

Stadt Neustadt am Rübenberge

Stadtteil Mardorf

Flächennutzungsplanänderung Nr. 51

„Vor dem Fensterlande“

Begründung
mit Umweltbericht

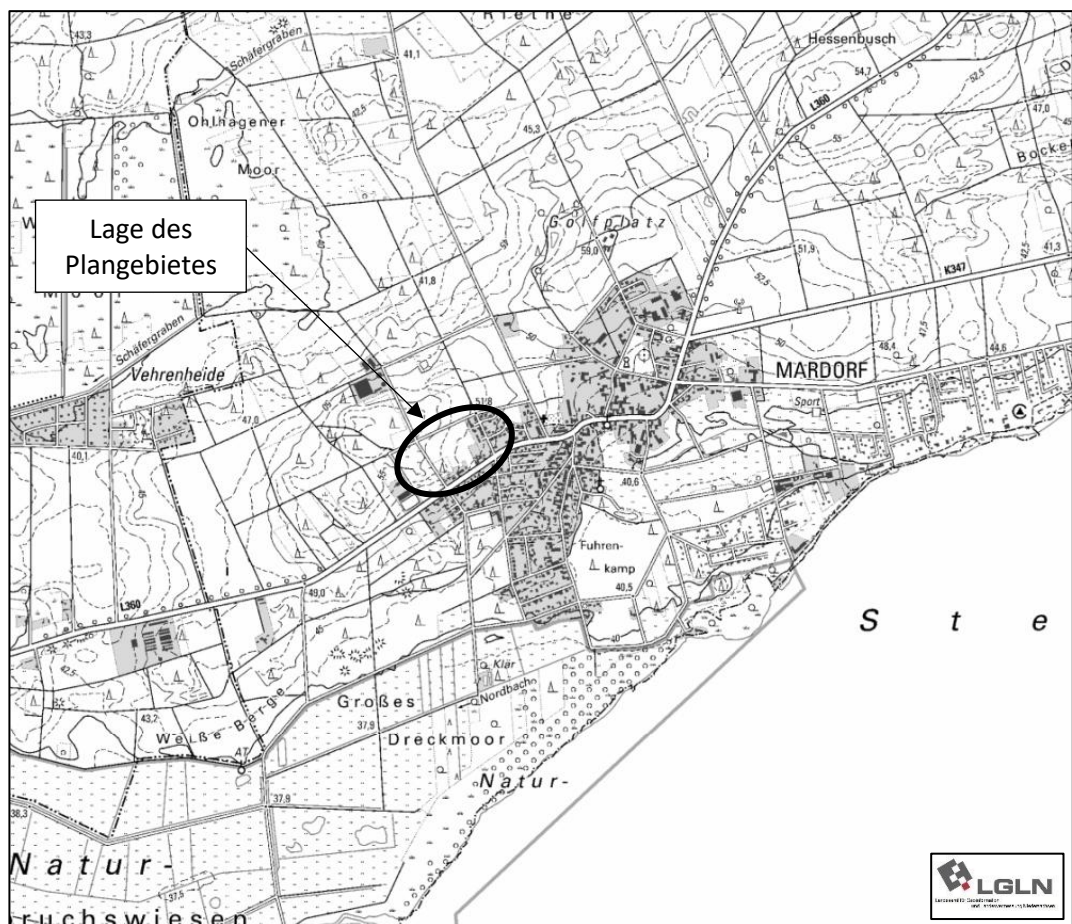


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des räumlichen Geltungsbereiches, Nds. Umweltkarten, M. 1:25.000 i.O.

Planungsträger Stadt Neustadt am Rübenberge	Stand: 22.01.2026	Verfahrensstand: Vorentwurf Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
--	-----------------------------	---



Planungsträger:



Stadt Neustadt am Rübenberge

An der Stadtmauer 1

31535 Neustadt am Rübenberge

Auftraggeber:

S+N Immobilien GmbH

Hartmut Niemeyer

Haesterkamp 3

31535 Neustadt am Rübenberge

Planverfasser:



Kirchner Umwelt- und Städteplanung GmbH

Teichstraße 3

31655 Stadthagen



Inhaltsverzeichnis

Teil I – Städtebauliche Begründung

1	Grundlagen der Planung	7
1.1	Anlass und allgemeine Ziele	7
2	Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Gewähltes Verfahren	7
3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
4	Alternativenprüfung	9
4.1	Standortalternativen	9
4.2	Planalternativen	14
5	Räumlicher Geltungsbereich	15
5.1	Lage in der Örtlichkeit	15
5.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	15
5.3	Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“	16
5.4	Bestandssituation	18
6	Vorgaben aus übergeordneten Plänen, Programmen, Gesetzen und Satzungen	21
6.1	Raumordnung	21
6.2	Landschaftsplanung	33
6.3	Bestehende Bebauungspläne	34
6.4	Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher und europäischer Bedeutung ..	34
6.5	Hochwasserschutz	34
6.6	UVP-Pflicht	35
7	Darstellungen der 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes	35
7.1	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	35
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	36
8	Belange von Natur und Landschaft	36
8.1	Kurzfassung Rechtsgrundlage und planerische Vorgaben	36
8.2	Betrachtung der Schutzgüter	38
8.3	Wechselwirkungen	43
8.4	Eingriffsregelung	43
9	Immissionsschutz	46
9.1	Vorbelastungen	46
9.2	Lärm	46
9.3	Geruch / Staub	47
9.4	Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung gem. § 2 BImSchV	49
10	Sonstige Belange	50
10.1	Denkmalpflege	50
10.2	Klimaschutz / Klimaanpassung	50
10.3	Altlasten und Kampfmittel	51



10.4	Bergbauliche Belange	53
10.5	Rohstoffsicherung	53
10.6	Militärische Belange.....	54
11	Ergebnis der Umweltprüfung	54
12	Inhalt / Ergebnis der 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.....	54
12.1	Versorgung des Änderungsbereiches	55
13	Städtebauliche Kennwerte / Flächeninanspruchnahme	57
14	Rechtsgrundlagen	58
15	Quellenverzeichnis	58

Teil II – Umweltbericht

1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	60
2	Beschreibung der Eingriffe	60
2.1	Bodenrechtliche Eingriffe	60
3	Fachgesetze und Fachpläne, Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	60
3.1	Raumordnung	60
3.2	Landschaftsplanung	65
3.3	Fachgesetze.....	76
3.4	Baum- und Heckenschutz	79
3.5	Schutzgebiete gem. BNatSchG / NNatSchG	79
3.6	Naturschutzprogramme.....	81
3.7	Sonstige wertvolle Bereiche	82
4	Lage und Größe des Plangebietes	85
5	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	86
5.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholung.....	86
5.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	87
5.3	Schutzgüter Boden und Fläche	92
5.4	Schutzgut Wasser.....	95
5.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	96
5.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	97
5.7	Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	97
5.8	Wechselwirkungen.....	98
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	99
6.1	Bei Durchführung der Planung.....	99
6.2	Bei Nicht-Durchführung (Nullvariante)	99
6.3	Planalternativen.....	100
7	Eingriffsregelung.....	100
7.1	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen.....	101
7.2	Mögliche Maßnahmen zur bodenrechtlichen Kompensation – Ausgleichsmaßnahmen....	102



7.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	102
7.4	Mögliche Maßnahmen zur bodenrechtlichen Kompensation – Ersatzmaßnahmen	103
8	Zusätzliche Angaben	103
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	103
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	104
8.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	104
8.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	104
8.5	Referenzliste / Quellenangaben	105

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Lage des räumlichen Geltungsbereiches	1
Abbildung 2:	Auszug wirksamer FNP der Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Mardorf	8
Abbildung 3:	Baulückenkataster Stadtteil Mardorf (2022)	10
Abbildung 4:	Übersichtskarte Standortoptionen Stadtteil Mardorf	13
Abbildung 5:	Räumliche Lage des Stadtteils Mardorf	15
Abbildung 6:	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	16
Abbildung 7:	Städtebaulicher Entwurf	17
Abbildung 8:	Lage des Plangebietes im Stadtteil Mardorf	18
Abbildung 9:	Umgebung des Geltungsbereiches im Stadtteil Mardorf	19
Abbildung 10:	Übersicht Verkehrsnetz mit Ortsdurchfahrt	20
Abbildung 11:	Übersicht ÖPNV Haltestellen im Stadtteil Mardorf (West)	21
Abbildung 12:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	24
Abbildung 13:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)	25
Abbildung 14:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)	31
Abbildung 15:	Detailauszug Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)	32
Abbildung 16:	Übersichtskarte Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs	35
Abbildung 17:	Altlastenstandort Gemeindekippe Mardorf	51
Abbildung 18:	Auszug Luftbilddauswertung Kampfmittel	52
Abbildung 19:	Altbergbau und Bodenschätze	53
Abbildung 20:	Bergbauliche Altverträge	53
Abbildung 21:	Rohstofflagerstätten	53
Abbildung 22:	Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“	55
Abbildung 23:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)	61
Abbildung 24:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)	62
Abbildung 25:	Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)	63
Abbildung 26:	Detailauszug Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)	64
Abbildung 27:	Detailauszug wirksamer FNP Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf	65
Abbildung 28:	Auszug Karte 1 – Arten und Biotope	69
Abbildung 29:	Auszug Karte 3b – Wasser- und Stoffretention	69
Abbildung 30:	Auszug Karte 4 – Klima und Luft	70
Abbildung 31:	Auszug Karte 5a – Zielkonzept	70



Abbildung 32: Auszug Karte 5b – Biotopverbundflächen	71
Abbildung 33: Auszug Karte Landschaftsraum	72
Abbildung 34: Auszug Karte Bodenlandschaften	72
Abbildung 35: Auszug Beiplan Nr. 6 – Ästhetische Ressource – Vielfalt, Eigenart und Schönheit	74
Abbildung 36: Auszug Beiplan Nr. 9 – Maßnahmen- und Festsetzungskarte	75
Abbildung 37: Auszug Übersichtskarte Naturschutzgebiete	79
Abbildung 38: Auszug Übersichtskarte Landschaftsschutzgebiete	80
Abbildung 39: Auszug Nds. Umweltkarten FFH-Gebiete – Vogelschutzgebiete	81
Abbildung 40: Auszug Kartendarstellung Wiesenvogelschutzprogramm	82
Abbildung 41: Auszug Kartendarstellung Wertvolle Bereiche für Brutvögel und Gastvögel	83
Abbildung 42: Auszug Übersichtskarte Wertvolle Bereiche Fauna	84
Abbildung 43: Auszug Übersichtskarte Landesweite Biotoptypenkartierung 1984 – 2004	85
Abbildung 44: Umgebung des Geltungsbereiches im Stadtteil Mardorf,	86
Abbildung 45: Biotoptypenplan B-Plan Nr. 222A „ Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“	88
Abbildung 46: Auszug Kartengrundlage BK50	93

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Tabellarische Übersicht Standortoptionen Stadtteil Mardorf	12
Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte	57
Tab. 3: Schutzgut Mensch Erheblichkeit Umweltauswirkungen	87
Tab. 4: Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt Erheblichkeit Umweltauswirkungen	92
Tab. 5: Schutzgüter Boden und Fläche Erheblichkeit Umweltauswirkungen	94
Tab. 6: Schutzgut Wasser Erheblichkeit Umweltauswirkungen	96
Tab. 7: Schutzgüter Klima und Luft Erheblichkeit Umweltauswirkungen	97
Tab. 8: Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild Erheblichkeit Umweltauswirkungen	97
Tab. 9: Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Erheblichkeit Umweltauswirkungen	98
Tab. 10 Zusammenfassende Übersicht Erheblichkeit Umweltauswirkungen bei Plandurchführung ..	99
Tab. 11: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Plangebiet	103



Teil I – Städtebauliche Begründung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und allgemeine Ziele

Anlass für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ für den Stadtteil Mardorf, der zur Stadt Neustadt am Rübenberge gehört, ist die auf nachfolgender Ebene geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“. Der Bebauungsplan zielt auf die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Mardorf ab, sodass durch die Ausweisung von Wohnbauland im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung der lokale Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann.

Das Ziel der Siedlungsentwicklung folgt dabei den Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover aus dem Jahr 2016, in dem für ländliche Siedlungen eine Siedlungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung vorgesehen ist. Die Siedlungserweiterung soll im aktuellen RROP max. 5 % (Basiszuschlag) gemessen an der vorhandenen Siedlungsfläche (Stand 2016) betragen. In besonderen Fällen, unter Voraussetzung bestimmter Gegebenheiten, kann der Anteil der Siedlungserweiterung auf 7 % erhöht werden (Ermessenzuschlag). Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ wird der Siedlungsbereich schrittweise entwickelt, um den Vorgaben der Siedlungserweiterung Folge zu leisten. Der Flächennutzungsplan soll jedoch vorbereitend für den gesamten Bereich „Vor dem Fensterlande“ geändert werden.

Für die Flächennutzungsplanänderung, als vorbereitendes Instrument der Flächenentwicklung, sind die vorausgehend genannten Maßgaben nicht bindend.

Die Straße *Auf dem Fensterlande*, die als öffentliche Verkehrsfläche im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes festgesetzt wird, ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der übergeordneten Flächennutzungsplanänderung.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Mit der vorliegenden Änderung der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches von Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) in die Darstellung von Wohnbauflächen (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) kann dem Entwicklungsgebot gefolgt werden.

Ziel der Planung ist daher die Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, sodass die auf nachfolgender Ebene, im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

2 Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Gewähltes Verfahren

Für die 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird das Regelverfahren angewendet. Dieses beinhaltet zwei Beteiligungsstufen, die *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit* gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung oder einer Auslegung erfolgen kann und die *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange* gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Der zweite Beteiligungsschritt besteht aus der *Öffentlichen Auslegung* (Beteiligung der Öffentlichkeit) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der *formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange* gem. § 4 Abs. 2 BauGB.



Im Anschluss wird, sofern keine erneute Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich wird, der Feststellungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch die Stadt Neustadt am Rübenberge gefasst.

Der Flächennutzungsplan wird anschließend durch die Genehmigungsbehörde der Region Hannover genehmigt und die Stadt Neustadt am Rübenberge tritt der Genehmigungsverfügung bei.

3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für den Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt am Rübenberge liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit letztem Überarbeitungsstand aus dem Jahre 2021 vor.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches. Entlang der *Rehburger Straße* liegen im Süden zum Planbereich großflächig gemischte Bauflächen (M). Im östlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereich sind Wohnbauflächen (W) dargestellt.

