                       | 5   | 5  |                                    | 5                                   | 26.625                                  |
| 7.4  | Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum  | 1.473                       | 5   | 5  |                                    | 5                                   | 7.366                                   |
| 9.2  | Bedingt naturfernes Gewässer  | 2.100                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 8.400                                   |
|  |   |                             |   | <b>83.977</b>                                  |                                    | <b>Gesamtflächenwert</b>            | <b>215.783</b>                          |

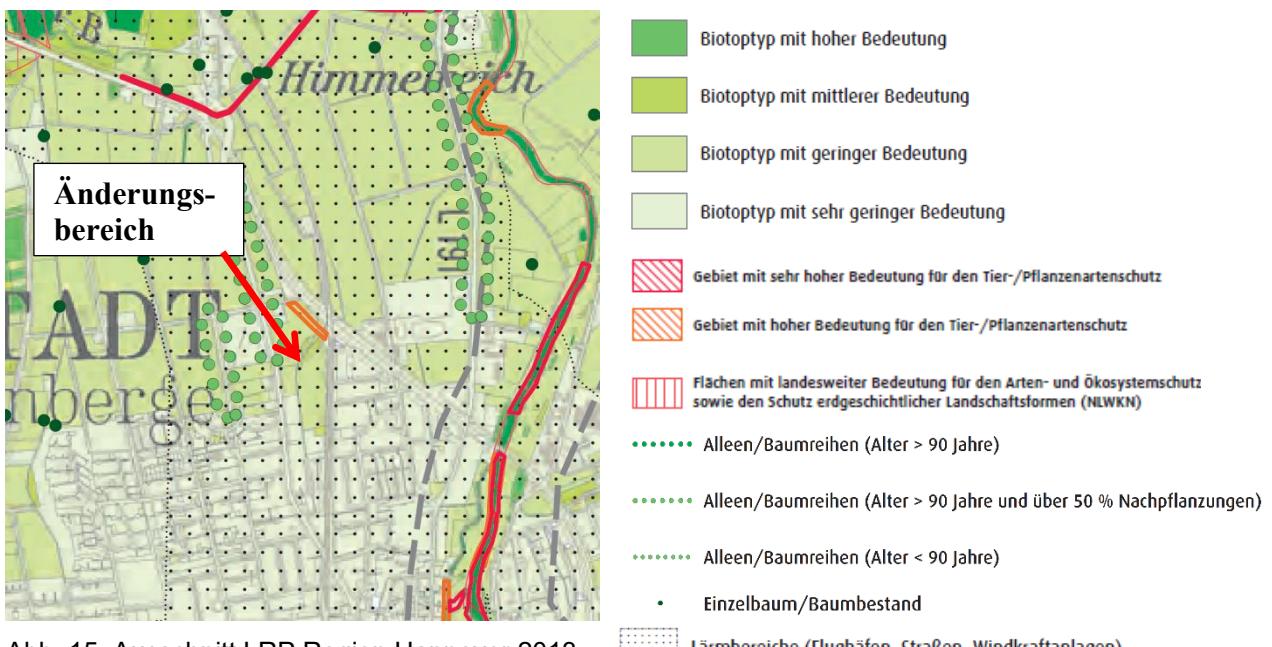


Abb. 15: Ausschnitt LRP Region Hannover 2013, Karte 1 Arten und Biotope

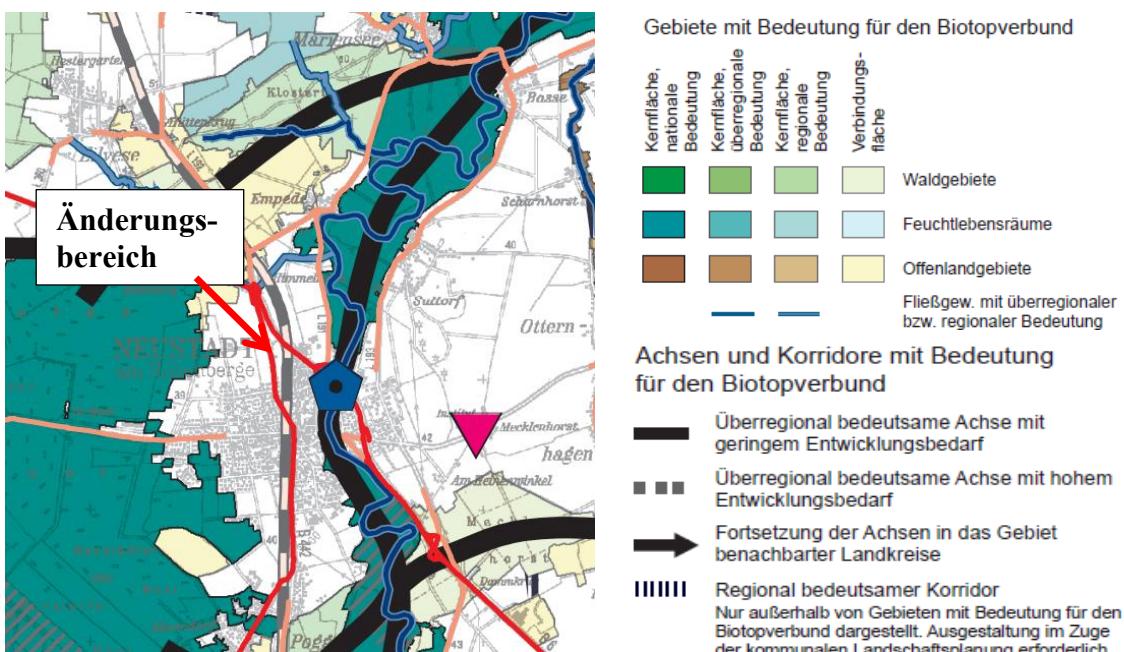


Abb. 16: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016, Erläuterungskarte 5



**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Norden des Änderungsbereichs grenzt das neue Feuerwehrgebäude und weiter östlich die Bundesstraße 6 an. Im Westen und Osten (jenseits

der Bahntrasse) bestehen Wohngebiete, im Süden befindet sich ein Wohn-/ Mischgebiet, welches durch Einzelhausbebauung mit Ziergärten gekennzeichnet ist.

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Änderungsbereich nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch das RROP der Region Hannover (s. Abb. 14, Erläuterungskarte N05 Biotopverbund) stellt für den Änderungsbereich keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotope im Änderungsbereich begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

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

Durch die geplante Nutzung mit einem erheblichen Anteil an versiegelten Flächen sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Durch die Festlegung „Sondergebiet“ (SO Erlebnis- und Freizeithof) werden aktuell geringwertige Flächen (artenarme Intensivwiese, -weide, Zier- und Nutzgarten) sowie bereits versiegelte/teilversiegelte Flächen überplant. Es kommt durch die Festlegungen der Änderungen kaum zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bereichs. Auch durch die nordöstlich anschließende Fläche mit der Festlegung Grünfläche“ kommt es zu nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Durch die Festlegung „Sondergebiet“ (SO Büro, Dienstleistungen) werden Flächen mit aktuell geringer bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan ermöglichen einen hohen Versiegelungsgrad (Anteil max. 75 %) und auch für die unversiegelten Flächen sind keine Biotopstrukturen höherer Wertigkeiten zu erwarten. Für den Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff“ übersteigt der nun festgelegte Versiegelungsgrad den des geltenden Bebauungsplans.

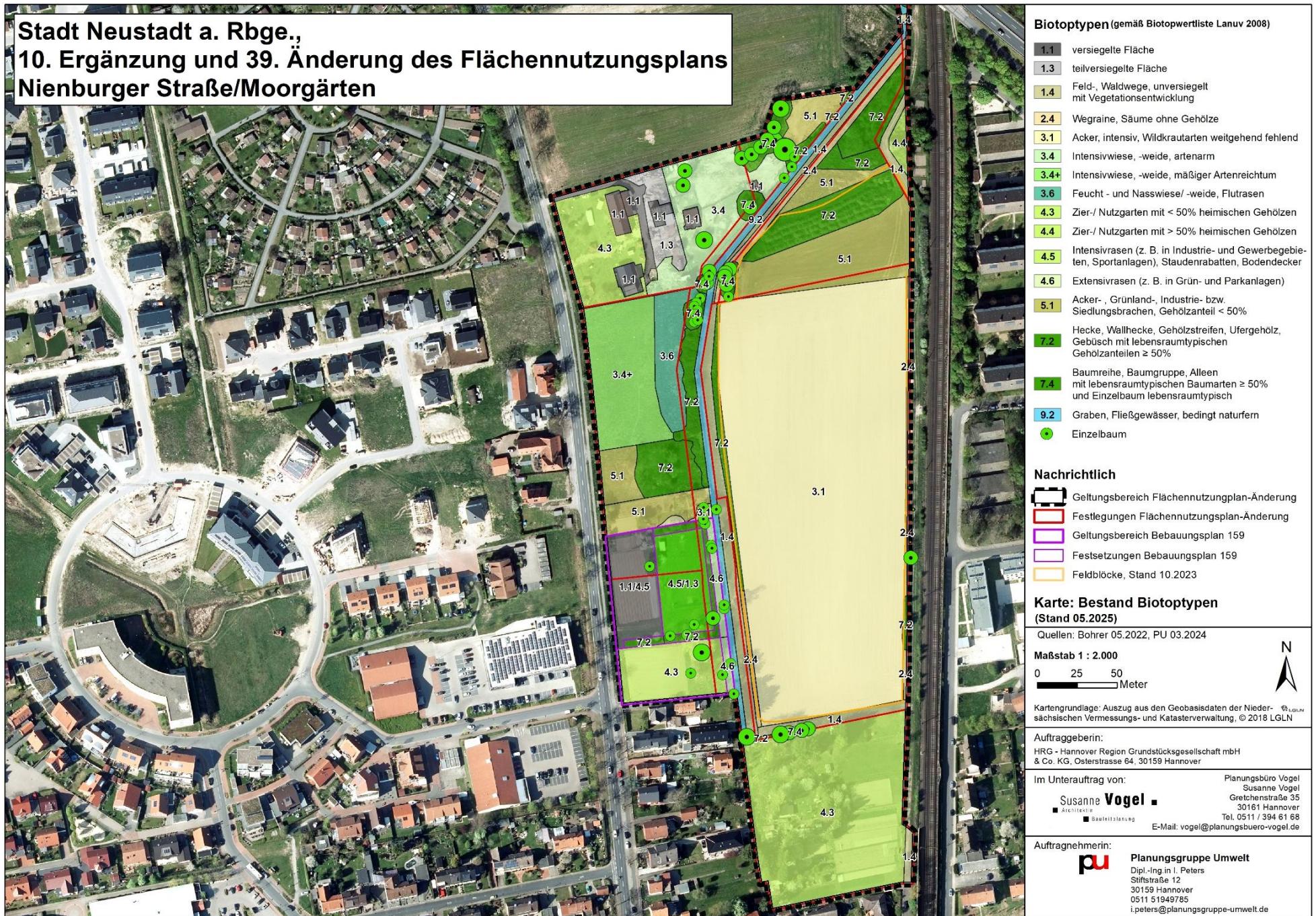
Auch durch die Festlegung von „Gewerbegebiet“ (GE) werden aktuell unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch größtenteils um geringwertige Ackerflächen mit teilweise strukturreicherem Randbereichen. Im südwestlichen Bereich werden Flächen des geltenden Bebauungsplan Nr. 159J überplant, die eine Nutzung als Zier- und Nutzgarten bzw. zum Teil als Bolzplatz vorsahen. Der Versiegelungsgrad wird durch die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,8 wesentlich erhöht. Am südlichen Rand des Änderungsbereichs fallen voraussichtlich mehrere Bäume weg.

Die Festlegung „öffentliche Grünfläche/Bolzplatz“ östlich des Grabens wertet hingegen die aktuell geringwertige Ackerfläche auf. Neben Intensivrasen auf der Spielfläche sind Gehölzstrukturen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen  $\geq 50\%$  sowie Extensivrasen vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Ackerfläche ist eine ggf. leicht positive Auswirkung auf die Strukturielfalt zu erwarten. Die südlich der Ackerfläche im Osten anschließenden Kleingärten werden durch die Festlegung Grünfläche gesichert, keine Änderungen.

In der für die Wasserwirtschaft“ festgelegten Fläche wird der aktuell vergleichsweise strukturreiche Bereich entlang des Grabens komplett überplant, wodurch mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzbereich Pflanzen/Biotope zu rechnen ist, mehrere Bäume gehen

verloren. Die Festlegungen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung führen damit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

Die mittel bis höherwertigen Biotopstrukturen im Bereich der im Nordosten festgelegten Maßnahmenfläche durch die Herrichtung als Zauneidechsenersatzhabitat (im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erhalten und noch aufgewertet. Der südliche Teil mit Ackerstatus (s. Karte Bestand Biotoptypen) geht in die Bilanz als Ackerfläche ein.



Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

| Festsetzung                                | 1                                  | 2  | 3                           | 4  | 5           | 6                     | 7                           | 8                                  |
|--|------------------------------------|--|-----------------------------|--|-------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|
|  | Code<br>(lt. Biotoptypenwertliste) | Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)  | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Grundwert<br>A (lt.<br>Biotoptypenwertliste) | Grundwert P | Ge-<br>samtkorrektur- | Gesamtwert<br>(Sp 6 x Sp 7) | Einzelflächenwert<br>(Sp 3 x Sp 7) |
| <b>Sondergebiet</b>                        |                                    | <b>GRZ 0,2 + 50% Überschreitung, 8.293 m<sup>2</sup></b>   |                             |  |             |                       |                             |                                    |
| Erlebnis und Freizeithof                   | 1.1                                | Versiegelte Fläche (30% Anteil)  | 2.487                       | 0  |             |                       | 0                           | 0                                  |
|  | 3.4                                | Intensivwiese, -weide, artenarm (35 % Anteil)  | 2.903                       | 3  |             |                       | 3                           | 8.709                              |
|  | 4.3                                | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (35% Anteil)  | 2.903                       | 2  |             |                       | 2                           | 5.806                              |
| <b>Grünflächen</b>                         |                                    | <b>Gartenfläche (Erlebnishof) gesamt 2.593 m<sup>2</sup></b>   |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 1.1                                | Versiegelte Fläche   | 18                          | 0  |             |                       | 0                           | 0                                  |
|  | 3.4                                | Intensivwiese, -weide, artenarm  | 697                         | 5  |             |                       | 5                           | 3.485                              |
|  | 5.1                                | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%  | 819                         | 4  |             |                       | 4                           | 3.276                              |
|  | 7.2                                | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)                              | 260                         | 5  |             |                       | 5                           | 1.300                              |
|  | 7.4                                | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)                              | 799                         | 5  |             |                       | 5                           | 3.995                              |
|  |                                    | <b>Grünflächen im Nordosten gesamt 1.103 m<sup>2</sup></b>   |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 1.4                                | Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung  | 413                         | 3  |             |                       | 3                           | 1.238                              |
|  | 2.4                                | Feldrain, Saum   | 16                          | 4  |             |                       | 4                           | 64                                 |
|  | 4.4                                | Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen   | 332                         | 3  |             |                       | 3                           | 995                                |
| <b>Sondergebiet</b>                        | 7.2                                | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%   | 248                         | 5  |             |                       | 5                           | 1.240                              |
|  | 9.2                                | Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer, bedingt naturfern  | 95                          | 4  |             |                       | 4                           | 379                                |
|  |                                    | <b>Kleingärten im Süden gesamt 10.549 m<sup>2</sup></b>  |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 4.3                                | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50%   | 10.353                      | 2  |             |                       | 2                           | 20.707                             |
|  | 1.4                                | Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung  | 196                         | 3  |             |                       | 3                           | 589                                |
| <b>Büro/Dienstleistung</b>                 |                                    | <b>GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 10.056 m<sup>2</sup></b>  |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 1.1                                | Versiegelte Fläche (75% Anteil)  | 7.542                       | 0  |             |                       | 0                           | 0                                  |
|  | 4.3                                | Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen   | 2.514                       | 2  |             |                       | 2                           | 5.028                              |
| <b>Öffentliche Sportanlage (Bolzplatz)</b> |                                    | <b>Fläche gesamt 1.286 m<sup>2</sup></b>   |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 4.5                                | Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen)   | 690                         | 2  |             |                       | 2                           | 1.380                              |
|  | 7.2                                | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (CEF Fledermäuse und Gartengrasmücke)     | 134                         | 5  |             |                       | 5                           | 670                                |
|  | 4.6                                | Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)   | 462                         | 4  |             |                       | 4                           | 1.848                              |
| <b>Gewerbegebiet ohne Bolzplatz</b>        |                                    | <b>GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 35.430 m<sup>2</sup></b>  |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 1.1                                | versiegelter Fläche (80% Anteil)   | 28.344                      | 0  |             |                       | 0                           | 0                                  |
|  | 4.3                                | Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen  | 7.086                       | 2  |             |                       | 2                           | 14.172                             |
| <b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b>    | 9.2                                | <b>Fläche gesamt 6.531 m<sup>2</sup></b>   |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  |                                    | Bedingt naturfernes Gewässer   | 6.531                       | 4  |             |                       | 4                           | 26.124                             |
| <b>Maßnahmenfläche Nord</b>                |                                    | <b>Fläche gesamt 8.135 m<sup>2</sup></b>   |                             |  |             |                       |                             |                                    |
|  | 2.4                                | Wegraine, Säume ohne Gehölze (entlang Westgrenze und Graben als Räumstreifen für den Graben (3m breit))                                      | 600                         | 4  |             |                       | 4                           | 2.400                              |
|  | 7.2                                | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m) (Bestand ganz im Norden) | 735                         | 5  |             |                       | 5                           | 3.675                              |
|  | 5.1                                | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50% (CEF Zauneidechse)   | 6.800                       | 5  |             |                       | 5                           | 34.000                             |
| <b>Gesamtfläche</b>                        |                                    |  |                             | <b>83.977</b>                                |             |                       | <b>Gesamtflächenwert</b>    | <b>141.080</b>                     |

**Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:** Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind durch die zusätzliche bauliche Entwicklung und damit zunehmende Isolierung der noch vorhandenen Grün- und Freiflächen zwischen Bundesstraßen und Bahntrasse vor allem für die faunistischen Lebensraumfunktionen zu erwarten (vor allem für Reptilien, s.u.). Durch die Maßnahmenfläche für Zauneidechsen wird dieser Entwicklung allerdings entgegengewirkt.

### c) Teilschutzwert Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Änderungsbereichs wurden von Frühjahr bis Herbst 2022 Erfassungen der Brutvögel mittels Revierkartierung, der Reptilien und Fledermäuse mit Begehungen an sechs Terminen im Verlauf des Sommers durchgeführt als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung. Die ausführliche Beschreibung von Vorgehen und Ergebnissen ist bei Bohrer 2022 nachzulesen, folgend gibt es eine kurze Zusammenfassung.

#### Avifauna

Es konnten 36 Brutvogelarten nachgewiesen werden, von denen 25 zum Brutbestand gehören. Für die Kohlmeise liegt ein Brutnachweis vor. 8 Arten konnten nicht als Brutvogel bestätigt werden (Brutzeitfeststellung). Als Rote-Liste-Arten konnten folgende Arten nachgewiesen werden: Rauchschwalbe, Bluthänfling, Star, Gartengrasmücke und Girlitz. 7 weitere Arten stehen auf der Vorwarnliste: Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Goldammer, Nachtigall, Stieglitz, Stockente und Weißstorch. Die Bestände dieser Arten sind zwar rückläufig, aber noch nicht gefährdet (Artenliste s. Bohrer 2022 80 f).

Auf dem Gelände der „Big Valley Ranch“ südlich der Feuerwehr befindet sich ein in der Vergangenheit regelmäßig aufgesuchter Weißstorch-Horst. Der Horst wurde am 19.04.2022 von einem Weißstorch-Paar besetzt, vereinzelt kam es anfangs zu Kämpfen mit anderen Weißstörchen um den Horst. Das Weißstorch-Paar hat das Brutgeschäft Mitte Mai 2022 aus ungeklärten Gründen aufgegeben (Stellungnahme frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan-Verfahren).

#### Reptilien

Die Zauneidechse ist nach FFH-Richtlinie, Anhang IV geschützt und zählt daher nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsen-Population in Niedersachsen (ATL) wird als schlecht eingestuft. Die Art wird auf der roten Liste Deutschlands in der Vorwarnliste geführt, in Niedersachsen ist die Zauneidechse gefährdet (Rote Liste Niedersachsen 1994 3).

Es wurden an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet Zauneidechsen nachgewiesen. Die meisten Tiere konnten in den Kleingärten an der B 442 nachgewiesen werden, ein weiterer Schwerpunkt befindet sich entlang der Bahnstrecke am Damm zu B 6 und auf der vom NABU betreuten eingezäunten Ausgleichsfläche konnten auch einzelne Zauneidechsen nachgewiesen werden. In der Brache nördlich des Ackers (Maßnahmenfläche A 1 CEF, s.u.) konnten im Jahr 2022 auch einzelne Tiere erfasst werden. Die genauen Fundorte, die Reviere sowie weitere potenzielle Reviere sind Abb. 18 zu entnehmen.