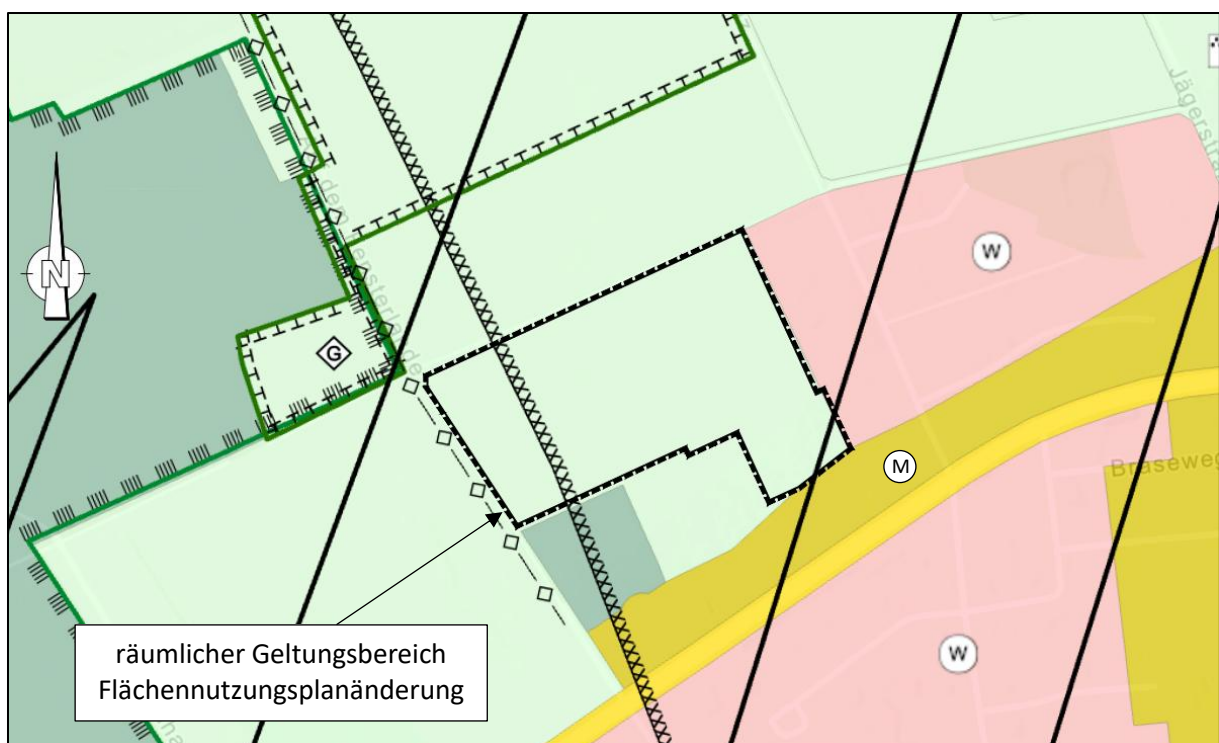


Abbildung 2: Auszug wirksamer FNP der Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Mardorf, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Der räumliche Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB, hellgrün) dargestellt.

Für die südwestlich und nordwestlich vorhandenen Waldbestände liegt eine Darstellung als Fläche für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB, dunkelgrün) vor. In diesem Teil des Siedlungsbereiches verlaufen des Weiteren die Grenzen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB, „randliche I-Schraffur“), die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 5 Abs. 4 BauGB, „randliche II-Schraffur“) für das vorhandene Landschaftsschutzgebiet sowie eine Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, „randliche X-Schraffur“), die auf dem Vorhandensein des Salzstocks im Untergrund basiert.



Ferner wird die unterirdische Hauptversorgungsleitung einer Erdgasfernleitung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, „◇-Symbol“) innerhalb der Straße *Auf dem Fensterlande* hervorgehoben sowie eine Richtfunktrasse (solide schwarze Linien) für Telekommunikationsanlagen.

4 Alternativenprüfung

Für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Mardorf soll auf nachfolgender Planungsebene der Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ aufgestellt werden. Der gewählte Standort hat sich in der nachfolgenden Alternativenprüfung als Vorzugsvariante dargestellt.

4.1 Standortalternativen

4.1.1 Grundlagen

Derzeit liegt in der Neustadt am Rübenberge, einschließlich ihrer Stadtteile, ein Defizit an Wohnraum vor. Das Verteilungsmodell der Region geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 61 WE pro Jahr für den sozialen Wohnungsbau aus. Daher hat die Stadt Neustadt am Rübenberge Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland festgelegt. Vorrangig soll die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt erfolgen. In den ländlichen Kleinzentren soll der Wohnungsbau bedarfsgerecht, über den Umfang der Eigenentwicklung hinaus erfolgen. In den weiteren ländlichen Dörfern soll der Anteil des neuen Wohnbaulands nur 5 – 7 % der bestehenden Siedlungsflächen (Regionales Raumordnungsprogramm, Stand 2016) betragen, um den Bedarf Bauwilliger zu decken. Der Stadtteil Mardorf nimmt dabei als Ort touristischer Entwicklung eine Sonderstellung ein¹.

Die Grundstücke der zuvor entwickelten Wohngebiete (B-Plan 224 „Vor der Mühle“, zuletzt geändert 2016 und B-Plan 227 „Schützenweg“, 2021) sind bereits verkauft, bebaut und bewohnt oder werden derzeit durch die Eigentümer entwickelt. Somit steht im Stadtteil Mardorf kein vorbereitetes Wohnbauland mehr zur Verfügung.

Innerhalb eines Baulückenkatasters wurden die vorhandenen Baulücken im Stadtteil kartiert und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ermittelt. Insgesamt konnten 46 Baulücken identifiziert werden, von denen jedoch bei 24 Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft der Grundstücke besteht oder die Verkaufsbereitschaft nicht bekannt ist. Von den verbleibenden 22 Eigentümern wurde gegen eine Veröffentlichung einer vorhandenen oder nicht vorhandenen Verkaufsbereitschaft Widerspruch erhoben. Somit stehen derzeit keine bekannten Baulücken in dem bereits vorhandenen Siedlungsgefüge für eine Inanspruchnahme zur Verfügung.

Aus den o.g. Punkten wird ersichtlich, dass für den Stadtteil Mardorf eine Wohnraumentwicklung in einem beschränkten Maße gewünscht ist, und dass hierfür weitere Flächen zur Entwicklung der Siedlungsstrukturen erforderlich sind.

Des Weiteren wurde auf Grundlage des Baulückenkatasters untersucht, welche Flächen für eine Siedlungserweiterung geeignet sind. Hier bieten sich insbesondere Flächen an, die bereits z.B. gem. § 34 BauGB als Innenbereich zu betrachten sind. Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich keine „fingerförmigen“ Siedlungsentwicklungen bilden und bevorzugt Flächen beansprucht werden, die gegebenenfalls bereits anderweitig beansprucht wurden, daher „vorbelastet sind“ und für eine Nachnutzung bereitstehen. Letzteres wurde in der vorliegenden Planung von einer Eignung ausgeschlossen.

Ein Auszug aus dem Baulückenkataster ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

¹ EMPIRICA AG (2019): Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover – Kommunalsteckbrief: Stadt Neustadt am Rübenberge, Seite 23

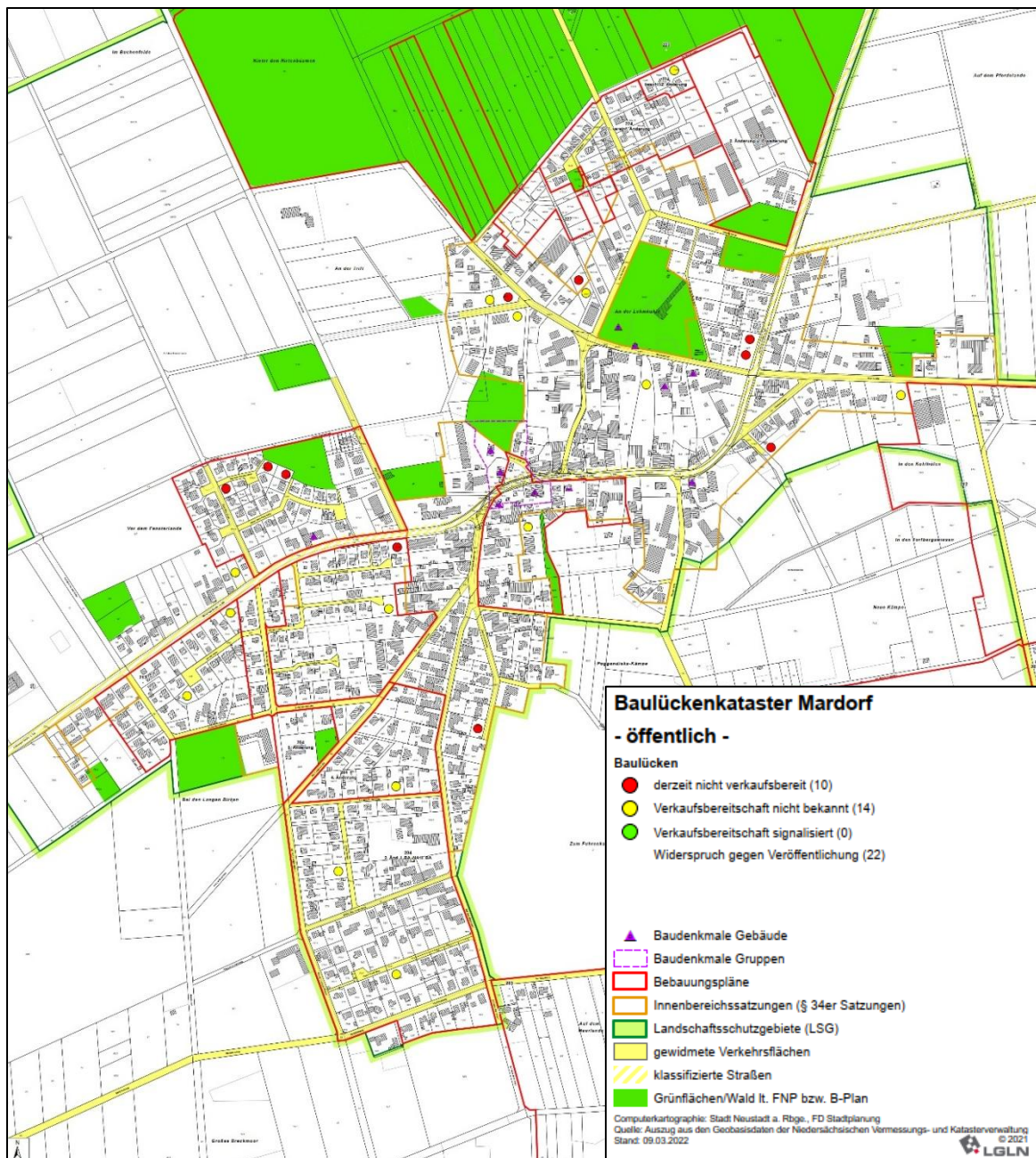


Abbildung 3: Baulückenkataster Stadtteil Mardorf (2022)

4.1.2 Kriterien für die Standortauswahl

Die nachfolgend genannten Kriterien berücksichtigen die Beeinträchtigung verschiedener Schutzgüter (u.a. menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Landschaft) und sind als nicht abschließende Aufzählung zu verstehen.

Vermeidung der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen

Zur Vermeidung der Verringerung landwirtschaftlich nutzbarer und ertragsfähiger Flächen werden Acker- und Grünlandbereiche sowie Weideflächen bei der Betrachtung hintenangestellt (vgl. auch "Inanspruchnahme von Waldflächen").



Vermeidung der Inanspruchnahme von Waldflächen

Gem. § 1 a Abs 2 BauGB sollten Waldflächen, ebenso wie Landwirtschaftsflächen im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anspruch genommen werden, wenn sich keine anderen Maßnahmen zur Nachverdichtung oder Entwicklung darstellen. Die Inanspruchnahme ist zu begründen.

Inanspruchnahme von Brachflächen

Dem vorausgehend genanntem Kriterium folgend sollen für eine Planung Flächen bevorzugt genutzt werden, die bereits durch vorhergegangene Nutzungen beeinträchtigt sind. Dies kann beispielsweise durch Verdichtungen (Befahren, Lagerung) oder Gebäude hervorgerufen werden. Diese sodann brach liegenden Flächen sind bisher unbeeinträchtigten Flächen mit ihren intakten Bodenfunktionen bzw. ihren Leistungen für den Naturhaushalt vorzuziehen.

Innenbereich vor Außenbereich

Um die Nachverdichtung im Innenbereich zu fördern und die Inanspruchnahme unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich zu vermeiden, sind Flächen des Innenbereichs (gem. § 34 BauGB) vorzuziehen.

Arrondierung des Siedlungsbereiches

Den vorausgehend genannten Kriterien folgend sind zur Vermeidung fingerförmiger Ausbreitungen in die Landschaft Flächen im Innenbereich bzw. angrenzend an den Siedlungsbereich vorzuziehen, sodass eine Arrondierung des Siedlungsbereiches gegenüber der freien Landschaft bewirkt werden kann.

Konflikte mit angrenzenden Nutzungen

Die zu betrachtenden Flächen sollten keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte hervorrufen, sodass Bereiche angrenzend an Gewerbe und Industrie als ungeeignet angesehen werden.

Hochwasser / Überschwemmungsgebiete

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Hochwasserschutz wurden die Flächen auf ihre Lage in verordneten Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Suchräumen für Retentionsflächen überprüft. Bei der Lage innerhalb einer solchen Fläche wurden diese ausgeschlossen.

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

Zur Erhaltung der landschaftlichen Gestalt sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bereiche für Flora, Fauna und die biologische Vielfalt werden Flächen in den Schutzgebieten aus der Betrachtung ausgeschlossen.

Flächengröße

Für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes zur Deckung der vorhandenen Nachfrage müssen ausreichende Flächen vorhanden sein, sodass neben den Baugrundstücken (Wohnen und Garten) auch ausreichend Flächen zur Verkehrsleitung, Ordnung des stehenden Verkehrs (öffentliche Parkflächen), Freiräume (ggf. Spielplätze) sowie ggf. erforderliche Versorgungsflächen (einschl. Berücksichtigung des Brandschutzes) zur Verfügung stehen.