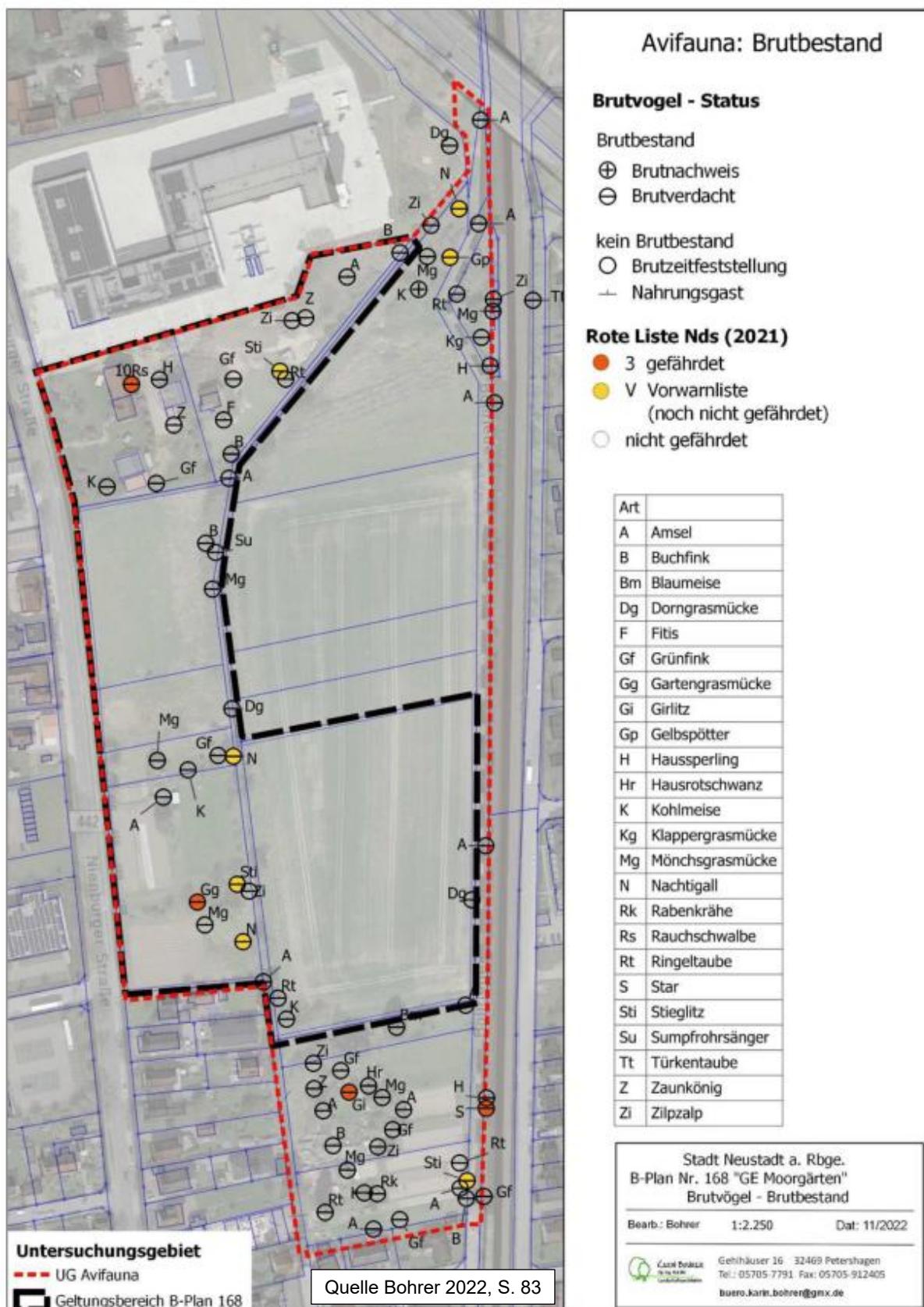


Abb. 17: Avifauna Brutbestand 2022

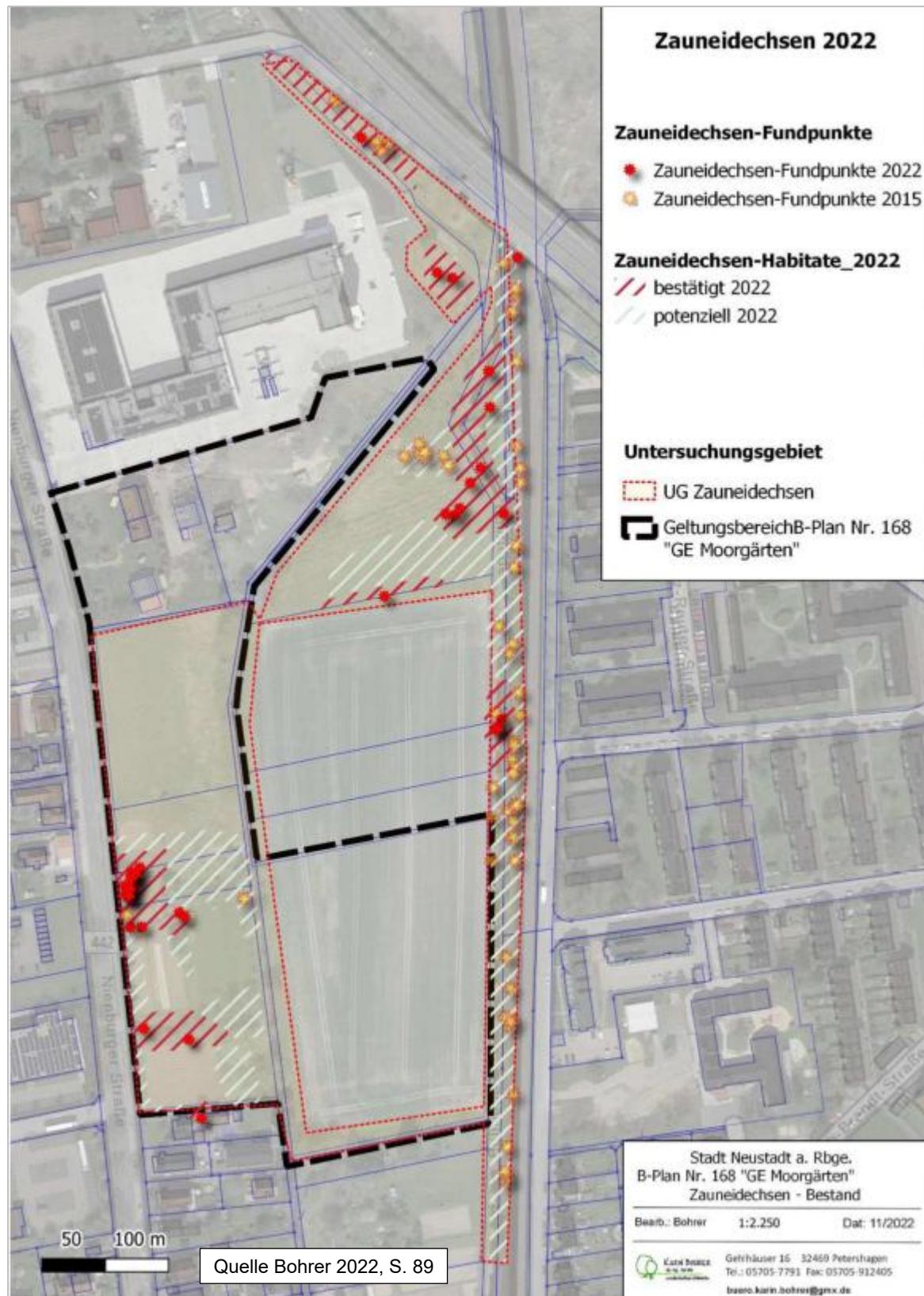


Abb. 18: Feststellung von Zauneidechsen

## Fledermäuse

Die patroVIT ökologische Betriebsbegleitung GmbH (als NU von Bohrer) führte die Fledermäuserfassung im Änderungsbereich durch. An insgesamt 6 Kartierterminen zwischen April und August 2022 wurden mithilfe eines mobilen Batdetektors und dem Einsatz von 3 stationären Detektoren an 4 Standorten (bzw. 4 stationären Detektoren am 16.08.2022) Fledermäuse erfasst. Außerdem wurde das Habitatpotenzial des Baumbestandes untersucht. Es konnte ein großes Artenspektrum an Fledermäusen erfasst werden. Insgesamt sind folgende 10 Fledermausarten nachgewiesen worden:

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Zweifarbefledermaus (*Vespertilio murinus*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)



Abb. 19: Von Fledermäusen genutzte Flugstraßen und Flugrichtungen und maximale Anzahl der festgestellten Fledermäuse

Regelmäßig im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten sind die Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie Langohren. Die höchste Fledermausaktivität ist im Bereich des Gartenlandes im südlichen Teil des Änderungsbereichs zu verzeichnen. Auch im Bereich des Bolzplatzes besteht eine erhöhte Aktivität. Von Bedeutung ist insbesondere der hier vorhandene

Baumbestand. Diese Bereiche stellen ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse dar (PATROVIT 2022 in Bohrer 2022). Auch finden sich im Änderungsbereich bzw. daran angrenzend Jagdhabitale und Leitlinien für Zwerp- und Breitflügelfledermaus sowie Langohren. Das grabenartige Fließgewässer im Untersuchungsgebiet besitzt keine Funktion als durchgängige Leitlinie für Fledermäuse. Die entlang der Bahnlinie lückig vorhandenen Gehölze bilden ebenso keine Flugstraße.



**B** = Breitflügelfledermaus,  
**L** = Langohr;  
**Z** = Zwerpflügelfledermaus  
**Myo** = Myotis-Art,  
 Quelle Patrovit 2022, S. 15  
 in Bohrer 2022

Abb. 20: Jagdhabitale von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet, maximale Anzahl der festgestellten Fledermäuse

Tab 3: Bewertung der erfassten Habitalelemente von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet (Quelle: Patrovit 2022: 22 in Bohrer 2022)

| Flugstraße         | Nutzung   | Bewertung          |
|--------------------|---|--------------------|
| I                  | regelmäßige Nutzung durch einzelne Fledermäuse; einzelne Langohren        | mittlere Bedeutung |
| II                 | im Wesentlichen strukturungebundene Arten; Zwerpflügelfledermaus einmalig | geringe Bedeutung  |
| III                | regelmäßige Nutzung durch mehrere Fledermäuse- u. a. durch Langohren      | mittlere Bedeutung |
| IV                 | Hinflugbahn - im Verbund mit Flugstraße III                               | -                  |
| <b>Jagdhabitat</b> |   |                    |
| 1                  | sporadische Nutzung - u. a. durch Langohren                               | mittlere Bedeutung |
| 2                  | sporadische Nutzung   | geringe Bedeutung  |
| 3                  | häufige/stetige Nutzung   | mittlere Bedeutung |
| 4                  | häufige/stetige Nutzung - u. a. durch Langohren                           | hohe Bedeutung     |

Es konnten keine Quartiere, auch keine Baumquartiere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Quartiere befinden sich höchstwahrscheinlich in unmittelbarer Nähe. Im

Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 11 potenzielle Habitatbäume ermittelt. Bei Bäumen mit BHD >30 cm sollte nach einigen Jahren das Höhlenpotenzial neu abgeschätzt werden, da Höhlen durch Astabbrüche, die Tätigkeit von Spechten etc. neu entstehen könnten.



Abb. 21: Potenzielle Habitatbäume (grüne Punkte, Quelle Patrovit 2022: 11 in Bohrer 2022)

#### d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

##### Avifauna

Nach den Ergebnissen der Brutvogelerfassung aus 2022 ist für den Änderungsbereich von dem Verlust eines Brutreviers der Gartengrasmücke (Roten-Liste Niedersachsens 3) auszugehen: Die 10 Reviere der Rauchschwalben (nds. RL 3) im Bereich des Gebäudes innerhalb des SO Erlebnis- und Freizeithof sind nicht von Verlust betroffen, da die Gebäude erhalten bleiben. Außerdem sind folgenden Arten der Vorwarnliste von dem Verlust von Brutrevieren betroffen: Nachtigall (2 Brutpaare) und Stieglitz (1 Brutpaar). Durch die Festlegung der Grünflächen, der Maßnahmenfläche (weitere im Bebauungsplan) und der Anpflanzung von Gehölzstreifen (im Zuge der Festsetzung von Pflanzstreifen im B-Plan) bestehen Ausweichquartiere bzw. werden neue geschaffen. Hinsichtlich der Brutvögel sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich (s. Abschnitt V.C.2.a), Seite 61).

## Reptilien

Gemäß der Erfassung im Jahr 2022 ist für Änderungsbereich von einem Verlust von Habitaten (nachgewiesene und potenzielle) der Zauneidechse im Umfang von ca. 5.900 m<sup>2</sup> auszugehen. Im Bereich der Bahn ist mit Beeinträchtigungen von Habitaten durch Beschattung ausgehend von der Bebauung zu rechnen. (BOHRER 2022). Zum Schutz der Zauneidechse werden artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich (CEF-Maßnahme; s. Abschnitt V.C.2.b), Seite 62).

## Fledermäuse

Gemäß der Erfassungsergebnisse ist für den Änderungsbereich mit dem Verlust von für die erfassten Fledermausarten bedeutsamen Baumbestandes zu rechnen. Für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus kann es vorhabenbedingt durch die Unterbrechung bzw. den Verlust von Flugroute im südlichen Teil (Leitlinien III und IV) zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lokalpopulation kommen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind erforderlich. Die Lokalpopulation des Braunen Langohrs kann durch vorhabenbedingte Lichtemissionen, die zu einer Entwertung quartiernaher Jagdhabitats im Bereich des Änderungsbereich durchziehenden Grabens erheblich gestört werden. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann eine Störung durch Entwertung der Leitlinien III bzw. IV.

## 3. Schutzwert Boden und Fläche

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

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

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Nach § 202 BauGB

ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc> ). Ergänzend wurde das mögliche Vorkommen des Bodentyps Plaggenesch im westlichen Teil des Änderungsbereichs im Jahr 2024 durch eine technische Bodenuntersuchung vom Büro Umweltkonzept Dr. Meyer detailliert untersucht. Der Änderungsbereich liegt gemäß NIBIS Kartenserver des Geoportal des Landes Niedersachsen möglicherweise in einem Bereich seltener Böden bzw. Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, dem Plaggenesch. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Region Hannover wurden zum Nachweis des Plaggenesch die Nährstoffe Phosphor und Kalium auf ihrem Gehalt analysiert. Weiterhin wurden die Bodeneigenschaften durch eine bodenkundliche Profilansprache erfasst und eine Bodenfunktionsbewertung gemäß der Daten des NIBIS-Kartenservers vorgenommen.

### a) Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/> ) bzw. der Bodenuntersuchung vom Umweltkonzept 2024 ist der Boden im Änderungsbereich den Bodentypen Mittlere Braunerde im östlichen Teil und Mittlerer Gley im Zentrum (im Bereich des Grabens) sowie im Westen des Änderungsbereichs Braunerde (untersuchter Bereich) zuzuordnen.

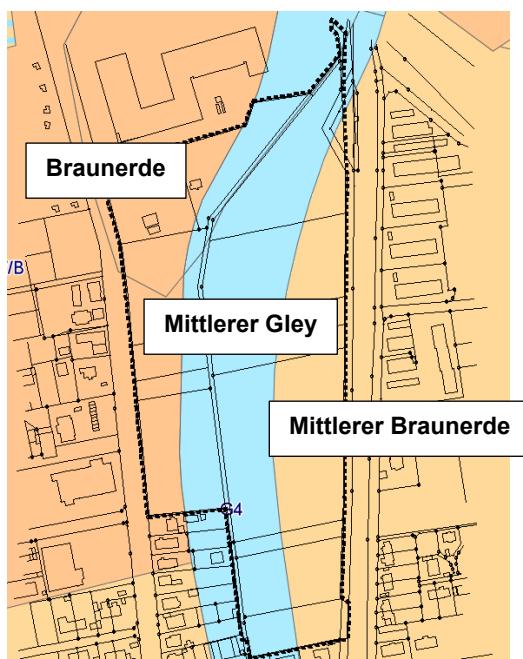


Abb. 22: Verteilung der Bodentypen

Bei der Bodenart handelt es sich um lehmigen bis anlehmigen Sand. Die Ackerzahl reicht von 37-50, die Grünlandzahl von 39-51.

Der Verdacht des Vorkommens „Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ im Westen hat sich durch die Untersuchungen nicht bestätigt. Der Boden ist hier als Braunerde anzusprechen. Diese ist insgesamt ein eher wenig produktiver Bodentyp, der auch eine geringe Bedeutung als Kohlenstoffspeicher und für die Kühlleistung hat. Positiv zu bewerten ist jedoch,

dass die Braunerde gegenüber Bodenschäden (Erosion und Verdichtung) wenig empfindlich ist (vgl. Dr. Meyer 2024).

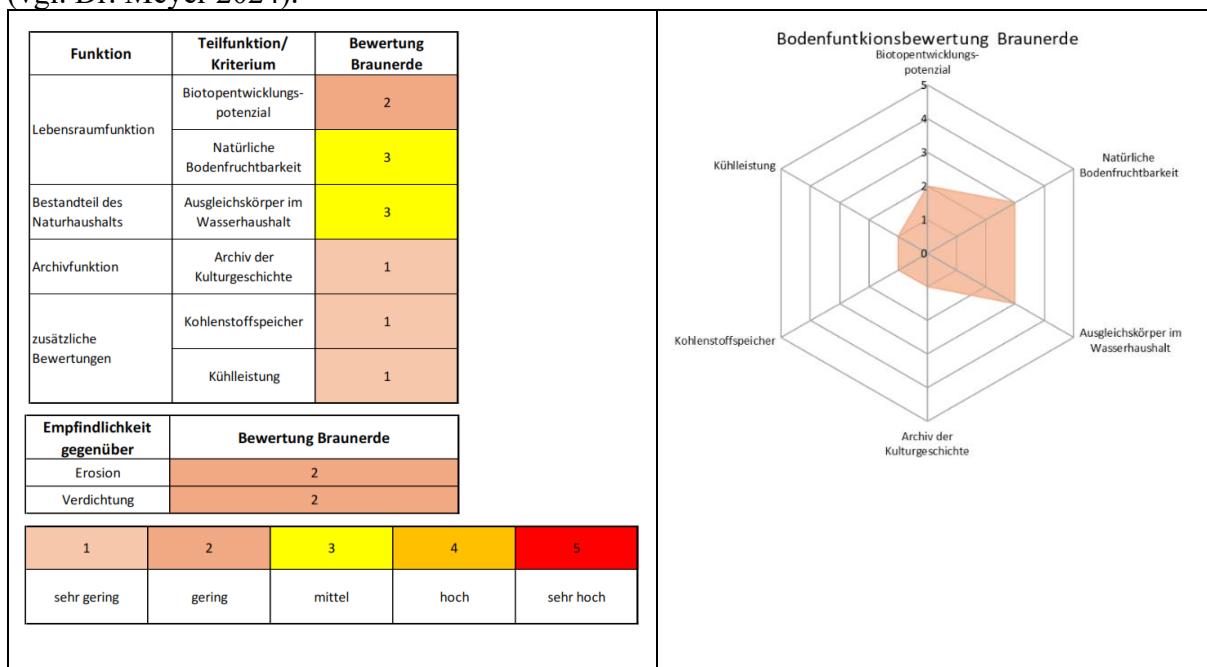


Abb. 23: Bodenfunktionsbewertung für die Braunerde im Westen des Änderungsbereichs (Dr. Meyer 2024)

Die Bodenfunktionsbewertung für die mittlere Braunerde gemäß NIBIS im Osten des Änderungsbereichs ist in etwa vergleichbar (s. Abb. 24). Lediglich die Kühleistung wird mit Stufe 3 etwas höher eingeschätzt. Beim mittleren Gley ist die Kühleistung mit Stufe 5 besonders hoch, ansonsten alle Werte vergleichbar.

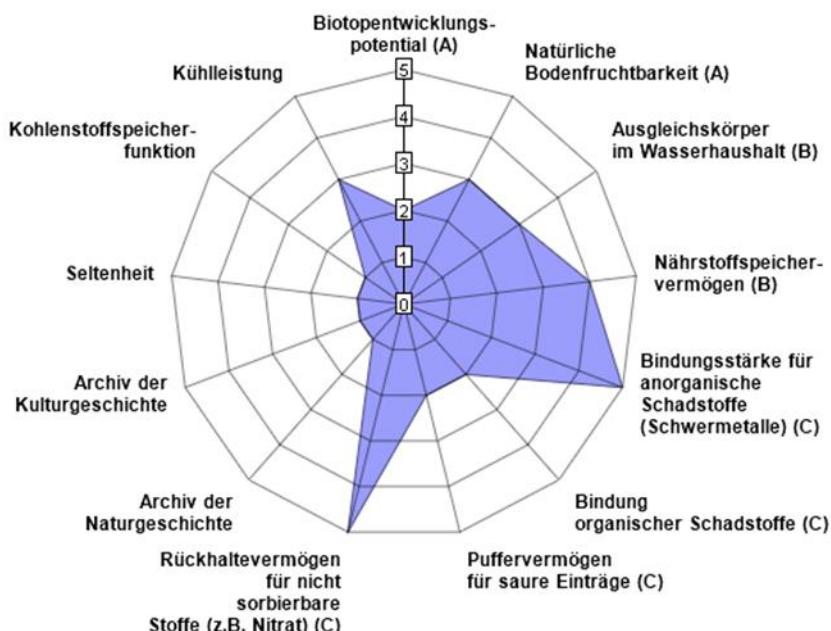


Abb. 24: Bodenfunktionsbewertung für die Mittlere Braunerde im Osten des Änderungsbereichs (gemäß NIBIS)

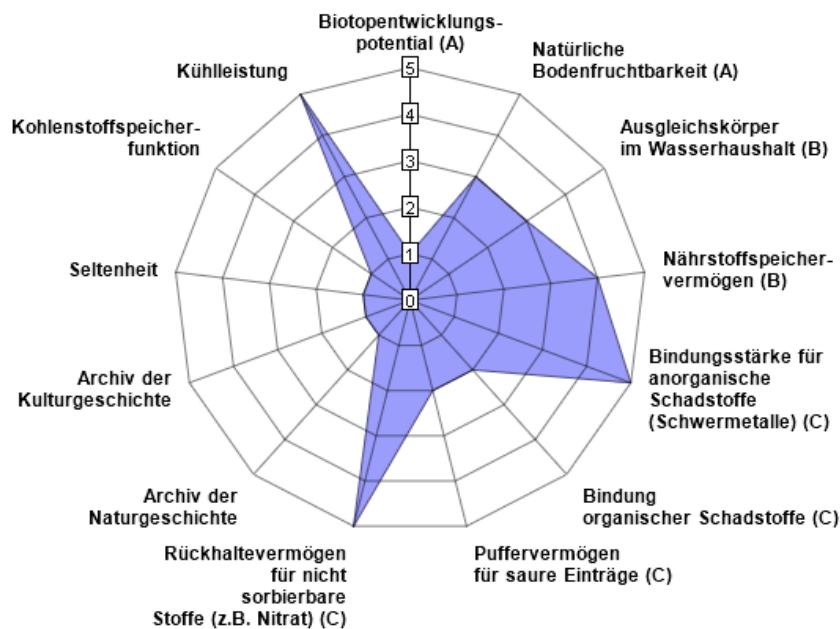


Abb. 25: Bodenfunktionsbewertung für den Mittlere Gley im Zentrum des Änderungsbereichs (gemäß NIBIS)

### b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten u.a. landwirtschaftlich genutzten oder ungenutzten Böden in Sonder- und Gewerbegebiete (SO, GE) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren.

Entsprechend der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich für das SO Büro, Dienstleistungen eine versiegelte Fläche von rd. 7.500 m<sup>2</sup>. Im Bereich des Sondergebietes Freizeit und Erlebnishof kann es zu einer leicht vergrößerten versiegelten Flächen von rd. 2.500 m<sup>2</sup> kommen. Im Bereich der Gewerbegebiete können bis zu 80 % versiegelt werden. Das ergibt eine Fläche von rd. 28.000 m<sup>2</sup>. Durch die Festlegungen ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 38.000 m<sup>2</sup> zulässig. Das entspricht rd. 45 % des gesamten Änderungsbereiches. Bislang war eine Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> tatsächlich versiegelt oder durch den aktuell geltenden B-Plan Nr. 159J festgesetzt. Die versiegelte Fläche erhöht sich demgegenüber durch die neuen Festlegungen deutlich.

Schutzwürdige Böden sind nach den neuesten Untersuchungen auf den Bodenflächen im Änderungsbereich im Suchraum für Plaggenesch nicht betroffen.

### 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 verwendet (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>).

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

Im Änderungsbereich befindet sich ein Fließgewässer mit Vorflutfunktion (Graben), welches als bedingt naturfernes Gewässer (9.2) kartiert ist. WRRL-relevant ist es nicht.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 35 bis 37,5 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Änderungsbereich vergleichsweise gleichmäßig sind (37 – 39 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von nur 0 m (im Bereich des Grabens) bis 4 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden.

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplans „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ ist für den Änderungsbereich eine Grundwasserneubildungsrate von 100-200 mm/a anzunehmen, die damit im geringen Bereich liegt. Der Bereich ist „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des Änderungsbereichs.

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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch den Änderungsbereich betroffen, in ca. 800 m Entfernung östlich verläuft die Leine als Gewässer in schlechtem (chemischen) Zustand.

### **b) Auswirkungsprognose**

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Retentions- bzw. Versickerungsfunktion des Änderungsbereichs wird erheblich verändert. Eine vor-Ort -Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund des insgesamt hohen Versiegelungsanteils voraussichtlich nur eingeschränkt möglich. Das anfallende Regenwasser soll in den im Osten verlaufenden Graben abgeleitet werden. Um ein ausreichendes Rückhaltevermögen für die angeschlossenen Flächen zu erreichen ist ein Ausbau des Grabens entsprechend der für Wasserwirtschaft festgelegten Fläche erforderlich. Für eine naturnähere Ausgestaltung von Verlauf und Böschungen des Grabens fehlt der Raum, um einerseits ein zwingend ausreichendes Stauvolumen zu erreichen und andererseits ausreichende Grundstückstiefen für die bauliche Entwicklung. Mit dem Ausbau des Grabens gehen hier befindliche wertvolle Biotopstrukturen (vor allem Gehölze) verloren.

Bei Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind durch die geplanten Festlegungen diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die erheblichen Beeinträchtigungen der Retentionsfunktion des Bodens und den geplanten Ausbau des Vorfluters sind erhebliche negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

## 5. Schutzwert Luft/ Klima

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

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt V.B.11.d), Seite 49.

### a) Bestand und Bewertung

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, liegen die südwestlichen Flächen des Änderungsbereichs im Einwirkbereich von den Kaltluftentstehungsflächen in der weiter östlich gelegenen Leineaue. Bei den Flächen handelt es sich um Streuobstwiesenbrache, brachgefallene Kleingärten und Ackerfläche. Der Kaltluftwirkbereich setzt sich westlich der Nienburger Straße fort. Ein weiterer kleiner Bereich ist im Norden im Bereich des bestehenden Freizeithofes verzeichnet.

Im Osten entlang der Leine befindet sich ein Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsbereichen. Die Flächen im Änderungsbereich liegen nicht in einem Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktion von Luft und Klima. Südlich und östlich sind bioklimatisch (mäßig) belastete Gebiete dargestellt.

Die Nienburger Straße / B442 sowie die nordöstlich verlaufende B6 sind stark befahrene Straßen, die einen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Änderungsbereich haben können. Durch die derzeitige Biotopstruktur sind im Änderungsbereich aktuell keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Änderungsbereich weist eine allgemeine stadtökologische Bedeutung auf.

### b) Auswirkungsprognose

Zwar hat der Änderungsbereich aktuell nur eine allgemeine stadtökologische Bedeutung, durch die geplante hohe Bebauungsintensität mit einem besonders im südlichen Bereich hohen Versiegelungsgrad kann jedoch mit einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen (je nach Ansiedlungen im Gewerbegebiet) Beeinträchtigung gerechnet werden. Durch die zulässige Versiegelung sind künftig stärkere Aufheizungen zu erwarten. Je nach Größe und Anordnung der Baukörper vor allem auf den GE-Flächen kann die positive Wirkung einströmender Kaltluft aus der Leineaue auch für die westlichen Wohngebiete gestört werden. Im Bereich der Sondergebiete ist hingegen aufgrund der nur geringen zusätzlichen Versiegelung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.