Flächenverfügbarkeit

Die betrachteten Flächen müssen für eine Planung zur Verfügung stehen. Konflikte können diesbzgl. z.B. durch Pachtverträge, bereits vorhandene und weiterhin in Anspruch genommene Gebäude oder anderweitige Ausschlusskriterien, wie z.B. das Vorhandensein von Altlasten, sein.



4.1.3 Standortprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51. Für den Bereich im Stadtteil Mardorf gilt es alternative Standortmöglichkeiten für die Realisierung von Wohnbauland zu prüfen.

Um eine fingerförmige Ausbreitung der Siedlungsbereiche zu vermeiden, werden im Außenbereich gelegene Gebäudeansammlungen („Splittersiedlungen“) nicht berücksichtigt. In der nachfolgenden Abbildung werden grundsätzlich geeignete große Baulücken, Freiflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzend an die Siedlungsnutzungen im Stadtteil Mardorf aufgezeigt. Anschließend erfolgt eine tabellarische Erläuterung der aktuellen Nutzungen, der umgebenden Nutzungen sowie der Gründe für und gegen eine Inanspruchnahme.

Flächen-nummer	Eigentums-verhältnisse	Aktuelle Nutzung	Umgebende Nutzungen	Verkehrs-anschluss	Konflikt	Verfüg-barkeit
1.	privat	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Acker	östlich und südlich Wohnen, Hausgärten und Mischnutzung, südlich Wald, nördlich Acker, westlich Weideland, südlich Grünland	westlich, Auf dem Fensterlande	Landwirtschaftliche Nutzung	Ja
2.	privat	Grünfläche, Garten, Freifläche	südlich Wohnen, Hausgärten, westlich Wald, nördlich Acker	südlich, Rehburger Straße, über Baugrundstück	Keine ausreichende Größe	Nein
3.	Gemeinde-eigentum	Grünfläche, Spielplatz	Nördlich Acker, südlich, westlich und östlich Wohnen	Nördlich Überm Kastenbergr, südlich hinter dem Kirchhofe	Nutzung als Spielfläche gem. B-Plan Nr. 217	Nein
4.	privat	Weidefläche	Nördlich, Grünfläche bzw. Weidefläche, östlich Mischnutzung, südlich Friedhof, westlich Wohnen, Häusergärten	Westlich, Jägerstraße	Freifläche, Weidefläche	Nein
5.	privat	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Acker, Weideland	Nördlich und südlich landwirtschaftliche Nutzfläche, westlich und östlich Mischnutzung	Nördlich Heerhoff, ggf. Wirtschaftsweg im Westen	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Nein
6.	privat	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Acker, Weideland	Nördlich Kirche und Mischnutzung, westlich und östlich Mischnutzung südlich landwirtschaftliche Nutzfläche	ggf. Wirtschaftsweg im Westen	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Nein
7.	privat	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland, Weide	Mischnutzung, Wohnen, Hausgärten, Landwirtschaft	ggf. kleiner Brink im Süden	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Nein
8.	privat	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Lagerfläche	westlich Wohnen, Häusergärten, nördlich und östlich Golfplatz, südlich Mischnutzung	Mardorfer Riehe im Norden und Osten	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Lagerfläche	Nein

Tab. 1: Tabellarische Übersicht Standortoptionen Stadtteil Mardorf

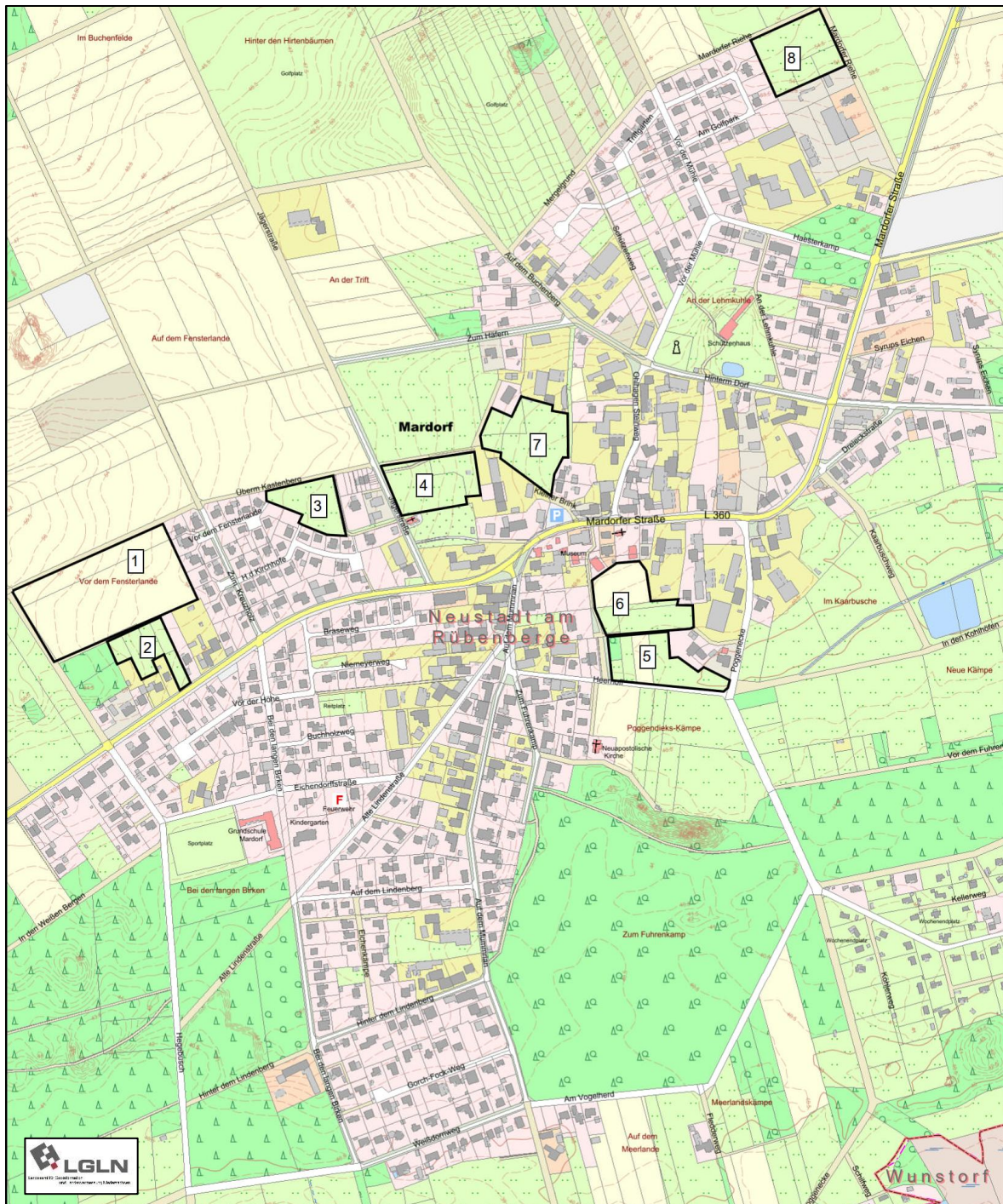


Abbildung 4: Übersichtskarte Standortoptionen Stadtteil Mardorf, Nds. Umweltkarten, o.M

Fazit:

Es wurden insgesamt 8 Flächen im Bereich des Stadtteils Mardorf betrachtet, die entsprechend der vorausgehend genannten Kriterien überprüft wurden. Sie bieten sich nach erster Inaugenscheinnahme zur Arrondierung bzw. Nachverdichtung des Siedlungsbereiches an.

Von diesen ist die Fläche 3 aufgrund anderweitig relevanter und zu erhaltender Nutzungen nicht für eine Entwicklung geeignet. Die Fläche 3 wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 217 als Spielfläche beansprucht.



Die Fläche 2 ist für eine „Hinterlandbebauung“ geeignet, jedoch nicht ausreichend bemessen, um zur Deckung des allgemeinen Flächenbedarfes für Wohnbebauung ausschlaggebend beizutragen. Eine verkehrliche Erschließung ist derzeit ebenfalls nicht gegeben oder konfliktfrei umsetzbar. Die Flächen werden jedoch im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“ dem Innenbereich zugeordnet. Da aktuell dort keine Entwicklung als Wohnbauland durch die Eigentümer gewünscht ist, wird die Fläche im Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“ als Grünfläche festgesetzt.

Für die Flächen 6 und 7 ist eine verkehrliche Erschließung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht konkret sicherzustellen, da sie sich nicht in direkter Nähe zu vorhandenen Verkehrswegen einschl. Wirtschaftswegen befinden. Hierzu wären neue Erschließungen notwendig. Die Flächen stehen jedoch für eine Beanspruchung nicht zur Verfügung.

Die Fläche 8 stellt sich derzeit als landwirtschaftliche genutzte Fläche bzw. Lagerfläche dar und steht damit ebenfalls für die Entwicklung eines Wohngebietes nicht zur Verfügung.

Abschließend stehen die Flächen 1, 4 und 5 in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland) und befinden sich in der Nähe vorhandener bzw. möglicherweise ausbaufähiger Wegebeziehungen. Von diesen wird nur die Fläche 1 (Plangebiet) für eine Nutzungsänderung bereitgestellt. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist über den Wirtschaftsweg *Auf dem Fensterlande* mit Anschluss an die *Rehburger Straße* möglich, sodass die Fläche 1 als Vorzugsvariante anzusehen ist.

4.2 Planalternativen

Eine andere Darstellung als *Wohnbauflächen* ist zur Deckung des Wohnraumbedarfes in Mardorf nicht zielführend. Für eine gemischte Nutzung im Rahmen eines Mischgebietes bzw. für landwirtschaftliche Nutzungen im Rahmen eines dörflichen Wohngebietes besteht kein Bedarf. Der Planbereich trägt zur Arrondierung des Siedlungsbereiches im Nordwesten von Mardorf bei.

Hinweis:

Auf die Darstellung von Planalternativen im Umweltbericht, Kapitel 6.3 wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.



5 Räumlicher Geltungsbereich

5.1 Lage in der Örtlichkeit

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 befindet sich im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt am Rübenberge. Der Stadtteil Mardorf grenzt nördlich an das Steinhuder Meer an und befindet sich zwischen den Städten Rehburg-Loccum im Westen und Neustadt am Rübenberge im Osten, im westlichen Bereich der Region Hannover.

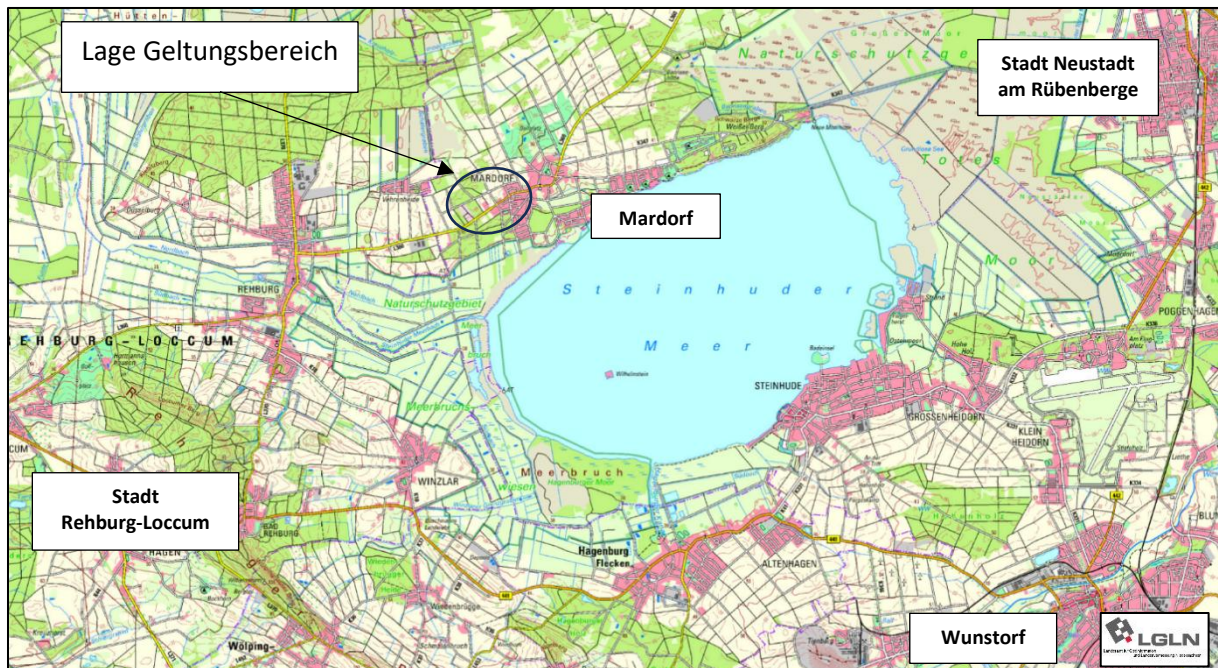


Abbildung 5: Räumliche Lage des Stadtteils Mardorf, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:62.500 i.O., mit eigenen Ergänzungen

5.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51. „Vor dem Fensterlande“ im Stadtteil Mardorf besitzt eine Größe von rd. 2,8 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 16 der Gemarkung Mardorf.

Er wird im Norden größtenteils durch den landwirtschaftlichen Weg *Überm Kastenbergr* (Flst. 121/1) begrenzt. Östlich wird der Planbereich begrenzt durch die westlichen Grenzen der dort befindlichen Flurstücke des Siedlungsgebiets Mardorfs. Im Süden schneidet die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung das Flurstück 12/1 („Hinterlandflächen“ der gemischten Baufläche an der *Rehburger Straße*) und verläuft entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 11/4, sowie anschließend 11/3. Danach verläuft die Abgrenzung entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Flst. 8/23 und schließt an die Straße *Auf dem Fensterlande* an. Im Westen verläuft das Plangebiet an der östlichen Grenze der Straße *Auf dem Fensterlande* (Flurstück 62/1).