Abb. 26: LRP Region Hannover (2013), Karte 4 Klima und Luft

## 6. Schutzwert 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) sowie eigener Geländebegehung.

### a) Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Neustädter Ebene* (622,04) zugeordnet, welche wiederum Teil der Hannoverschen Moorgeest ist.

Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) 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. 27).

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Änderungsbereich ebenfalls als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet. Die brachgefallenen Kleingärten und die umliegenden Bereiche im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind als besondere Grünstrukturen der Siedlungsbereiche dargestellt. Richtung Norden beginnt eine Allee/Baumreihe, die jedoch nicht als prägend dargestellt wird.

Wertgebende Strukturen im Änderungsbereich sind die Gehölzstrukturen und der Einzelbaumbestand und der teilweise von Gehölzen begleitete Graben mit z.T. naturnäheren Uferstrukturen.



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

Der Erlebniswert des Änderungsbereichs ist aktuell durch erhebliche Lärmbelastungen durch die Bundesstraße und den Bahnverkehr auf der östlich gelegenen Trasse Hannover-Bremen vorbelastet.

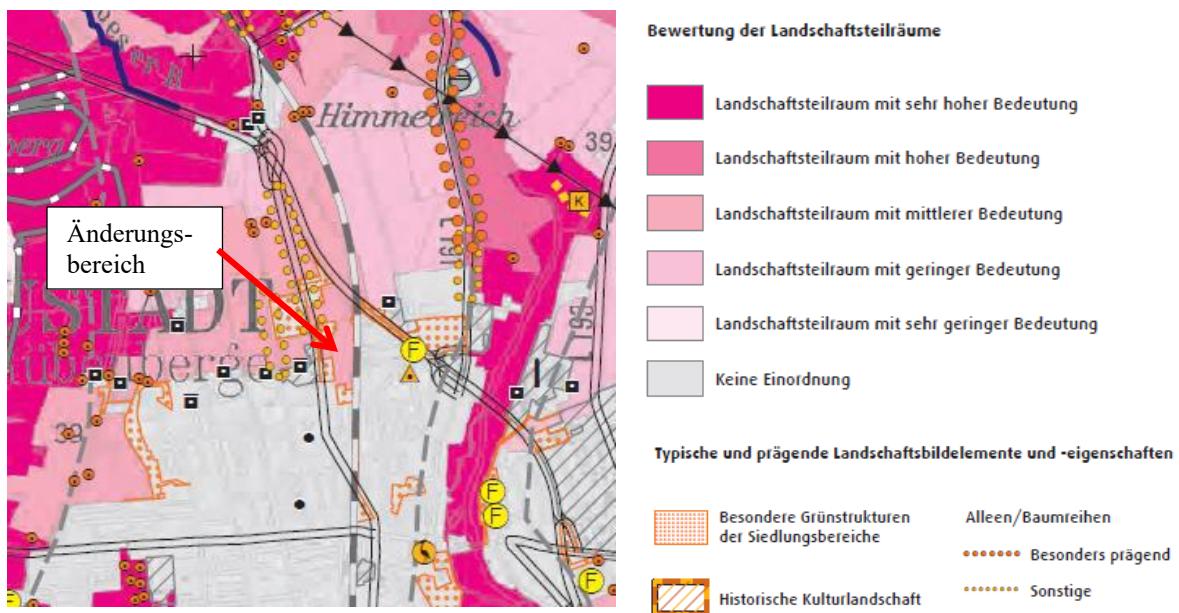


Abb. 28: LRP Region Hannover (2013), LRP Karte Landschaftsbild

## b) Auswirkungsprognose

Die Darstellungen im Änderungsbereich bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor. Das Sondergebiet Freizeitgelände und Erlebnishof wird auch in Zukunft noch einen hohen

Anteil an Grünstrukturen aufweisen, das Sondergebiet und das Gewerbegebiet werden größtenteils versiegelt sein (75/80 %).

Die derzeitige Struktur aus unterschiedlichen Grünland-, Gehölz- und Brachflächen, Kleingärten und Ackerflächen wird deutlich überprägt. Zwar ist das Landschaftsbild auch gegenwärtig von eher geringer Bedeutung, die Ansiedlung von Gewerbe wird dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes vor allem aus Sicht des westlich gelegenen Wohngebietes haben. Nach Süden hin wird durch die Darstellung von Grünflächen eine grüne Einbindung gesichert, ebenso im Norden durch die Festlegung der Maßnahmenfläche für die Zauneidechse. Die im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen für das Sondergebiet Freizeit und Erlebnishof im Norden bereiten keine grundlegenden Änderungen des Landschaftsbildes vor.

## **7. Schutzwert 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 Baudenkmälern, 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**

Der Verdacht auf Plaggenesch und damit auf schutzwürdig Böden hat sich nach den Untersuchungen auf den Bodenflächen im Änderungsbereich im Suchraum für Plaggenesch nicht bestätigt (Dr. Meyer 2024).

Es gibt nach den landesweiten Daten der Denkmalpflege keine Hinweise auf Kulturdenkmale (<http://www.adabweb.niedersachsen.de>). Auch im Denkmalatlas Niedersachsen sind keine Kulturdenkmale verzeichnet (maps.lgln.niedersachsen.de, [Denkmalatlas denkmal.viewer](#)).

Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Die im Rahmen einer kleinräumigen Baumaßnahme aufgedeckten Befunde deuten auf eine prähistorische Siedlung in diesem Bereich. Weitere Siedlungsbefunde wurden nördlich des Plangebietes gemacht. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich die östlich gelegene Fundstelle bis zum Plangebiet hin ausdehnt. Ähnliches ist für die Fundstelle nördlich des Plangebietes zu vermuten.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Änderungsbereich und im Wirkbereich nicht vorhanden.

### **b) Auswirkungsprognose**

Ein Vorkommen von Plaggenesch hat sich nicht bestätigt, so dass über die artenschutzrechtlichen Erfordernisse und die Biotopkompensation hinaus keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzwert Boden erforderlich sind.

Im Rahmen der mit der Durchführung der Planung verbundenen Erdarbeiten ist aufgrund der archäologischen Funde in der Umgebung mit dem Auftreten archäologischer Funde und

Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt. Bei der weiteren Konkretisierung der Planung sind daher die Vorschriften des § 13 i.V.m. § 12 NDSchG zu beachten.

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

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Gewerbegebieten könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vor dem Hintergrund, dass die notwendige Erschließung über die B 442 bereits weitgehend besteht und der Bereich stark lärmvorbelastet ist durch die B 442 und die Bahnstrecke, ist die Darstellung von Sonderbauflächen und Gewerbegebieten mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Aufgrund der Lärmvorbelastungen ist der Standort insgesamt als relativ günstig anzusehen, auch wenn ein hohes Maß an naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wird (s. u.).

## **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. Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden.

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

Der Bedarf an Gewerbegebieten kann aufgrund der erforderlichen Grundstücksgrößen in der Regel nicht über die Innenentwicklung gedeckt werden.

Neustadt a. Rbge. ist Mittelzentrum und wurde im Sinne der Raumordnung auch als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten eingestuft. Dafür werden aufgrund fehlender Innenentwicklungsmöglichkeiten Flächen benötigt. Andere Freiflächen als Ackerflächen und Grünlandflächen kommen für die Entwicklung von Misch- und Gewerbegebieten insbesondere aus Gründen des Naturschutzes nicht in Betracht.

Die Stadt räumt daher in diesem Fall dem Belang der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten Vorrang vor den Belangen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft ein.

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

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

Siehe dazu den folgenden Abschnitt V.B.12, Seite 50.

### **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 FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) liegt in ca. 750 m Entfernung östlich des Änderungsbereichs. Etwa 2,2 km südwestlich befindet sich das EU-Vogelschutz und FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. „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 verpflichtet, bei der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv mitzuwirken und bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr (t/Ew\*a) mindestens auf zwei t/Ew\*a zu senken.

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 04.04.2024(Beschlussvorlage Nr. 2020/147) Rahmenbedingungen, die zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen sollen, beschlossen.

- In neuen Baugebieten, in denen überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen werden und für Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete sind durch die Erschließungsträger alternative, regenerative Energiekonzepte zu prüfen und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umzusetzen.
- Es soll künftig die Möglichkeit für Bauherren geben, an Beratungsveranstaltungen zum Thema Klimaeffizienz teilzunehmen, die von der Stadtverwaltung angeboten werden.

Da es sich bei dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan 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 planerische Vorbereitung von Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die bestehenden gesetzlichen Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien (s.o.) gegeben.

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5, Seite 44, lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen der Bebauungsplanung erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Der Niederungsbereich des Bollriedegrabens wird mit dieser deutlich ausgeweitet und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ausgebaut. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich leistet einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

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

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

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung von Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und Flächen mit bereits bestehendem Baurecht (Bebauungsplan Nr. 159J).

#### **Bodenschutz**

Im Bereich der Bauflächen und der wasserwirtschaftlichen Fläche sind die bauzeitlichen Schutzvorkehrungen gemäß Bodenschutzgesetz und geltender DIN Normen (§ 202 BauGB, DIN 19731, DIN 18915, E-DIN 19639) zu beachten und einzuhalten. Die erforderlichen Maßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisiert.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund des hohen Anteils von versiegelten Flächen ist eine Vor-Ort-Versickerung nicht möglich. Die geplante Erweiterung des Grabens als Vorfluter für die Abführung des ansammelnden Niederschlagswassers ist so dimensioniert, dass aus Gründen des Hochwasserschutzes bei starken Niederschlägen eine gefahrlose Abführung gewährleistet ist und gleichzeitig eine möglichst lange Rückhaltung im Gewässerprofil

ermöglicht wird. Die Gestaltung des Grabens erfolgt mit Regelprofil. Aufgrund der im südlichen Abschnitt erforderlichen relativ starken Aufweitungen im Vergleich zum Istzustand ist eine naturnähere Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und mäandrierendem Verlauf nicht möglich, weil der Raum dafür fehlt, unter Berücksichtigung ausreichender Grundstückstiefen der Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Oberflächengewässer sind einzuhalten.

### **Lärmschutzmaßnahmen**

Gemäß Lärmgutachten (GTA 2025) werden die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete teilweise deutlich überschritten. Im parallellaufenden Bebauungsplan müssen schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen werden und es müssen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) beachtet werden, die sich aus den gemäß der schalltechnischen Untersuchung ergebenden Außengeräuschpegel ergeben.

### **Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz**

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen betreffen die weitere Konkretisierung der Planung. Sie werden hier zur Erläuterung wiedergegeben:

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation, Fällung/Rodung von Gehölzen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Änderungsbereichs auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen. Zu fällende Bäume sind aus Gründen des Fledermausschutzes generell vor Fällung von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen.

### **Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen**

Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen in den Vorkommen innerhalb des Änderungsbereichs sind diese vorgezogen vor einer baulichen Entwicklung strukturell zu vergrämen und in die Maßnahmenfläche umzusiedeln. Voraussetzung für die Durchführung der Vergrämung ist die Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahmenfläche. Hierzu wurde das Ersatzhabitat auf der Maßnahmenfläche vom 28.01. bis 28.02.2025 hergerichtet. Parallel dazu erfolgte die Abräumung der Habitatstrukturen im Bereich der Bauflächen, die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 168 Moorgärten planerisch vorbereitet werden, was ebenfalls bis zum 28.02.2025 abgeschlossen wurde. (Jürging, AGWA 2025).

Die bereits durchgeführten bzw. noch umzusetzenden Maßnahmen sind im Einzelnen in Umweltbericht zu Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Bei der im Zuge der Vergrämung der Zauneidechsen erforderlichen Abräumung der Hütten im Bereich der Kleingärten im Südwesten, wurden diese kurzfristig vor Abriss durch eine fledermauskundige Fachkraft in Zeitraum vor dem 28.02.2025 auf Besatz kontrolliert, um die Tötung von Fledermäusen während des Abrisses zu vermeiden. Der Befund war negativ.

### **Temporärer Reptilienschutzzaun**

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens entlang der Bahn und des Weges lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist während der Bauzeit (sofern die Arbeiten nicht auf die Monate Oktober bis März beschränkt

werden können) auf den angrenzenden Flächen ein temporärer Reptilienschutzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt, Entfernung des Schutzaunes nach Abschluss der Baumaßnahmen. Der Schutzaun darf weder untergrabbar noch überkletterbar sein. Geeignet ist ein Material aus glatter Folie (kein Gewebezaun!) in robuster Ausführung. Die Aufstellung ist von fachkundigem Personal vorzunehmen. Der Zaun ist nach dem Aufbau von einem Reptilienexperten abzunehmen. Im Nahbereich um den Zaun ist bei Bedarf zu mähen, um eine Überwindung über höhere Vegetation zu vermeiden.