Der räumliche Geltungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

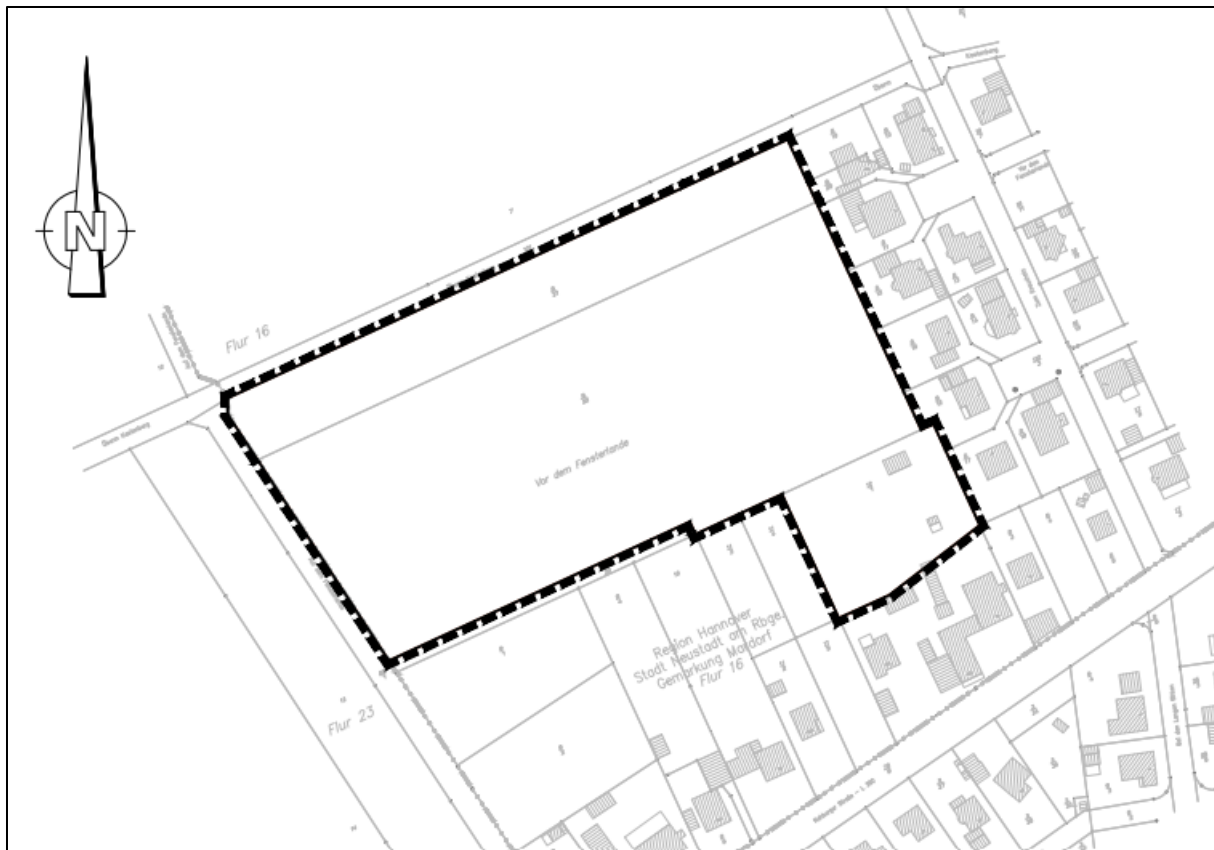


Abbildung 6: Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, o.M.

5.3 Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“

Aufgrund der bereits bekannten Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser ist der Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, um das Bauland zu entwickeln.

Der städtebauliche Entwurf, der zur Erstellung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ entwickelt wurde, berücksichtigt verschiedene, im Aufstellungsbeschluss für die Planung enthaltene Angaben. Er betrachtet vollständig die zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich „Vor dem Fensterlande“, die den 1. und 2. Bauabschnitt beinhalten, sodass darauf basierend der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung festgelegt wurde.

Die Gesamtplanung der Flächen „Vor dem Fensterlande“ sieht vor, dass ausgehend von der westlich befindlichen Straße *Auf dem Fensterlande* eine Ringerschließung der Bauflächen erfolgt. Um eine Einbindung in den Landschaftsraum und das Ortsbild zu gewährleisten, sollten die vorzusehenden Mehrfamilienhäuser zentral in dem hinzutretenden Siedlungsbereich liegen, sodass die Höhenentwicklung graduell verläuft.

Zur Einbindung in die Landschaft soll ferner eine Rahmeingrünung vorgesehen, jedoch auch ein Anschluss an die Straße *Überm Kastenbergr* als Notzufahrt berücksichtigt werden.

Im südwestlichen Bereich ist der vorhandene Gehölzbestand, der planungsrechtlich als Wald zu berücksichtigen ist, mit einem entsprechenden Schutzabstand in die Planung einzubinden. Zwischen dem Wald und potenziellen Bauflächen ist eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten festzusetzen, sodass u.a. im Brandfall oder bei Windwurf keine weiterführenden Sachschäden auftreten.



Zur Sicherung einer angepassten Entwässerung der Planflächen ist im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches eine Fläche für ein Sickerbecken vorzusehen.

Eine Einbeziehung der Wirtschaftswege *Auf dem Fensterlande* sowie Hinterm Kastenbergr ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bezieht sich daher auf die Bauflächen „Vor dem Fensterlande“ sowie die planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen der Anlieger an der *Rehburger Straße*, abzüglich des bereits als gemischte Baufläche dargestellten Bereiches im Südosten (vgl. Kapitel 3 Wirksamer Flächennutzungsplan). Für diesen Bereich ist keine Änderung erforderlich, da die auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzte Grünfläche auch aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden kann.

Die vorausgehend genannten Belange, wie z.B. Waldabstandsflächen und Rahmeneingrünung, die nicht durch den 1. Bauabschnitt abgedeckt werden, sind im Rahmen eines 2. Bauabschnitts zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist der städtebauliche Entwurf einschl. der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den 1. Bauabschnitt (blau) des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“ zu entnehmen.

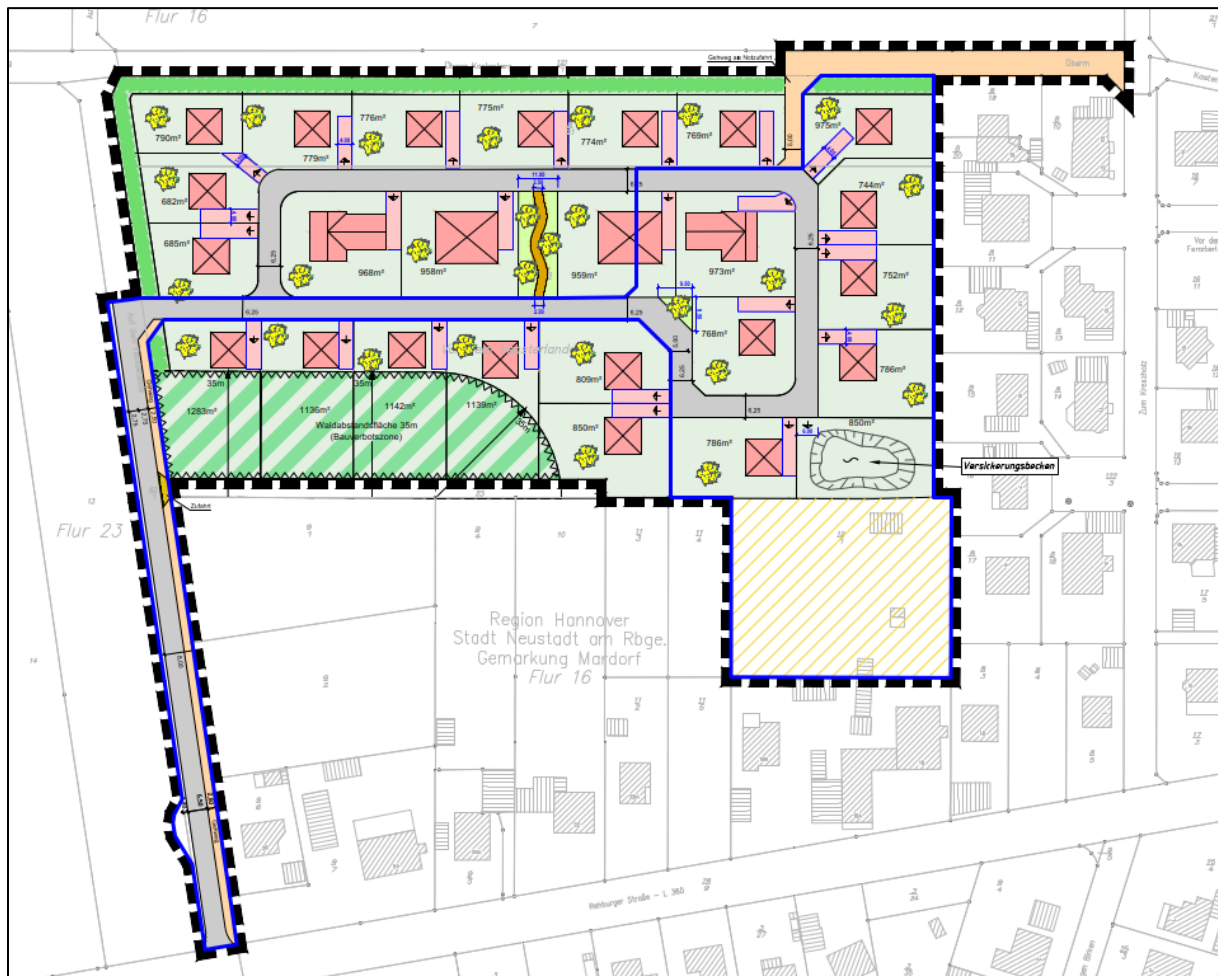


Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Kirchner Ingenieure, Stand: 29.09.2025, o.M.

Hinweis:

Konkrete Flächengrößen sind dem Kapitel Städtebauliche Kennwerte / Flächeninanspruchnahme in Teil I – Städtebauliche Begründung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Teil II – Umweltbericht zu entnehmen.



5.4 Bestandssituation

5.4.1 Änderungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mardorf und bezieht sich überwiegend auf derzeit ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen. Diese werden durch die östlich angrenzende Straße *Auf dem Fensterlande* erschlossen.

Der Planbereich grenzt südlich und östlich an den gewachsenen Siedlungsrand an und wird im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. den zugehörigen Wirtschaftswegen umgeben.

Im nordwestlichen Verlauf sind Gehölz- bzw. Waldflächen vorhanden. Südlich grenzt eine Waldfläche an den Geltungsbereich an. Nordöstlich befindet sich im weiteren Verlauf der Bereich des Golfplatzes. Nordwestlich erstreckt sich zudem das *Ohlhagener Moor* (vgl. nachfolgende Abbildung).

Durch den Stadtteil Mardorf führt die *Landesstraße 360* (L 360), die im Westen nach Rehburg und im Nordosten zum Stadtteil Schneeren führt, wo sie an die *Bundesstraße 6* (B 6) anschließt. Außerdem besteht östlich eine Verbindung nach Neustadt am Rübenberge (*Pferdeweg*, *Meerstraße* und *Moorstraße*) und darüber hinaus nach Hannover.

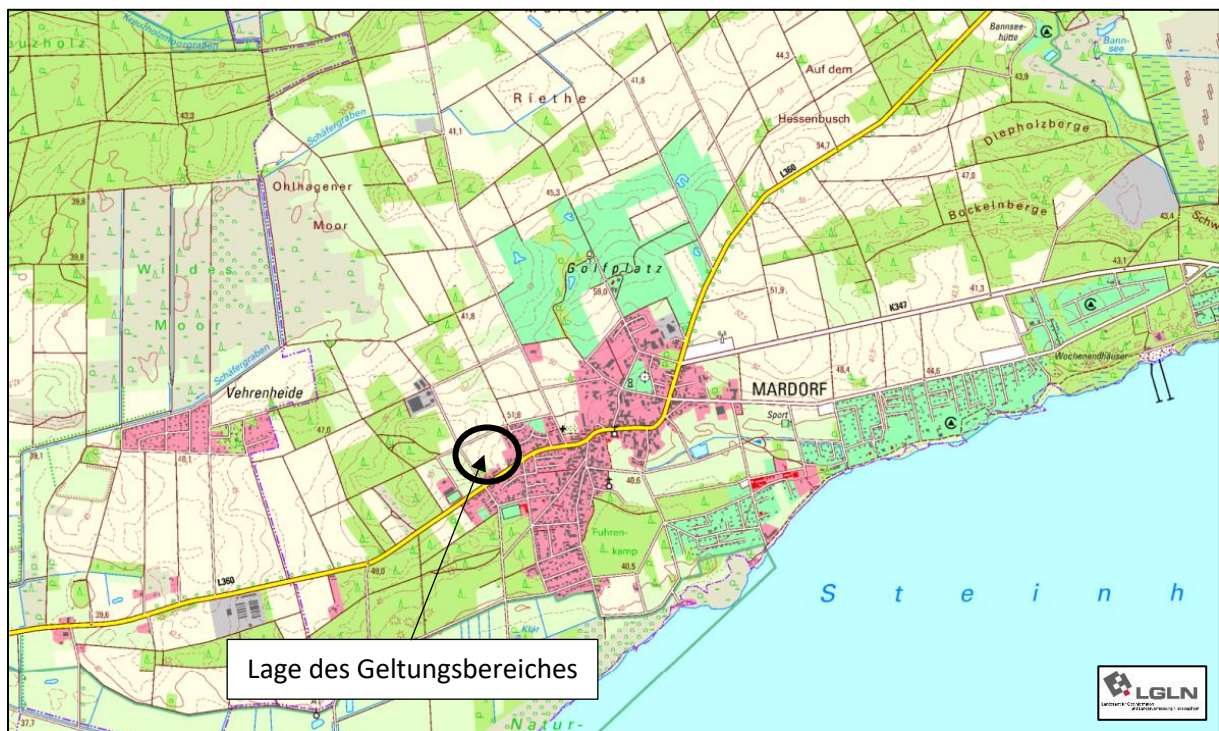


Abbildung 8: Lage des Plangebietes im Stadtteil Mardorf, Nds. Umweltkarten, Auszug TK 25, Maßstab 1:25.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Wegeverbindungen *Auf dem Fensterlande* und *Überm Kastenbergr* eingefasst. Im Westen befinden sich Grünlandflächen eines benachbarten Reitstalles.

Die östlich an den südlich zum Geltungsbereich gelegenen Waldbestand anschließenden Grundstücke werden derzeit scheinbar als landwirtschaftliche Lagerflächen genutzt. In deren südlichen Verlauf sind Wohn- und Mischnutzungen mit teilweise großen Gartenfreiflächen vorhanden. Östlich schließt der Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen an der Straße *Zum Kreuzholz* an.