### **Vegetationsschutzaun und Einzelbaumschutz**

Baumfällungen sind bis auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Die Baumbestände die nicht von Baumaßnahmen betroffen sind aber unmittelbar angrenzen sind entsprechend durch Auszäunung zu schützen. In der Bauphase auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind insbesondere bei Abgrabungen im Bereich von Baumwurzeln die Vorschriften nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### **Fledermausfreundliche Beleuchtung**

Zum Erhalt quartiernaher Nahrungshabitate von Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden: Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel <70°) und Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge (>540nm) (Bohrer 2022).

Aufgrund der Komplexität des Änderungsbereichs und der fachlichen Anforderungen soll bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen in Folge der Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Aufgaben durchgeführt werden:

- Begleitung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zur Tötung von Brutvögeln oder von Fledermäusen während der Bauphase,
- Fachliche Konzeption und Begleitung der Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Baufeld und zur Herrichtung der CEF-Maßnahmenflächen für die Zauneidechse.

### **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bereitet die Änderung des Flächennutzungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes vor, insbesondere der des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die bauliche Nutzung von bisherigen Freiflächen wird planerisch vorbereitet. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den durch die Flächennutzungsplanänderungen vorbereiteten Eingriff auszugleichen, der im Bebauungsplan Nr. 168 festgesetzt wird, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biototypenerfassung des Istzustandes. Die Differenzierung der Biototypen zwischen dem Ist-Zustand und dem geplanten Zustand erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 „Moorgärten“. Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biototypenschlüssels NRW<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluessel>

sowie der „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Eine gesonderte Berücksichtigung bei der Kompensation über die Betroffenheit der Biototypen hinaus ist dann erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend über die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen hinaus nicht der Fall.

Die Flächen im Änderungsbereich haben im Istzustand danach die folgenden Werte gemäß Tab. 3 „Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand auf Seite 53. Für den Planzustand unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 ergeben sich die Werte gemäß Tab. 4 „Ermittlung Flächenwert des Planzustands“ auf Seite 54.“

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand

| 1  | 2   | 3                           | 4   | 5  | 6                                  | 7                                   | 8                                       |
|--|---|-----------------------------|---|--|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Code<br>(lt. Biotop-<br>typenwertlis-<br>te) | Biototyp<br>(lt. Biototypenwertliste)   | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Grundwert<br>A<br>(lt. Biotop-<br>typenwertliste) | Grundwert P<br>(lt. Biotop-<br>typenwertliste) | Gesam-<br>t-<br>korrek-<br>turfak- | Gesamt-<br>wert<br>(Sp 6 x Sp<br>7) | Einzelfläch-<br>enwert<br>(Sp 3 x Sp 7) |
| <b>Biototypen</b>                            |   |                             |   |  |                                    |                                     |   |
| 1.1  | Versiegelte Fläche  | 1.504                       | 0   | 0  |                                    | 0                                   | 0                                       |
| 1.1/4.5                                      | Teilversiegelte Fläche/ Intensivrasen   | 2.043                       | 1   | 1  |                                    | 1                                   | 2.043                                   |
| 1.3  | Teilversiegelte Fläche  | 964                         | 1   | 1  |                                    | 1                                   | 964                                     |
| 1.4  | Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung  | 3.491                       | 3   | 3  |                                    | 3                                   | 10.472                                  |
| 2.4  | Wegraine, Säume ohne Gehölze  | 1.604                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 6.416                                   |
| 3.1  | Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend  | 34.557                      | 2   | 2  |                                    | 2                                   | 69.114                                  |
| 3.4  | Intensivwiese, -weide, artenarm   | 3.680                       | 3   | 3  |                                    | 3                                   | 11.040                                  |
| 3.4+   | Intensivwiese, -weide, artenarm   | 3.884                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 15.535                                  |
| 3.6  | Feucht - und Nasswiese/ -weide, Flutrasen   | 1.556                       | 5   | 5  |                                    | 5                                   | 7.778                                   |
| 4.3  | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen  | 15.407                      | 2   | 2  |                                    | 2                                   | 30.813                                  |
| 4.4  | Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen  | 342                         | 3   | 3  |                                    | 3                                   | 1.025                                   |
| 4.5/1.3                                      | Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker/Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, ies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenflaster | 2.000                       | 1   | 1  |                                    | 1                                   | 2.000                                   |
| 4.6  | Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)  | 533                         | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 2.130                                   |
| 5.1  | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%   | 3.515                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 14.060                                  |
| 7.2  | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%  | 5.325                       | 5   | 5  |                                    | 5                                   | 26.625                                  |
| 7.4  | Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum  | 1.473                       | 5   | 5  |                                    | 5                                   | 7.366                                   |
| 9.2  | Bedingt naturfernes Gewässer  | 2.100                       | 4   | 4  |                                    | 4                                   | 8.400                                   |
|  |   |                             |   | 83.977   |                                    |                                     | Gesamtfläche nwert 215.783              |

Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

| Festsetzung                             | 1<br>Code<br>(lt. Biotoptypenwertliste) | 2<br>Biotoptyp<br>(lt. Biotoptypenwertliste)   | 3<br>Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | 4<br>Grundwert<br>A (lt.<br>Biotoptypenwertliste) | 5<br>Grundwert P | 6<br>Ge-<br>samtkorrektur- | 7<br>Gesamtwert<br>(Sp 6 x Sp 7)   | 8<br>Einzelflächenwert<br>(Sp 3 x Sp 7) |
|---|---|--|----------------------------------|---|------------------|----------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Sondergebiet</b>                     |   | <b>GRZ 0,2 + 50% Überschreitung, 8.293 m<sup>2</sup></b>   |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
| Erlebnis und Freizeithof                | 1.1                                     | Versiegelte Fläche (30% Anteil)  | 2.487                            | 0   |                  |                            | 0                                  | 0                                       |
|   | 3.4                                     | Intensivwiese, -weide, artenarm (35 % Anteil)  | 2.903                            | 3   |                  |                            | 3                                  | 8.709                                   |
|   | 4.3                                     | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (35% Anteil)  | 2.903                            | 2   |                  |                            | 2                                  | 5.806                                   |
|   |   | <b>Gartenfläche (Erlebnishof) gesamt 2.593 m<sup>2</sup></b>   |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
|   | 1.1                                     | Versiegelte Fläche   | 18                               | 0   |                  |                            | 0                                  | 0                                       |
|   | 3.4                                     | Intensivwiese, -weide, artenarm  | 697                              | 5   |                  |                            | 5                                  | 3.485                                   |
|   | 5.1                                     | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%  | 819                              | 4   |                  |                            | 4                                  | 3.276                                   |
|   | 7.2                                     | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)                              | 260                              | 5   |                  |                            | 5                                  | 1.300                                   |
|   | 7.4                                     | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)                              | 799                              | 5   |                  |                            | 5                                  | 3.995                                   |
| <b>Grünflächen</b>                      |   | <b>Grünflächen im Nordosten gesamt 1.103 m<sup>2</sup></b>   |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
|   | 1.4                                     | Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung  | 413                              | 3   |                  |                            | 3                                  | 1.238                                   |
|   | 2.4                                     | Feldrain, Saum   | 16                               | 4   |                  |                            | 4                                  | 64                                      |
|   | 4.4                                     | Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölze  | 332                              | 3   |                  |                            | 3                                  | 995                                     |
|   | 7.2                                     | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%   | 248                              | 5   |                  |                            | 5                                  | 1.240                                   |
|   | 9.2                                     | Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer, bedingt naturfern  | 95                               | 4   |                  |                            | 4                                  | 379                                     |
|   |   | <b>Kleingärten im Süden gesamt 10.549 m<sup>2</sup></b>  |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
|   | 4.3                                     | Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50%   | 10.353                           | 2   |                  |                            | 2                                  | 20.707                                  |
|   | 1.4                                     | Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung  | 196                              | 3   |                  |                            | 3                                  | 589                                     |
| <b>Sondergebiet</b>                     |   | <b>GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 10.056 m<sup>2</sup></b>  |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
| Büro/Dienstleistung                     | 1.1                                     | Versiegelte Fläche (75% Anteil)  | 7.542                            | 0   |                  |                            | 0                                  | 0                                       |
|   | 4.3                                     | Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen   | 2.514                            | 2   |                  |                            | 2                                  | 5.028                                   |
|   |   | <b>Fläche gesamt 1.286 m<sup>2</sup></b>   |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
|   | 4.5                                     | Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen)   | 690                              | 2   |                  |                            | 2                                  | 1.380                                   |
|   | 7.2                                     | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (CEF Fledermäuse und Gartengrasmücke)     | 134                              | 5   |                  |                            | 5                                  | 670                                     |
|   | 4.6                                     | Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)   | 462                              | 4   |                  |                            | 4                                  | 1.848                                   |
|   |   | <b>GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 35.430 m<sup>2</sup></b>  |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
| <b>Gewerbegebiet ohne Bolzplatz</b>     | 1.1                                     | versiegelter Fläche (80% Anteil)   | 28.344                           | 0   |                  |                            | 0                                  | 0                                       |
|   | 4.3                                     | Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen  | 7.086                            | 2   |                  |                            | 2                                  | 14.172                                  |
| <b>Flächen für die Wasserwirtschaft</b> |   | <b>Fläche gesamt 6.531 m<sup>2</sup></b>   |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
|   | 9.2                                     | Bedingt naturfernes Gewässer   | 6.531                            | 4   |                  |                            | 4                                  | 26.124                                  |
|   |   | <b>Fläche gesamt 8.135 m<sup>2</sup></b>   |                                  |   |                  |                            |                                    |   |
|   | 2.4                                     | Wegraine, Säume ohne Gehölze (entlang Westgrenze und Graben als Räumstreifen für den Graben (3m breit))                                      | 600                              | 4   |                  |                            | 4                                  | 2.400                                   |
|   | 7.2                                     | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m) (Bestand ganz im Norden) | 735                              | 5   |                  |                            | 5                                  | 3.675                                   |
|   | 5.1                                     | Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50% (CEF Zauneidechse)   | 6.800                            | 5   |                  |                            | 5                                  | 34.000                                  |
|   |   | <b>Gesamtfläche 83.977</b>   |                                  |   |                  |                            | <b>Gesamtflächenwert 141.080</b>   |   |
|   |   |  |                                  |   |                  |                            | <b>Kompensationsdefizit 74.703</b> |   |

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Änderungsbereich ein **Kompensationsdefizit von 74.703 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Neben dem Biotopausgleich sind die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in der Ausgleichsplanung zu berücksichtigen. Die im Bebauungsplan Nr. 168 konkretisierten Maßnahmen werden im folgend kurz skizziert, ausführliche Beschreibung s. Umweltbericht zum o.g. Bebauungsplan.

Teile des Änderungsbereichs westlich des Bollriede-Grabens sind Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Zauneidechsen, wie die Erfassung von Bohrer 2015 und 2022 ergeben hat. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestand durch Verluste dieser Habitate durch Überbauung zu vermeiden, ist die vorgezogene Schaffung von ausreichenden Ersatzhabitaten im Umfeld des Eingriffs erforderlich. Dafür hat der Vorhabenträger frühzeitig die Maßnahmenfläche im Nordosten des Änderungsbereichs erworben, damit hier vorgezogen die erforderlichen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden konnten.

#### **Maßnahme A1 CEF Schaffung und Entwicklung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen**

Der Zauneidechsen-Lebensraum umfasst sowohl die nachgewiesenen Lebensräume als auch die potenziellen Lebensräume, die i.d.R. an nachgewiesene Vorkommen angrenzen und in denen aufgrund ihrer Struktur und Ausprägung Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Vorhabenbedingt gehen durch die geplante bauliche Entwicklung ca. 5.900 m<sup>2</sup> Zauneidechsen-Lebensraum verloren. Als Ersatzlebensraum hat der Vorhabenträger frühzeitig die Maßnahmenfläche im Nordosten des Änderungsbereichs erworben. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wurden von Februar bis April 2025 insgesamt 6.800 m<sup>2</sup> große Habitatflächen mit Offen- und Rohbodenbereichen, gelenkter Gehölzsukzession, Sand-Gesteinswällen, Steinhaufen und -wälle, Totholz und Gebüschen in unmittelbarer Nähe zu den verloren gehenden Habitaten und weiteren im Umfeld bestehenden Habitaten als Ersatzhabitatem hergestellt. Der Flächenanteil mit Entwicklungsmaßnahmen für die Zauneidechse umfasst rd. 6.800 m<sup>2</sup>.

Die Maßnahmenflächen werden zukünftig so gepflegt, dass Offenlandflächen mit kleinteilig wechselnden, langgrasigen und kurzwüchsigen Bereichen mit vielen Kleinstrukturen dauerhaft erhalten bleiben.

#### **Maßnahme A 2 CEF Erhalt und Entwicklung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat**

Ergänzend zum Ersatzhabitat im Nordosten wird der Wegerandstreifen im Südosten (angrenzend an die im B-Plan Nr. 168 festgesetzte Gewerbefläche im Umfeld der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahntrasse aus halbruderaler Gras- und Staudenflur und Strauchhecke für die Zauneidechse im Bestand erhalten um 2m verbreitert und mit einzelnen Totholzhaufen besetzt.

#### **Maßnahme A 3 CEF Pflanzung einer Hecke als Leitstruktur für Fledermäuse und Ersatzhabitat Gartengrasmücke**

Als Ausgleich für den Verlust von Leitstrukturen für Fledermäuse sowie von Brutplätzen der Gartengrasmücke werden die beiden in den südlichen Gewerbegebieten östlich und westlich des Grabens im Be-Plan festgesetzten Gehölzstreifen A 3 CEF mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt.

#### **Maßnahme A 4 CEF Hängen von Nisthöhlen für höhlenbrütende Vögel (Blaumeise, Kohlmeise)**

Als Ausgleich für die durch die erforderlichen Baumfällungen verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern wie Blaumeise und Kohlmeise sind an den auf der

Maßnahmenfläche für Zauneidechsen verbliebenen Bäumen insgesamt 9 artspezifische Nistkästen von einer Fachkraft bis zu Beginn der Vegetationszeit vor der Baufeldräumung, spätestens parallel zur Baufeldräumung anzubringen. Das Hängen der Nistkästen kann alternativ zur Maßnahmenfläche auch an geeigneten Bäumen auf städtischen Flächen im näheren Umfeld erfolgen.

### Externer Ausgleich

Um den Eingriff in Folge der Flächennutzungsplanänderung vollständig auszugleichen sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf zwei externen Flächen erforderlich, die durch vertragliche Vereinbarungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 abgesichert werden.

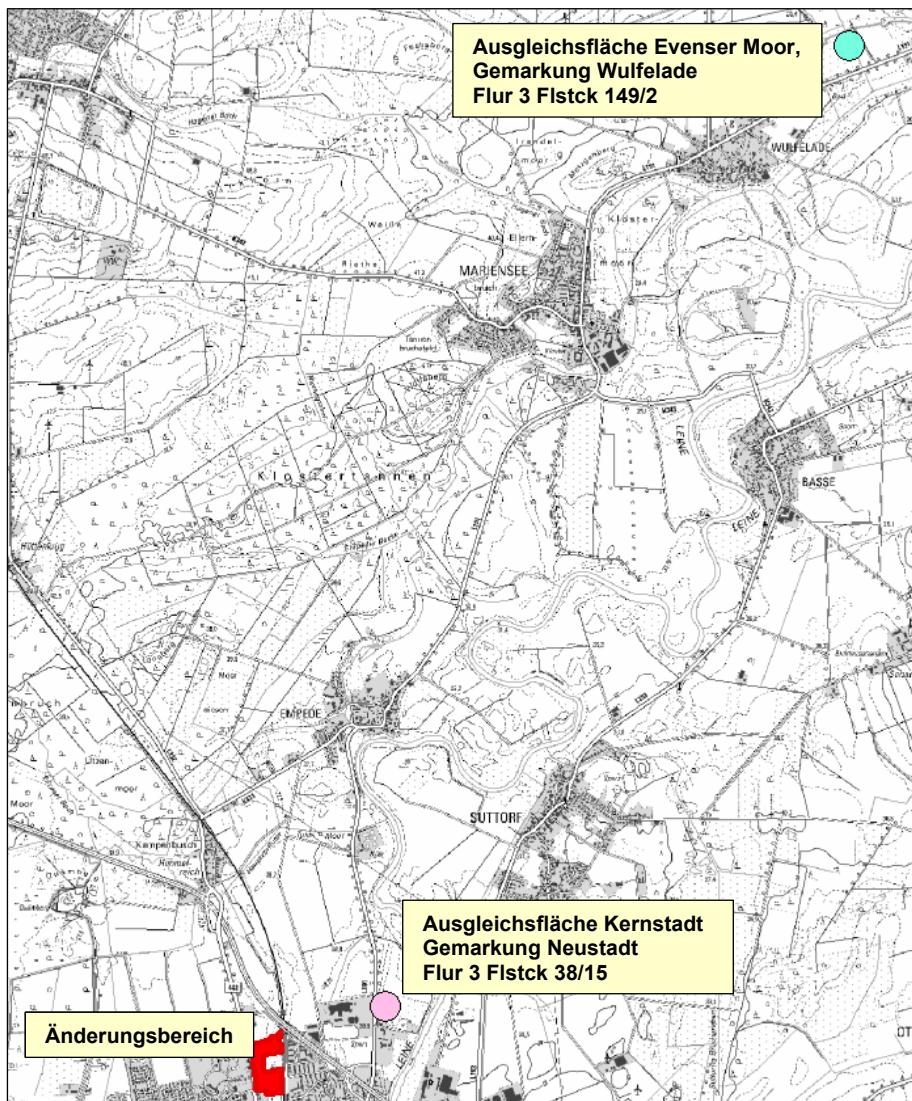


Abb. 29: Übersicht externe Kompensationsflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 168 sind als externe Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche südlich des Evenser Moors auf dem Flurstück 149/2, Flur 3 Gemarkung Wulfelade sowie auf einer Kompensations-Poolfläche des Vorhabenträgers auf dem Flurstück 38/15, Flur 3, Gemarkung Neustadt nordöstlich der Kernstadt vorgesehen.

### **Maßnahme A 5 Erhalt und Pflege von Nass- und Feuchtgrünland**

Die Fläche südlich des Evenser Moors besteht aus einer nördlichen Teilfläche innerhalb des Naturschutzgebietes NSG HA 00184 „Evenser Moor“, die bis etwa 2020 in die Nutzung der im Süden angrenzenden Ackerfläche einbezogen war und danach noch als Grünland genutzt wurde und zeitweilig brachgefallen ist. Aufgrund der vermutlich nur geringen Brachedauer und des Vorkommens von Binsen und Grünlandarten handelt es sich um verbrachtes Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW) im Übergang zu Nährstoffreicher Nasswiese (GNR) (schriftliche Auskunft Stadt Neustadt 27.05.2025). Die Fläche hat bereits einen hohen naturschutzfachlich Wert und ist geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit §24 NNatSchG.

Die Nasswiese ist dauerhaft zur erhalten und extensiv zu pflegen. Im günstigsten Fall ist die Fläche mit den neu zu entwickelndem Grünland auf der südlichen Ackerfläche im Zusammenhang zu pflegen. In Abstimmung mit der Stadt Neustadt und der UNB der Region Hannover ist auch eine Sukzession zu einem Binsenried möglich.

### **Maßnahme A 6 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland**

Der südliche Teil des Flurstücks 149/2 mit einer Gesamtgröße von 10.592 m<sup>2</sup> innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Evenser Moor wird aus der Ackernutzung genommen und zu einem artenreichen Grünland entwickelt und extensiv als Mähwiese oder Weide gepflegt.

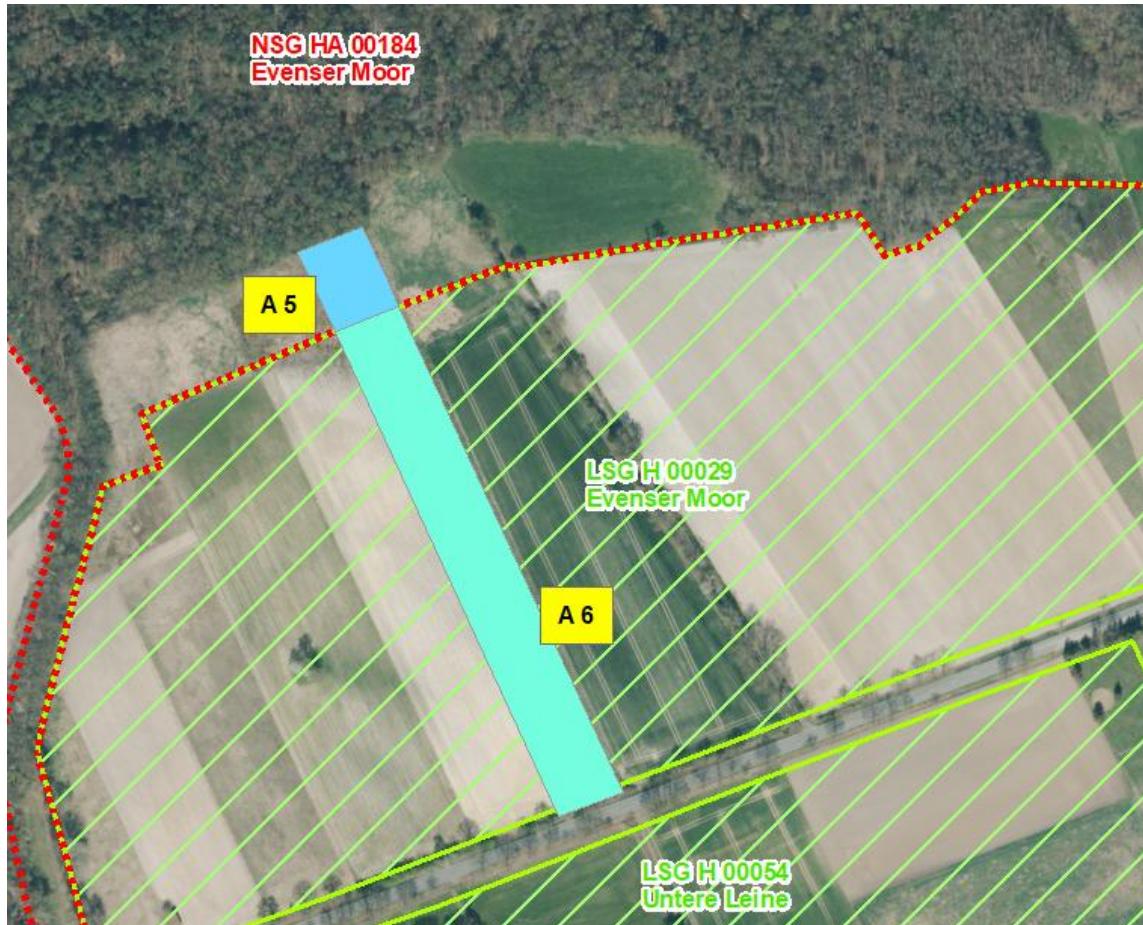


Abb. 30: Kompensationsfläche südlich Evenser Moor

## Maßnahme A 7 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland nordöstlich der Kernstadt

Eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer Kompensations-Poolfläche des Vorhabenträgers auf dem Flurstück 38/15, Flur 3, Gemarkung Neustadt nordöstlich der Kernstadt. Von dieser insgesamt 21.804 m<sup>2</sup> großen Fläche sind bereits 12.000 m<sup>2</sup> für Eingriffe infolge des B-Plans Nr. 159 „Auengärten verbucht für die Entwicklung eines Brachestreifens (Maßnahme f, s. Abb. 31, 3.016 m<sup>2</sup>) und von artenreichem Extensivgrünland (Maßnahme g, 8.990 m<sup>2</sup>). Für den B-Plan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ sollen südlich anschließend 2.365 m<sup>2</sup> als Extensivgrünland entwickelt werden. Dazu wird die Ackerfläche mit einer standortgerechten RegioSaatgut-Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ angesät, die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle. Entwicklung und Pflege s. Maßnahme A 6.