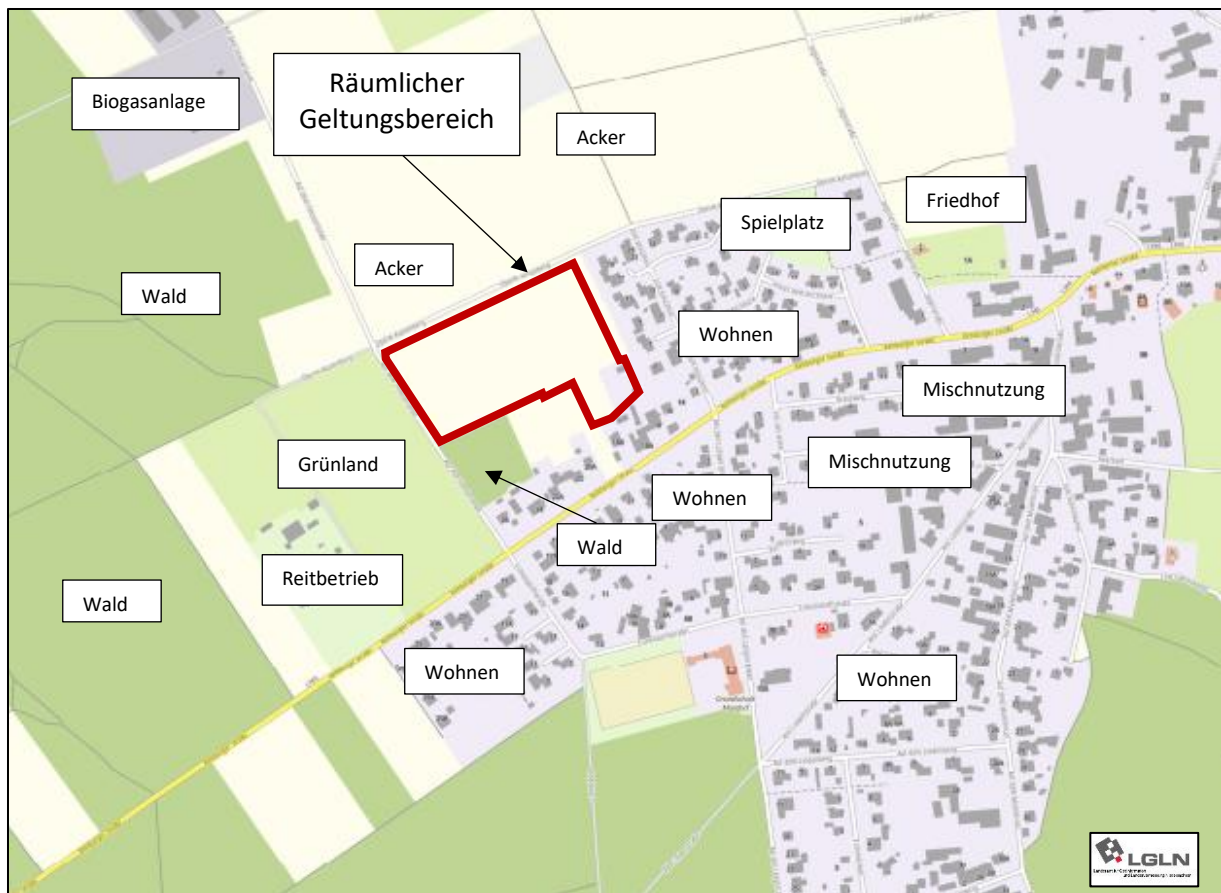


Abbildung 9: Umgebung des Geltungsbereiches im Stadtteil Mardorf, Nds. Umweltkarten, Auszug TK 25, Maßstab 1:2.500 i.O., mit eigenen Ergänzungen

5.4.2 Baurechtliche Situation

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine baulichen Anlagen, die auf Grundlage eines Bebauungsplanes errichtet wurden. Eine Festsetzung der Nutzungen für den Planbereich über vorhergegangene Bauleitplanungen besteht nicht.

5.4.3 Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil Mardorf verfügt neben einem Lebensmitteleinzelhandel sowie Obst- und Gemüsehandel über mehrere Restaurants sowie kleinere Cafés.

Aufgrund der Lage am Steinhuder Meer sind mehrere Wohnmobil- und Campingplätze, eine Jugendherberge sowie Ferienwohnungen und Hotels/Pensionen für den Siedlungsbereich prägend.

Es sind in diesem Zusammenhang u.a. Fahrradverleih, Golfplatz, diverse Segelclubs, Hochseilgarten, der Strand mit verschiedenen Nutzungsbereichen als Badestrand, Hunde- sowie Surfstrand, eine Surfschule und eine Niederlassung des Landeskanuverbands Niedersachsen vorhanden.

Durch den Naturpark Steinhuder Meer sind viele Rad- und Wanderwege und -routen sowie Lehrpfade und Aussichtsplattformen entwickelt und errichtet worden.

Ferner sind Pferdepensionsbetriebe ansässig.

Die landwirtschaftliche Prägung zeigt sich heute noch durch einzelne Hofstellen im Siedlungsbereich.

Für die Einwohner und Interessierte sind ferner verschiedene Vereine und Gesellschaften wie z.B. der Golf Park Steinhuder Meer e.V., der Turn- und Sportverein Mardorf e.V., der Tanzkreis Mardorf, die



Landfrauen Schneeren-Mardorf, Dorfgemeinschaft, die Freiwillige Feuerwehr Stadt Neustadt a. Rbge. – Ortsfeuerwehr Mardorf, die Wasserrettung und Weitere vorhanden.

Im Siedlungsbereich befindet sich die evangelisch-lutherische *Kirchengemeinde Mardorf-Schneeren*. Ferner sind die *Neuapostolische Kirchengemeinde Mardorf-Loccum* und die *Katholische Pfarrgemeinde St. Peter und Paul* in Neustadt a. Rbge. für die Einwohner zuständig.

Für die Kinderbetreuung sind im Stadtteil die *Kindertagesstätte Mardorf*, der *Waldkindergarten Mardorf* sowie die *Freie Schule Mardorf* vorhanden.

Außerdem sind diverse medizinische Praxen (Zahnarzt und Physiotherapie) sowie Handwerksbetriebe vorhanden.

5.4.4 Derzeitige verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Hinweis:

Eine Erläuterung der verkehrlichen Erschließung im Planzustand folgt im Kapitel 10.3.1.

5.4.4.1 Fuß-/Radwegeverbindungen

Die Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit über den landwirtschaftlichen Weg *Auf dem Fensterlande* im Westen sowie *Überm Kastenbergr* im Norden erschlossen. Eine ausgebaut Fuß- / Radwegeverbindung besteht nicht.

Die im südlichen Bereich an die Straße *Auf dem Fensterlande* anschließende *Rehburger Straße* verfügt über einen Fuß- /Radweg südlich der Fahrbahn.

5.4.4.2 Straßenverkehr

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit über die *Rehburger Straße* (L 360) im südlichen Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an das Verkehrsnetz angeschlossen.

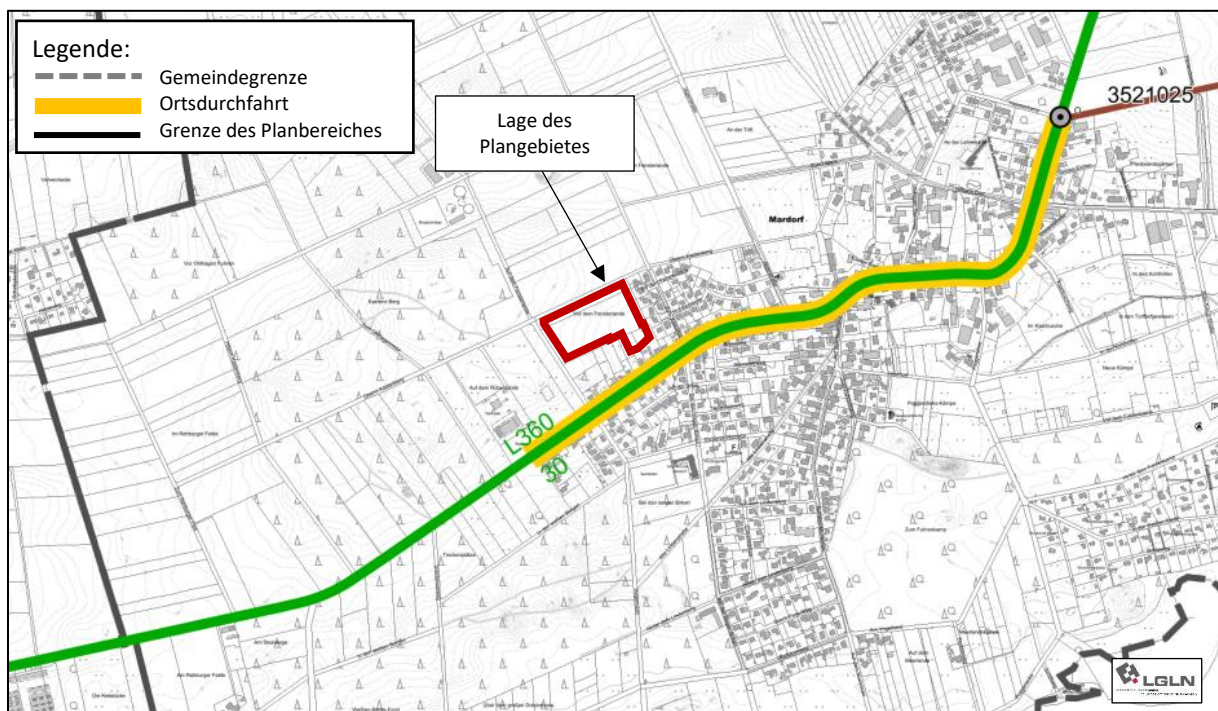


Abbildung 10: Übersicht Verkehrsnetz mit Ortsdurchfahrt, NWSIB Niedersachsen, Maßstab 1:7.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen



Über die L 360 bestehen Verbindungen zu den angrenzenden Städten *Rehburg-Loccum* im Westen sowie *Neustadt am Rübenberge* im Osten.

5.4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Stadtteil Mardorf befinden sich mehrere Haltestellen des ÖPNV entlang der *Rehburger Straße*. Auch in den daran angrenzenden Straßen sind diverse Haltestellen vorhanden.

Die zum Änderungsbereich nächstgelegenen Haltestellen befinden sich direkt am Anschluss der Straße *Auf dem Fensterlande* an die *Rehburger Straße*.

Über die Haltestellen und die dort verkehrenden Buslinien besteht ein Anschluss an den zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) in *Neustadt am Rübenberge* und den dort befindlichen Bahnhof. Über diesen können der Bahnhof in *Hannover*, *Bremen* sowie *Nienburg / Weser* erreicht werden.

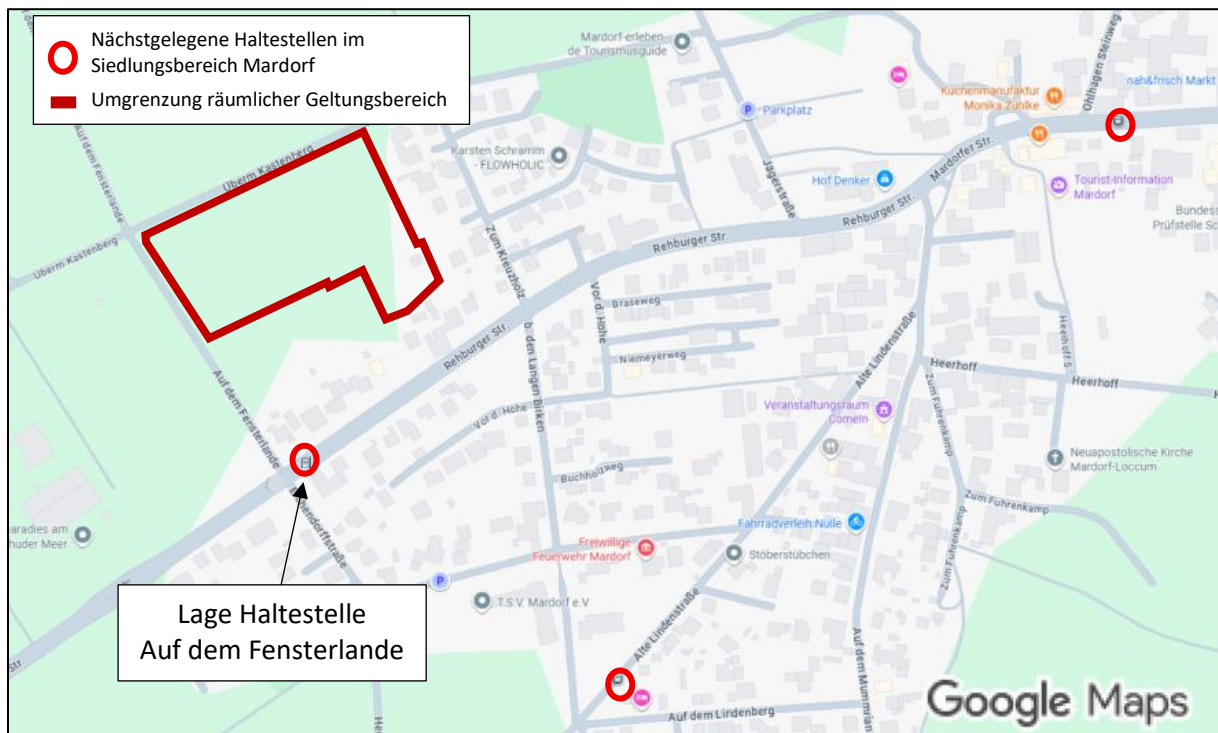


Abbildung 11: Übersicht ÖPNV Haltestellen im Stadtteil Mardorf (West), Auszug Google Maps, September 2025

6 Vorgaben aus übergeordneten Plänen, Programmen, Gesetzen und Satzungen

Nachfolgend werden die sich aus übergeordneten Plänen und Programmen ergebenden Rahmenbedingungen für die Planung, insbesondere mit Hinblick auf städtebauliche Belange, erläutert. Eine Ausführliche Betrachtung der Inhalte mit Bezug auf Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

6.1 Raumordnung

„Das Landes-Raumordnungsprogramm hat gemäß [...] § 1 ROG der Leitvorstellung zu entsprechen, eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum dauerhaft mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt, zu verfolgen. Eine nachhaltige Raumentwicklung muss sich an Grundsätzen ausrichten, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, soziale Gerechtigkeit und Wohlfahrt mit



dem dauerhaften Schutz der Lebensgrundlagen unter dem Leitgedanken eines umweltgerechten Wohlstands für alle Generationen verknüpfen.“²

6.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Verordnung (2017/2022)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wurde 2008 neu bekannt gemacht und als Verordnung erlassen (LROP-VO), sodass kein gesetzlicher Teil mehr vorhanden ist. Seitdem hat es einige weitere Änderungen erfahren. Um die erfolgten Änderungen u.a. gesetzlicher und redaktioneller Art zu integrieren, wurde das LROP zunächst 2017, zuletzt im September 2022 erneut bekannt gemacht. Es liegt daher für die in Rede stehende Planung die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 17. September 2022 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt – Nds. GVBl S. 521) zur Berücksichtigung in den Planunterlagen vor.

Das Landes-Raumordnungsprogramm enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie nähere Bestimmungen zu Inhalt, Zweck und Ausmaß einzelner Ziele und Grundsätze. Die Inhalte des LROP werden in Textform und in einer Karte im Maßstab 1:500.000 sowie weiteren Erläuterungskarten (Anhänge 1 sowie 3 bis 8) wiedergegeben.

6.1.1.1 *Allgemeine Aussagen*

Der **Punkt 1** des LROP beinhaltet die **Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**. Hierbei werden unter Punkt 1.1 *Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes* für die Planung relevante Vorgaben aufgeführt.

So sollen eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen sichern und durch ein koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft werden (1.1 01).

Ferner sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum führen. Hierbei sind u.a. Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur vorzusehen. Des Weiteren soll eine Verbesserung der Infrastruktur durch eine optimierte Vernetzung erfolgen. Hierbei sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich berücksichtigt und in diesem Zuge ebenfalls die Umweltbelange ressourcenschonend genutzt werden (1.1 02)

Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. (1.1 03)

Zudem soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hier steht auch im Vordergrund, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen (1.1 07).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Flächen eines Allgemeines Wohngebietes in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ sowie für einen darauffolgenden 2. Bauabschnitt geschaffen. Im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächen-nutzungsplanes werden sie als Wohnbauflächen ausgewiesen, sodass die angestrebte Nutzung den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt

² Landes-Raumordnungsprogramm (2017/2022), Seite 69



am Rübenberge – Stadtteil Mardorf, folgt. Durch die Planung kann ein Beitrag zur lokalen Deckung des Wohnraumbedarfs sowie zur Sicherung der Infrastrukturen geschaffen werden.

In diesem Zuge werden die Belange von Natur und Landschaft in der Planung berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen für den Ausgleich artenschutzrechtlicher Eingriffe und des bodenrechtlichen Eingriffs erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die unter **Punkt 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur** genannten Ziele und Grundsätze betreffen die für die vorliegende Planung relevanten Punkte 2.1 *Entwicklung der Siedlungsstruktur* und 2.2 *Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte*.

Gemäß Punkt 2.1 sollen im Rahmen von Planungen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden. Hier wird auf die Gewährleistung einer Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen abgestellt. Sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (2.1 02).

Ferner sollen Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig in Zentralen Orten und in vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur erfolgen. (2.1 05)

Bei der vorliegenden Planung soll auf nachfolgender Ebene ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Entwicklung von Wohnbebauung im Stadtteil Mardorf ermöglicht. Das Plangebiet soll dabei zur Versorgung mit Wohnraum beitragen und es ortsansässigen Bauwilligen ermöglichen Wohnnutzungen zu errichten.

Der Stadtteil Mardorf verfügt über eine ausreichende Daseinsvorsorge für den täglichen Bedarf sowie eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Insgesamt sollen durch eine geordnete und den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Siedlungsentwicklung u.a. gute Lebensbedingungen sowie eine gute Lebensqualität in den Städten und Gemeinden gefördert werden und damit zu Standortentscheidungen nicht nur für den Wohnsitz, sondern insbesondere für wirtschaftliche Entwicklungen und damit für das Arbeitsangebot beitragen.

Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend und an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (2.1. 04).

Der gewählte Standort zur Entwicklung des Wohngebietes schließt an bestehende Siedlungsgebiete an, sodass vorhandene Infrastrukturen genutzt und erweitert werden können. Im Hinblick auf Folgekosten und die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird diesem Grundsatz Folge geleistet werden.

Ferner sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. (2.1 06)

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes geschaffen werden. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden auch die Eignung mehrerer Standorte im Innenbereich für das Vorhaben überprüft. Zum Zeitpunkt der Planung lag kein Zugriff auf geeignete Flächen im Innenbereich vor, weshalb im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) im Außenbereich, in eine Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 1 BauGB) geändert werden soll. Die betreffende Fläche grenzt jedoch direkt an vorhandene Siedlungsflächen des Stadtteils Mardorf an, sodass eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird.



6.1.1.2 Aussagen des LROP für das Plangebiet und Umgebung

Die Plandarstellung des LROP (2017) zeigt die Ziele der Raumordnung und damit die Vorrang- und Eignungsgebiete verschiedener Nutzungen auf.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die dem Planbereich des Stadtteils Mardorf nächstgelegenen Mittelzentren Nienburg (Weser) im Norden, Neustadt am Rübenberge im Osten sowie Wunstorf und Garbsen im Südosten zu entnehmen. Das nächstgelegene Oberzentrum Hannover befindet sich im weiteren südöstlichen Verlauf.

Die *Autobahn 2* (A 2, Vorranggebiet) verläuft südöstlich von Wunstorf. Die Bundesstraße 6 (B 6) ist als *Vorranggebiet vierstreifige Hauptverkehrsstraße* dargestellt und führt von Nienburg über Neustadt am Rübenberge nach Garbsen. Die B 215 führt westlich des Plangebietes von Nienburg (Weser) nach Leese (Stolzenau) und dann südlich Mardorf als B 441 über Wunstorf nach Hannover. Sie ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* verzeichnet.

Aus Richtung Nienburg (Weser) nach Wunstorf und von dort aus Richtung Hannover verläuft östlich des Plangebietes eine Bahnverbindung, die als *Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke* verzeichnet ist.

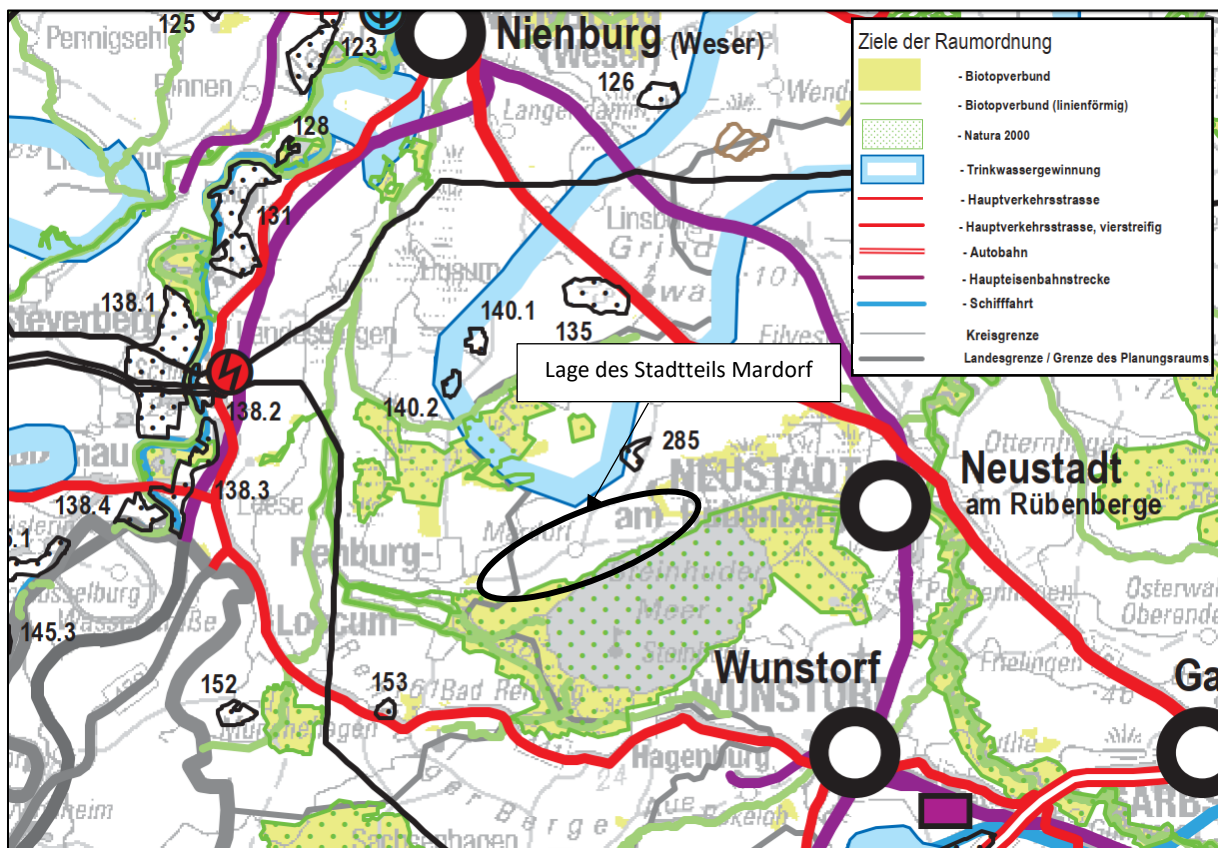


Abbildung 12: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017), Maßstab 1.500.000 i.O.

Südwestlich von Mardorf und westlich des Steinhuder Meeres sind der *Südbach* und *Steinhuder Meerbach*, sowie weiter östlich die *Fulde* und weiter südlich der *Winzlarer Grenzgraben* als *Vorranggebiet linienförmiger Biotopverbund* verzeichnet. Das Steinhuder Meer ist als *Vorranggebiet Biotopverbund* und zugleich als Teil des Netz *Natura 2000* dargestellt.

Nordwestlich von Mardorf sind zudem die Flächen des *Bieförther Moores* und des *Rehbürger Moores* sowie südlich daran anschließende Gehölzflächen und die FFH-Gebiete *Rehbürger Moor* und *Häfern* als *Vorranggebiete* für den *Biotopverbund* und des Netz *Natura 2000* verzeichnet.



Nördlich von Mardorf wird zudem ein *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* dargestellt.

Des Weiteren ist die *Gemeindegrenze*, die aus nördlicher in südlicher Richtung westlich des Stadtteils Mardorf verläuft, verzeichnet. Südwestlich von Rehburg-Loccum verläuft die *Landesgrenze* zwischen Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

Die Änderungen des LROP (2022) sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Für den Planbereich ergeben sich keine zusätzlichen Darstellungen.

Die *Vorranggebiete* für den *Biotopverbund* und *Natura 2000* Gebiete um das Steinhuder Meer und die *Vorranggebiete linienförmiger Biotopverbund* der umgebenden Fließgewässer sind weiterhin verzeichnet.

Ergänzend werden in der Karte *Vorranggebiete* für *Wald* dargestellt.

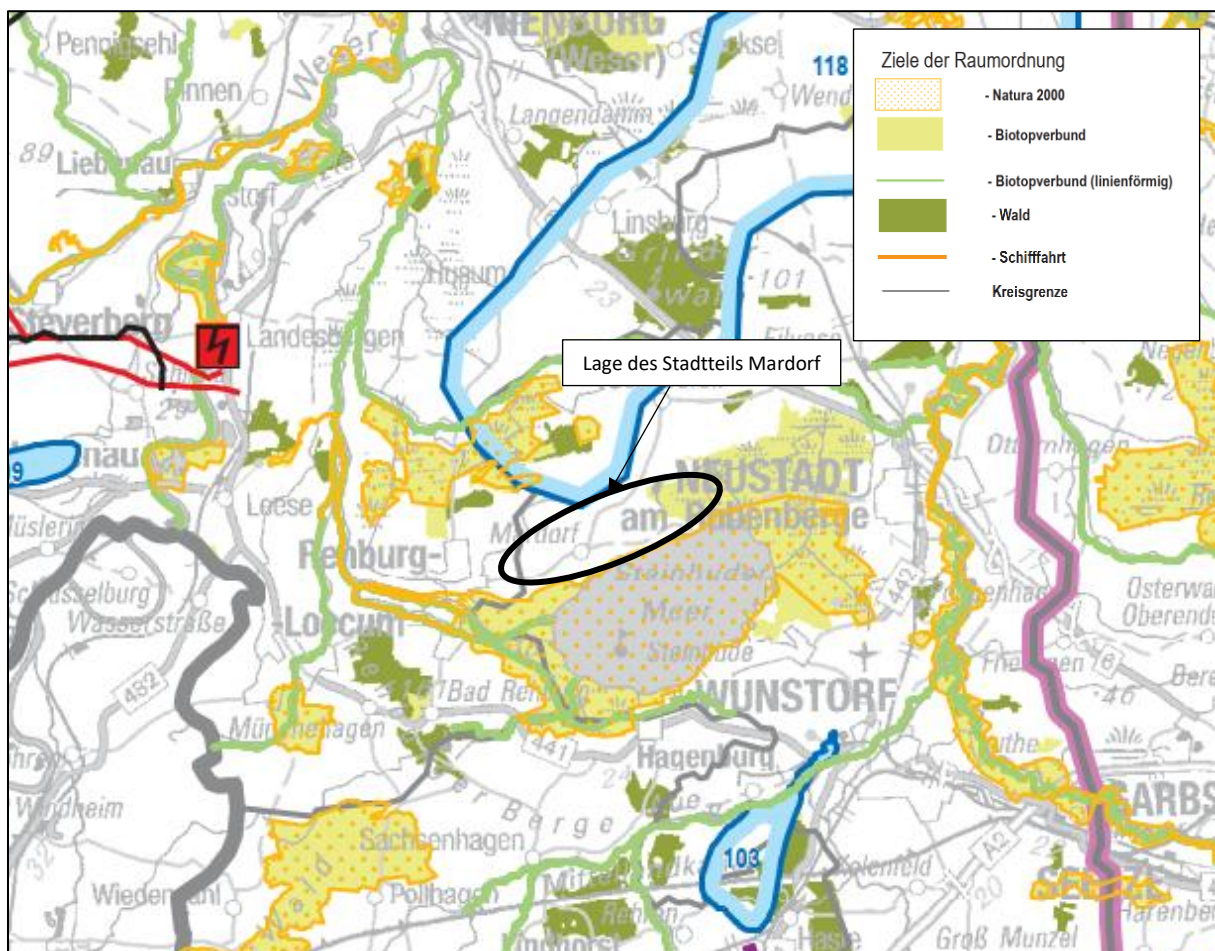


Abbildung 13: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022), Maßstab 1:500.000 i.O.