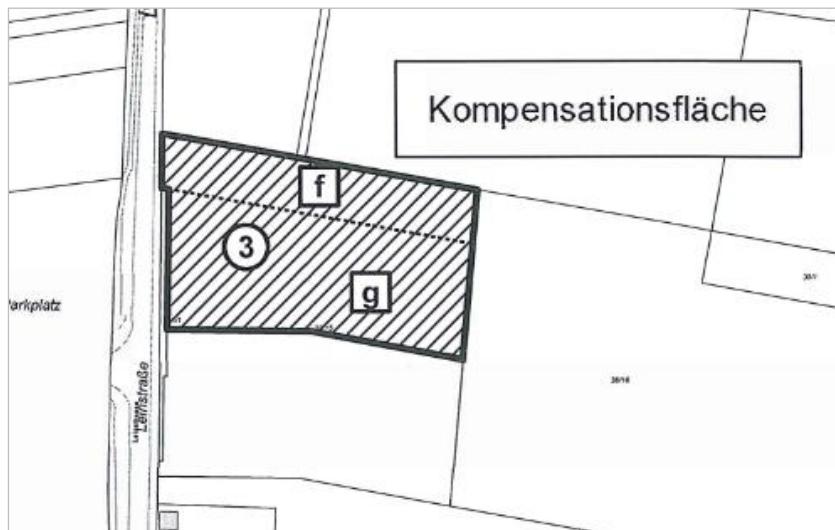


Abb. 31: Kompensation für B-Plan 159 D/H/i „Auengärten“ Kernstadt



Abb. 32: Kompensationsfläche nordöstlich Kernstadt

Gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) wird für die Entwicklung von Extensivgrünland eine Aufwertung von 4 Wertpunkten. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Tab. 6: Aufwertungspotenzial der Ausgleichsflächen

| <b>Bilanzierung der Aufwertung der Kompensationsfläche Evenser Moor</b> |                                 |  |             |  |                       |                             |                                 |
|---|---------------------------------|--|-------------|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Maßnahmen-Nr.   | 1                               | 2  | 3           | 4  | 5                     | 6                           | 7                               |
|   | Code (lt. Biotoptypenwertliste) | Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)         | Fläche (m²) | Grundwert A/P (lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)    | Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| <b>Ausgangszustand</b>  |                                 |  |             |  |                       |                             |                                 |
|   | 3.6                             | Feucht- und Nasswiese/-weide, Flutrasen      | 1.678       | 6  | 1                     | 6                           | 10.068                          |
|   | 3.1                             | Acker, intensiv                              | 10.592      | 2  | 1                     | 2                           | 21.184                          |
| <b>Kompensationsziel</b>  |                                 |  |             |  |                       |                             |                                 |
| A 5   | 3.6                             | Feuchtwiese- und Nasswiese/-weide, Flutrasen | 1.678       | 6  | 1                     | 6                           | 10.068                          |
| A 6   | 3.5                             | Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide     | 10.592      | 6  | 1                     | 6                           | 63.552                          |
|   |                                 |  | 12.270      |  |                       | <b>Aufwertungspotenzial</b> | <b>42.368</b>                   |

| <b>Bilanzierung der Aufwertung der Kompensationsfläche Kernstadt</b> |                                 |                                      |             |  |                       |                             |                                 |
|--|---------------------------------|--------------------------------------|-------------|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Maßnahmen-Nr.  | 1                               | 2                                    | 3           | 4  | 5                     | 6                           | 7                               |
|  | Code (lt. Biotoptypenwertliste) | Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste) | Fläche (m²) | Grundwert A/P (lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)    | Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| <b>Ausgangszustand</b>   |                                 |                                      |             |  |                       |                             |                                 |
|  | 3.1                             | Acker, intensiv                      | 2.365       | 2  | 1                     | 2                           | 4.730                           |
| <b>Kompensationsziel</b>   |                                 |                                      |             |  |                       |                             |                                 |
| A 7  | 3.5                             | Artenreiche Mähwiese, -weide         | 2.365       | 6  | 1                     | 6                           | 14.190                          |
|  |                                 |                                      | 2.365       |  |                       | <b>Aufwertungspotenzial</b> | <b>9.460</b>                    |

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 168 verbleibt ein Kompensationsbedarf von 22.875 WP:

$$74.703 \text{ WP} - 42.368 - 9.460 = 22.875 \text{ WP}.$$

Das Kompensationsdefizit könnte beispielsweise durch weitere Maßnahmen auf der noch zur Verfügung stehenden Fläche im Bereich Poolfläche nördlich der Kernstadt ausgeglichen werden. Werden dort die Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 168 umgesetzt, verbleibt eine Fläche von 7.439m<sup>2</sup>.

Tab. 7: mögliches Aufwertungspotenzial der Poolfläche

| Maßnahmen-Nr.            | 1                                | 2                                    | 3                        | 4  | 5                     | 6                        | 7                               |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--|-----------------------|--------------------------|---------------------------------|
|                          | Code (lt. Biotoptypenwertliste)  | Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Grundwert A/P (lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6) | Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| <b>Ausgangszustand</b>   |                                  |                                      |                          |  |                       |                          |                                 |
|                          | 3.1 Acker, intensiv              |                                      | 5.720                    | 2  | 1                     | 2                        | 11.440                          |
| <b>Kompensationsziel</b> |                                  |                                      |                          |  |                       |                          |                                 |
|                          | 3.5 Artenreiche Mähwiese, -weide |                                      | 5.720                    | 6  | 1                     | 6                        | 34.320                          |
|                          |                                  |                                      | <b>5.720</b>             | <b>Aufwertungspotenzial</b>              |                       |                          | <b>22.880</b>                   |

Unter Berücksichtigung dieser weiteren Kompensationsmaßnahmen oder einer anderen externen Maßnahme mit vergleichbarem Aufwertungspotenzial können die in Folge der Flächennutzungsplanänderung zu erwartenden Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden

## C Artenschutzrechtliche Belange:

### 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten

umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

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

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

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

## **2. Konfliktabschätzung und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in Bohrer 2022 kurz zusammengefasst. Ausführlich sind die Ergebnisse der Art für Art Prüfung in Bohrer 2022:22-31 nachzulesen.

### **a) Avifauna**

Hinsichtlich der Brutvögel werden durch den Verlust von Gebüsch und Baumbeständen artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen

Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

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

keine

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

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

Durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung (keine Gehölzarbeiten vom 1.03.-30.9.) können Verbotstatbestände durch die Baufeldfreiräumung vermieden werden. Für den Verlust eines Brutreviers der Gartengrasmücke ist die Neuanlage von Gebüschen mit vorgelagerten Krautsaum auf einer Länge von mindestens 100 Meter am Rand des aufgeweiteten Grabens erforderlich (A 3 CEF). Zudem kommt die gelenkte Sukzession auf der Maßnahmenfläche A 1 CEF mit Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen im Kontakt zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren zugute.

Auch wenn Blaumeisen und Kohlmeisen noch relativ häufig sind (keine Rote Liste Art, keine Vorwarnung) sind aus Vorsorgegründen für den voraussichtlichen Verlust von 3 Brutrevieren Nisthilfen als Ersatz für dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Verhältnis 1:3 aufzuhängen. Im Übrigen kommt diesen Arten die Anlage von Gehölzstrukturen entlang des Grabens (A 3 CEF) und dem Erhalt und die Entwicklung der Gehölzbestände im Bereich der Maßnahme A 1 CEF zugute.

## **b) Reptilien**

Durch die geplante bauliche Entwicklung im Änderungsbereich kann es zur Tötung von Zauneidechsen oder von Entwicklungsstadien der Zauneidechse durch Bodenbewegungen, abschieben von Oberboden, Entfernung von Gehölzen etc. kommen. Anlagebedingt kommt es zum Verlust ganzjährig genutzter Habitate. Durch die Bebauung können Habitate beschattet werden. Zum Schutz der Zauneidechse werden artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

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

Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen in den Vorkommen innerhalb des Änderungsbereichs sind diese strukturell zu vergrämen und in die Ersatzfläche (CEF Fläche A 1) umzusiedeln, V 1. Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens entlang der Bahn und des Weges lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist während der Bauzeit (sofern die Arbeiten nicht auf die Monate Oktober bis März beschränkt werden können) auf den angrenzenden Flächen ein temporärer Reptilienschutzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt (V2).

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

Zur Vermeidung der Beschattung der Zauneidechsenlebensräume entlang der Bahn durch Gebäude werden die vorhandenen Saum- und Gehölzstrukturen als Maßnahmenfläche festgesetzt, erhalten und entwickelt (A 2 CEF). Zudem muss die bauliche Entwicklung einen Abstand

hierzu von mind. 3m einhalten. Eine Einzäunung der Ersatzhabitale zur Vermeidung eines erhöhten Prädationsdrucks durch Spaziergänger mit Hunden wird bei der Fläche A 1 CEF umgesetzt, bei A 2 CEF muss aus Gründen der Pflegbarkeit der Vegetation darauf verzichtet werden.

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

Der Zauneidechsen-Lebensraum umfasst sowohl die nachgewiesenen Lebensräume als auch die potenziellen Lebensräume, die i.d.R. an nachgewiesene Vorkommen angrenzen und in denen aufgrund ihrer Struktur und Ausprägung Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Vorhabenbedingt gehen durch die geplante bauliche Entwicklung ca. 5.900 m<sup>2</sup> Zauneidechsen Lebensraum verloren, so dass vorgezogen im Umfeld der verlorengehenden Populationen mindestens im Verhältnis 1 zu 1 Ersatzlebensräume zu schaffen sind (A 1 CEF (bereits durchgeführt) und A 2 CEF (z.T. bereits durchgeführt)).

#### **c) Fledermäuse**

Infolge der Umsetzung von baulichen Entwicklung innerhalb des Änderungsbereichs kann es zur Tötung von Einzeltieren bei Eingriffen in den Gehölzbestand, insbesondere bei potenziellen Habitatbäumen, auch im Winter bei milder Witterung kommen. Anlage bedingt kommt es zum Verlust von Leitlinien für Fledermäuse und zur Aufgabe oder Beeinträchtigung von Nahrungshabitate (Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr) durch Beleuchtung.

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

Zusätzlich zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln (s.o.) sind zu fällende Bäume aus Gründen des Fledermausschutzes generell vor Fällung von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbefund zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen. Gehölzmaßnahmen und Abrissarbeiten sind in der Zeit der Winterruhe von Dezember bis Februar durchzuführen. Um die Tötung von Fledermäusen während des Abrisses der Hütten im Bereich der Kleingärten zu vermeiden, wurden diese kurzfristig vor Abriss durch eine fledermauskundige Fachkraft in Zeitraum vor dem 28.02.2025 auf Besatz kontrolliert, mit negativem Befund (V1).

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nahrungshabitate durch Beleuchtung sind bei der Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden, V 4:

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

Um Störungen der Nutzung der Nahrungshabitate durch Verlust von Leitstrukturen für Fledermäuse zu vermeiden, werden als Ausgleich zwei Gehölzstreifen im Süden des Änderungsbereichs westlich und östlich des Grabens mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern entwickelt, A 3 CEF. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Ausgleich für den Verlust eines Reviers der Gartengrasmücke (s.o.).

### **3. Fazit**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

## D Zusätzliche Angaben

### 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans 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 weiteren Konkretisierung der Planung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 Moorgärten wird durch die Stadt Neustadt überprüft. Insbesondere ist die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung und Pflege der CEF- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu überwachen.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Flächennutzungsplanänderung „Nienburger Straße/ Moorgärten“ wird eine rd. 8,5 ha große Fläche für die Schaffung von Sondergebieten für den Erlebnis- und Freizeithof und Büro und Dienstleistungen und gewerblichen Bauflächen sowie von Grünflächen und naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen planerisch vorbereitet. Durch die Umsetzung der vorbereiteten baulichen Entwicklung werden die vorhandenen überwiegend gering bis mittelwertigen Biotoptypen überbaut. Außerdem werden Lebensstätten von Zauneidechsen, gefährdeten Vogelarten und Fledermausarten überbaut oder beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplanänderung bereitet somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vor. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG folgend sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auch auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen. Außerdem sind die Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz durch die Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF) umzusetzen.

- **Mensch:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.
- **Boden:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.
- **Wasser:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

**Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

#### **4. Referenzliste**

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

## **VI. 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 geshmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Planung gefördert.

Das Interesse, das Vorteile nicht geshmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung können im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung durch entsprechende Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan und im Genehmigungsverfahren vermieden werden.

## **VII. 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 hierbei Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Die Grenzen des Gebots einer gerechten Abwägung werden verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Gewicht der Belange steht.

Bei der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans stehen die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Planung soll die Entwicklung von Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung gewährleisten.

Die Umweltbelange werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen und aufgelassenen Kleingärten beeinträchtigt. Aufgrund von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, geht die Stadt davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht verletzt werden.

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

Insgesamt fördert die Planung wichtige öffentliche Belange und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasserin**

Die 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“, der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2025

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.04.2026 die Aufstellung der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am \_\_\_\_\_ in der Zeit von 14.04.2016 bis einschließlich 28.04.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2016 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

### **Veröffentlichung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite , unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 12.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von Montag, den 14.07.2025 bis einschließlich Freitag, den 22.08.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **Feststellungsbeschluss**

Der Rat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“ nebst Begründung beschlossen.

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

Der Bürgermeister