Fazit

Die in Rede stehende Planung folgt den o.g. Inhalten des LROP, dadurch dass die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung neuer Wohnstätten in einem Ort mit ausreichender Daseinsvorsorge und einem Anschluss an den ÖPNV vorbereitet werden. Dem Ziel, vorrangig Flächen im Innenbereich für die Entwicklung von Siedlungsflächen zu nutzen, kann nicht gefolgt werden, da derzeit keine Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen. Das Ziel einer flächensparenden Inanspruchnahme und niedrigen Infrastrukturfolgekosten kann eingehalten werden, da sich der Änderungsbereich in unmittelbarer Umgebung des vorhandenen Siedlungsbereiches befindet und hier bestehende Infrastrukturen genutzt und erweitert werden können.



Die im LROP zeichnerisch dargestellten Inhalte stehen dem Änderungsvorhaben nach aktuellem Kenntnisstand nicht entgegen. Aufgrund des übergeordneten Maßstabs wird auf die Erläuterungen im Regionalen Raumordnungsprogramm sowie weiteren Planungsebenen in den nachfolgenden Kapiteln verwiesen.

6.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für die Region Hannover wurde am 27.09.2016 von der Regionsversammlung als Satzung festgestellt. Das RROP ist gem. § 7 Abs. 2 NROG aus dem Landes-Raumordnungsprogramm zu entwickeln. Daher musste nach Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm im Jahr 2017 das RROP 2016 entsprechend angepasst werden.

Die aktuelle Fassung besteht aus einer beschreibenden sowie einer zeichnerischen Darstellung (Plan im Maßstab 1:50.000), aus Erläuterungstext und Erläuterungskarten zu verschiedenen Themenbereichen sowie einem Umweltbericht.

Die beschreibende Darstellung ist in vier Abschnitte gegliedert. Hierbei bezieht sich der Abschnitt 1 *Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung* der Region Hannover auf Inhalte des LROP (s.o.) und stellt daher eine Wiederholung dar. In den Abschnitten 2 (*Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur*), 3 (*Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und der Freiraumnutzungen*), 4 (*Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale*) sind anschließend die Aussagen des RROP für die Region Hannover und somit auch für Mardorf enthalten.

6.1.2.1 *Allgemeine Aussagen*

Allgemeine Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Laut RROP 2016 soll die Region Hannover als Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei ist auf eine sparsame Flächeninanspruchnahme von Grund und Boden hinzuwirken. Die großen und zusammenhängenden Freiräume in der Region sollen gesichert und vernetzt werden. Bei der Entwicklung von Siedlungen und Infrastruktur ist das dreistufige zentralörtliche System zu berücksichtigen. (1.1 01 - 03)

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ sieht eine Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) in eine Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 1 BauGB) vor, damit auf nachfolgender Ebene im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden kann. Der Stadtteil Mardorf wird somit als Lebensraum / -ort gesichert und weiterentwickelt.

Durch die Planung werden neue, bisher unversiegelte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Flächen schließen jedoch direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich an, sodass vorhandene Infrastrukturen genutzt und ausgebaut werden können und die Flächeninanspruchnahme auf Mindestmaß beschränkt wird.

Der Stadtteil Mardorf ist bezüglich des zentralörtlichen Systems als ländlich strukturierte Siedlung einzustufen, für die eine Eigenentwicklungsfunktion festgelegt ist.

Bei der Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur der Region Hannover sollen verstärkt Maßnahmen zur Anpassung an nicht mehr abwendbare Klimaänderungen berücksichtigt werden. (1.1.1 03)

Auf der Ebene eines nachfolgenden Bebauungsplanes können Festsetzungen für Maßnahmen der Klimafolgeanpassungen festgesetzt werden. So ist z.B. die Errichtung eines Versickerungsbeckens zur Versickerung von Regenwasser oder die Anpflanzungen von Grünstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas möglich.



Zum Erhalt der Landschaftsqualität und der biologischen Vielfalt und Vernetzung soll der Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten werden. Siedlungen sollen durch Grünzüge gegliedert werden. Die vorhandenen vielfältigen Freiraumqualitäten sollen geschützt werden (2.1.1 02)

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 schließt direkt an vorhandene Siedlungsgebiete an, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken und fingerförmige Ausweitungen der Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Im Rahmen der Alternativenprüfung hat sich kein alternativer Standort im Innenbereich dargestellt.

Auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplans kann eine Eingrünung der geplanten Siedlungsentwicklung festgesetzt werden und somit auch die Erhaltung der vorhandenen Biotopstrukturen unterstützt werden. In diesem Zuge kann auch ein Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund des übergeordneten Maßstabs im vorliegenden Fall keine Darstellung möglich, die zu einer Sicherung der Vegetationsbestände beiträgt.

Bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete soll eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung angestrebt werden. (2.1.1. 03)

Das Plangebiet, in dem auf nachfolgender Ebene, ein Allgemeines Wohngebiet entstehen soll, befindet sich im Stadtteil Mardorf und rundet diesen ab. Die Funktionen der Versorgung (siehe Kapitel 5.4.3 Soziale Infrastruktur) und Erholung sind bezogen auf die Einwohnerzahl bereits ausreichend vorhanden, sodass in der neu entstehenden Siedlung keine Bedarfe für eine Mischnutzung bestehen und die hinzutretenden Wohnnutzungen zur Erhaltung der Sozialen Infrastrukturen beitragen können.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand sollen nur dann bauleitplanerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen. Hierüber sollen von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Nachweise erbracht werden. (2.1.2 01)

Die betreffenden Flächen der Flächennutzungsplanänderung befinden sich am Siedlungsrand des Stadtteils Mardorf. Sie sollen auf nachfolgender Ebene bauleitplanerisch als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Im Innenbereich von Mardorf stehen zwar noch einzelne Grundstücke zur Verfügung, diese verteilen sich jedoch auf den gesamten Stadtteil, sodass eine gebündelte Entwicklung nicht möglich ist. Zudem stehen nicht alle Flächen für eine Entwicklung und Nutzung zur Verfügung. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden weitere größere zusammenhängende Flächen betrachtet, die ebenfalls nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 4 Alternativenprüfung).

Die ländlich strukturierten Siedlungen ohne zentralörtliche Funktion sollen als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur gesichert und im Rahmen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden. In den ländlich strukturierten Siedlungen – in denen keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist – ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Hier besteht der Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %. Der Entwicklungsspielraum ausnahmsweise zusätzlich um einen Ermessenszuschlag auf bis zu insgesamt 7 % Siedlungsflächenerweiterung erhöht werden. Dies ist in begründeten Einzelfällen dann möglich, wenn von der Stadt bzw. Gemeinde ein begründeter Sonderbedarf aufgrund



besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann. (2.1.4 01 und 03)

Hinweis:

Nach derzeitigem Abstimmungsstand besteht für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ kein begründeter Einzelfall, sodass der Basiszuschlag von 5 % für die Entwicklung zur Verfügung steht. Aus planungsrechtlichen Gründen wird eine Überschreitung dessen um 0,3 % von der Region Hannover gewährt³.

Der zuvor genannte Prozentsatz für die Siedlungsflächenerweiterung bezieht sich auf die vorhandene Stadtteilfläche aus dem Jahr 2016. In den vergangenen Jahren (2016 – 2025) wurden bereits 67,5 % dieses Entwicklungspotenzials ausgeschöpft, sodass noch 32,5 % für die Siedlungsentwicklung verbleiben.

In begründeten Fällen kann ein Ermessenszuschlag für die Siedlungsentwicklung erfolgen, sofern besondere Voraussetzungen erfüllt sind. Gemäß RROP liegen besondere Gegebenheiten vor, wenn es vor Ort eine ausreichende Infrastruktur besteht (Schule, Nahversorgung, ÖPNV-Anschluss (Schienengebundener Nahverkehr)) oder wenn die Entwicklung zu einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung der Siedlung beiträgt. Mardorf besitzt, wie im Kapitel 5.4.3 beschrieben, eine freie Schule sowie einen Supermarkt. Einen schienengebundenen Nahverkehr gibt es in Mardorf nicht, ein ÖPNV-Netz mit Bussen ist jedoch vorhanden. Der Ermessenszuschlag wird dennoch für Mardorf nicht gewährt.

Die Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ trägt dazu bei, dass die vorhandene Siedlungsform im Nordwesten des Stadtteils fortgeführt wird. Sobald weitere Siedlungsentwicklungskapazitäten zur Verfügung stehen, kann das Gebiet in Richtung Westen durch einen 2. Bauabschnitt perspektivisch weiterentwickelt werden und somit zu einer städtebaulichen Abrundung des Stadtteils beitragen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die Entwicklung des Siedlungsbereiches erforderlich.

Mardorf gehört aufgrund der Nähe zum Steinhuder Meer zu den Standorten mit Entwicklungsaufgabe für Erholung und Tourismus. Bei diesen Standorten muss den Belangen der Entwicklung des Tourismus angemessen Rechnung getragen werden. Durch geeignete Planungen und Maßnahmen sollen die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus gestärkt und verbessert werden. (2.1.5)

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen am nordwestlichen Siedlungsrand von Mardorf entwickelt.

Die touristisch geprägten Gebiete befinden sich vorwiegend am Steinhuder Meer, welches südlich des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungsbereiches von Mardorf liegt. Daher werden durch die Planung die Belange zur Entwicklung des Tourismus nicht berührt.

Als Grundlage für eine dauerhafte Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebens- und Umweltbedingungen sollen der Erhalt und die Entwicklung des Freiraums einschließlich seiner Funktionen gleichrangig zur Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung berücksichtigt werden. Bei der Siedlungsentwicklung soll der Erhaltung und der Entwicklung günstiger klimatischer und lufthygienischer Bedingungen eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Für die Minderung von thermischen und lufthygienischen Belastungen sollen insbesondere im Rahmen der

³ Region Hannover, 2026: E-Mailkontakt vom 08.01.2026



Bauleitplanung klimaökologische Ausgleichsräume mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten, einschließlich der Leitbahnen für den Luftaustausch, besonders berücksichtigt werden. (3.1.1 01)

Im Rahmen des auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes können Pflanzmaßnahmen, wie z.B. die Anpflanzung von Gehölzstrukturen festgesetzt werden, die die Lebens- und Umweltbedingungen sichern und die thermischen und lufthygienischen Belastungen verringern.

Die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung soll auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben. (3.1.1 02)

Durch die für Mardorf geltende Beschränkung der Eigenentwicklung in ländlichen Siedlungsstrukturen wird die Flächeninanspruchnahme begrenzt. Die direkt angrenzende Lage des Plangebietes zum bestehenden Siedlungsgefüge bedingt zudem, dass eine Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft vermieden werden.

Natur und Landschaft sollen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (3.1.2 01)

Habitatkorridore zur Vernetzung von Kerngebieten des Biotopverbundes sind in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete, die Funktionen für den Biotopverbund erfüllen, in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (3.1.2 02)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes*. Ferner befindet sich ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* in der Nähe des Änderungsbereiches. Durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die auf nachfolgender Ebene im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt werden können, können Maßnahmen geschaffen werden, die der biologischen Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zuträglich sind. Ferner können die Maßnahmen zur Vernetzung von Biotopverbunden beitragen.

Die Landwirtschaft soll in allen Teilräumen der Region Hannover als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig aufgrund ihrer regionalen Versorgungsaufgaben, insbesondere durch die Lage im Verdichtungsraum, sowie ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung für die Nahrungs- und Futtermittelproduktion, die Produktion nachwachsender Rohstoffe und die nachhaltige Energiegewinnung auf Basis erneuerbarer Energieträger erhalten, gesichert und entwickelt werden. (3.2.1 01)

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 teilspezifischen, 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. (3.2.1 02)

Mit der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 ist eine Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) in eine Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 1 BauGB) vorgesehen. Durch die Entwicklung dieser Wohnbaufläche soll der Stadtteil Mardorf als Lebensraum gesichert werden und zur gesellschaftlichen Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen



beitragen. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft, weshalb das Plangebiet dadurch nicht vor einer Inanspruchnahme durch weitere Nutzungen geschützt ist. Mit 20 bis 30 Bodenpunkten gilt der Standort als weniger ertragsfähig.

Der Wald in der Region Hannover soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, als Quelle des nachhaltig nachwachsenden Rohstoffes Holz und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, das Klima und die Erholung erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden. (3.2.2 01)

Zur Sicherung und Entwicklung des Waldes und seiner ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen sind die raumbedeutsamen Waldflächen in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Wald“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (3.2.2 02)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine größere Waldfläche. Aufgrund des ausreichenden Abstandes sind keine negativen Auswirkungen auf den Wald durch die Siedlungsentwicklung und umgekehrt zu erwarten.

Der im Südwesten direkt an den räumlichen Geltungsbereich anschließende Waldbestand wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene absehbar durch die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, in der Planung berücksichtigt.

In der zeichnerischen Darstellung sind Gebiete, die sich insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders für die regionale Erholungsnutzung eignen, als „Vorbehaltsgebiete Erholung“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. (3.2.5 02)

Der Änderungsbereich befindet sich in einem *Vorbehaltsgebiet für Erholung*. Die betreffende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und steht nicht für eine direkte Freizeitnutzung zur Verfügung. Im Rahmen ihrer Entwicklung soll die Fläche bebaut werden. Die bisher stattfindende Erholungsnutzung außerhalb des Gebietes wird durch dessen Entwicklung nicht beeinträchtigt und kann weiterhin erfolgen. Um die künftige Siedlungsfläche in die Landschaft einzubinden können auf nachfolgender Planungsebene im Bebauungsplan Festsetzungen zur Ein- oder Durchgrünung erfolgen.

6.1.2.2 Aussagen des RROP zum Plangebiet

Die dem Änderungsbereich nächstgelegenen Mittelzentren sind Neustadt am Rübenberge und Wunstorf im östlichen Verlauf.

Um den Stadtteil Mardorf sind größere Flächen der *Vorbehaltsgebiete für Wald* dargestellt. Der Golfplatz im nördlichen Anschluss an den Siedlungsbereich ist als *Vorranggebiet regional bedeutsame Sportanlage – Golfsport* verzeichnet. In seinem nördlichen Anschluss befindet sich eine kleinräumigere Fläche eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*. Weitere dieser Flächen sind um die Städte Wunstorf bis zum OT Steinhude (südlich des Steinhuder Meeres) und Neustadt am Rübenberge vorhanden.

Westlich von Mardorf ist eine der Waldflächen als *Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils* verzeichnet.

Im nord- und südwestlichen Verlauf sowie mit einiger Distanz im östlichen Verlauf Richtung Neustadt am Rübenberge sind großräumig Flächen als *Vorranggebiete für Natur und Landschaft* dargestellt.

Um den Stadtteil Mardorf liegen Flächen für *Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft*.



Im südöstlichen Verlauf bis zum Steinhuder Meer sind die Bereiche als *Vorbehaltsgebiete für Erholung* verzeichnet.

Mardorf ist insgesamt als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* ausgewiesen.

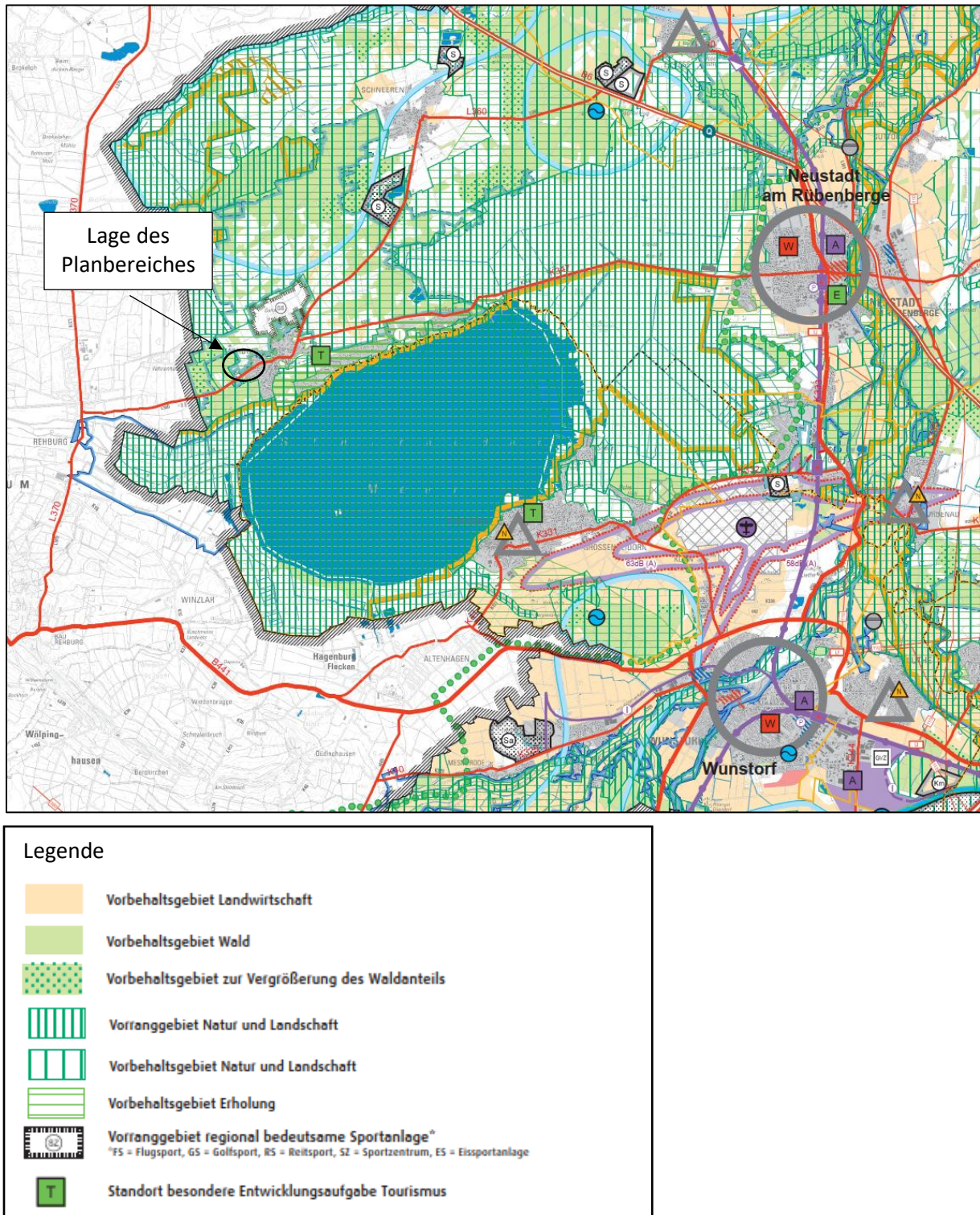


Abbildung 14: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016), mit eigenen Ergänzungen



Bei einer detaillierten Betrachtung (vgl. nachfolgende Abbildung) ist deutlich die Lage des Plangebietes außerhalb des *bauleitplanerisch gesicherten Bereiches* erkennbar. Das Plangebiet liegt innerhalb des vorausgehend genannten *Vorbehaltsgebietes für Erholung*.

Die südlich verlaufende *Rehburger Straße* ist als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* dargestellt.

Die Flächen des *Vorbehaltsgebietes zur Vergrößerung des Waldanteils* liegen innerhalb der im westlichen Verlauf des Plangebietes vorhandenen *Vorbehaltsgebiete für Wald*. Diese sind zugleich Bestandteil des vorausgehend genannten *Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft*.

Südlich des Siedlungsbereiches ist das Steinhuder Meer als *Vorranggebiet Natura 2000* verzeichnet.

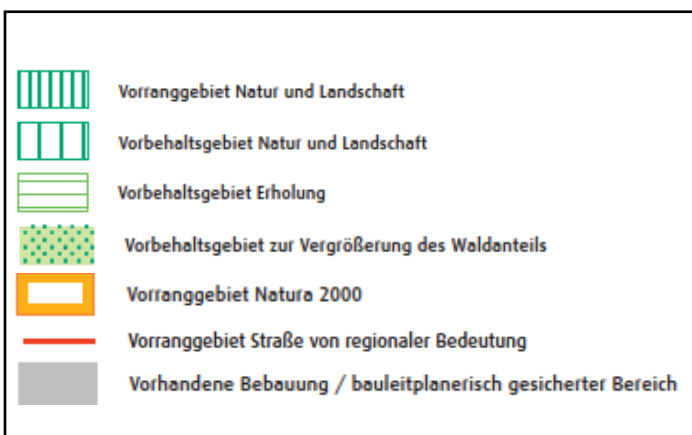
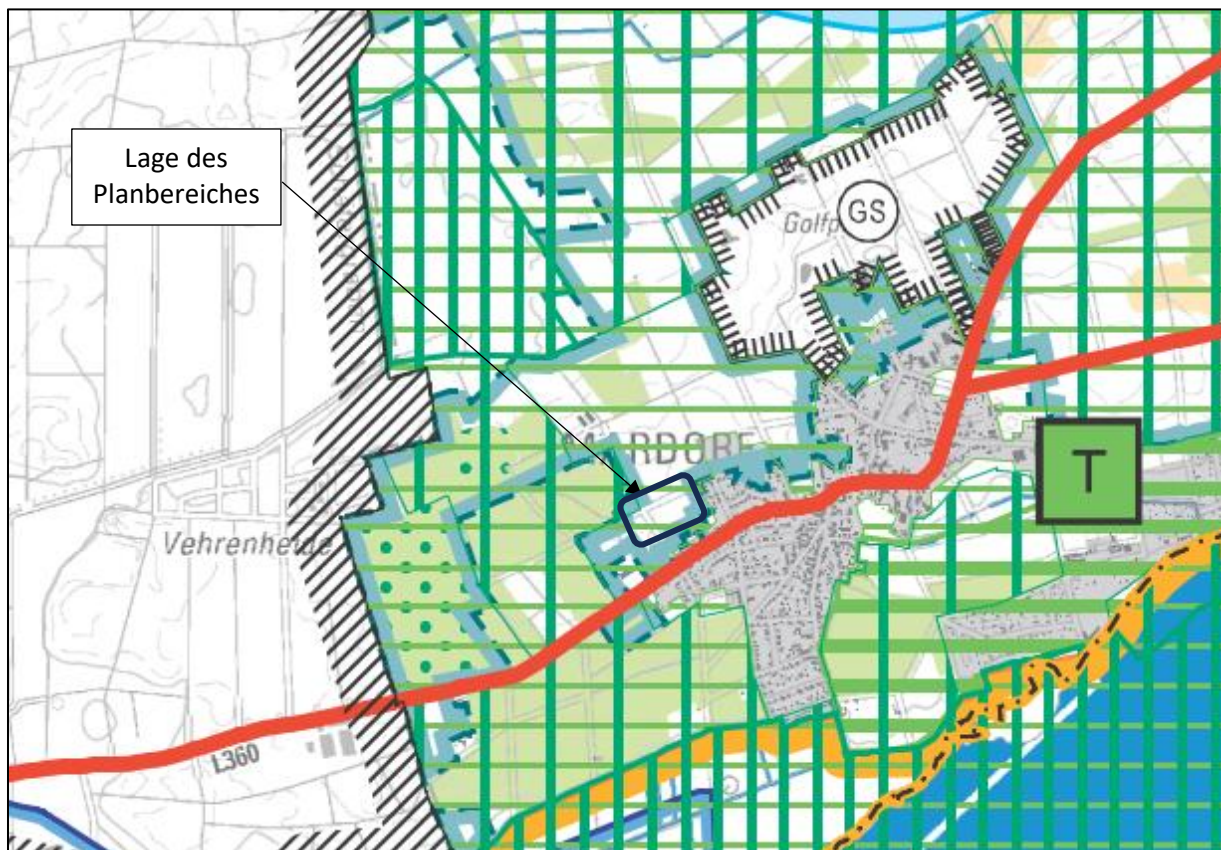


Abbildung 15: Detailauszug Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016), mit eigenen Ergänzungen



Fazit

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ liegt innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes für Erholung*. Die Vorbehaltsgebiete sollen laut RROP möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorbehaltsgebiete stehen der baulichen Entwicklung insgesamt jedoch nicht entgegen. Beeinträchtigungen, die durch bauliche Eingriffe auf der Fläche entstehen können, können auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes durch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen soweit möglich ausgeglichen werden, dass ein Beitrag zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes geleistet werden kann. Ferner stehen die Flächen aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung als Landwirtschaftsflächen bereits aktuell nicht für eine direkte Erholungsnutzung zur Verfügung, sondern tragen indirekt zum Landschaftsbild und dem Landschaftserleben bei. Des Weiteren kann durch eine zukünftige Einfassung des Wohngebietes mit einer Rahmeneingrünung die Beeinträchtigung dahingehend vermindert werden. Das Landschaftserleben und die Erholungsnutzung werden durch die geplante Siedlungsentwicklung absehbar nur geringfügig beeinträchtigt. Die Entwicklung der Wohnbebauung wäre jedoch an anderer Stelle im Bereich des Stadtteils Mardorf mit einer Beeinträchtigung der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft verbunden, sodass hier der Siedlungsentwicklung gegenüber der Darstellung des Vorbehaltsgebietes für Erholungsnutzung im RROP Vorrang gewährt wird.

6.2 Landschaftsplanung

6.2.1 Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)

Die Landschaftsplanung ist das zentrale und umfassende Planungsinstrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt sind.

In Niedersachsen ist die Landschaftsplanung als eigenständige, gutachtliche Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet. Die Darstellungen der Landschaftsplanung werden vor allem durch Integration in die räumliche Gesamtplanung oder den Erlass von Verordnungen oder Satzungen zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft umgesetzt und können so zu rechtsverbindlichen Festlegungen führen.

Bei der Aufstellung und Umsetzung des Landschaftsprogramms sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Eine ausführliche Betrachtung der Inhalte des Landschaftsprogrammes erfolgt im Umweltbericht (Teil II der Begründung). Aussagen mit Bezug auf die städtebaulichen Aspekte der in Rede stehenden Planung sind im Landschaftsprogramm nicht enthalten.

6.2.2 Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover greift die Grundsätze und Ziele aus dem Niedersächsischen Landschaftsprogramm auf. Er stellt räumliche Zusammenhänge zur Verortung notwendiger Maßnahmen dar, die dem Erhalt oder der Verbesserung der Biodiversität und der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima und Luft) in der Region Hannover behilflich sind. Somit dient der LRP der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover als Grundlage für ihre Tätigkeit.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ befindet sich in der naturräumlichen Einheit 622.02 *Rehburger Moorgeest*, in der als Bodenregion *Geestplatten und Endmoränen* verzeichnet sind. Bezogen auf die Landschaftsräume liegt das Plangebiet auf *Ackerland*, welches sich in den nördlichen Verlauf und nach Osten erstreckt, bis eine Grünanlage, der Golfplatz anschließt. Im Süden befinden sich die Siedlungs- und Verkehrsflächen von Mardorf, während sich westlich Nadelwälder anschließen.



Detaillierte Aussagen zu den Darstellungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Teil II des Erläuterungsberichtes) aufgegriffen und erläutert.

6.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Änderungsbereiches oder seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Bebauungspläne oder anderweitigen planungsrechtlichen Festsetzungen bekannt, die in Bezug auf die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes rückwirkend einen Konflikt auslösen.

6.4 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher und europäischer Bedeutung

Die hierbei zu berücksichtigenden Gebiete werden zunächst der Europäischen Kommission gemeldet. Werden diese als Schutzgebiete angenommen, wird es als „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung“ angesehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Von der Planung sind keine der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, insbesondere Bereiche mit Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete (Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie und Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, betroffen.

Hinweis:

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kapitel 3.5 Schutzgebiete gem. BNatSchG / NNatSchG im Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

6.5 Hochwasserschutz

Südwestlich des Stadtteils Mardorf befindet sich ein Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs. Die Überschwemmungsgebiete sind gem. § 76 WHG durch die Landesregierung als Verordnung festzusetzen. Sie beziehen sich auf Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist.

Die Risikogebiete (außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zum Schutz von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist der Überschwemmungsbereich des Steinhuder Meerbachs, der durch Verordnung gem. § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) festgesetzt wurde, zu entnehmen. Ein ergänzendes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gibt es an dieser Stelle nicht.

Der Änderungsbereich liegt rd. 1 km Luftlinie vom Überschwemmungsgebiet entfernt und ist daher nicht durch Hochwasser gefährdet.

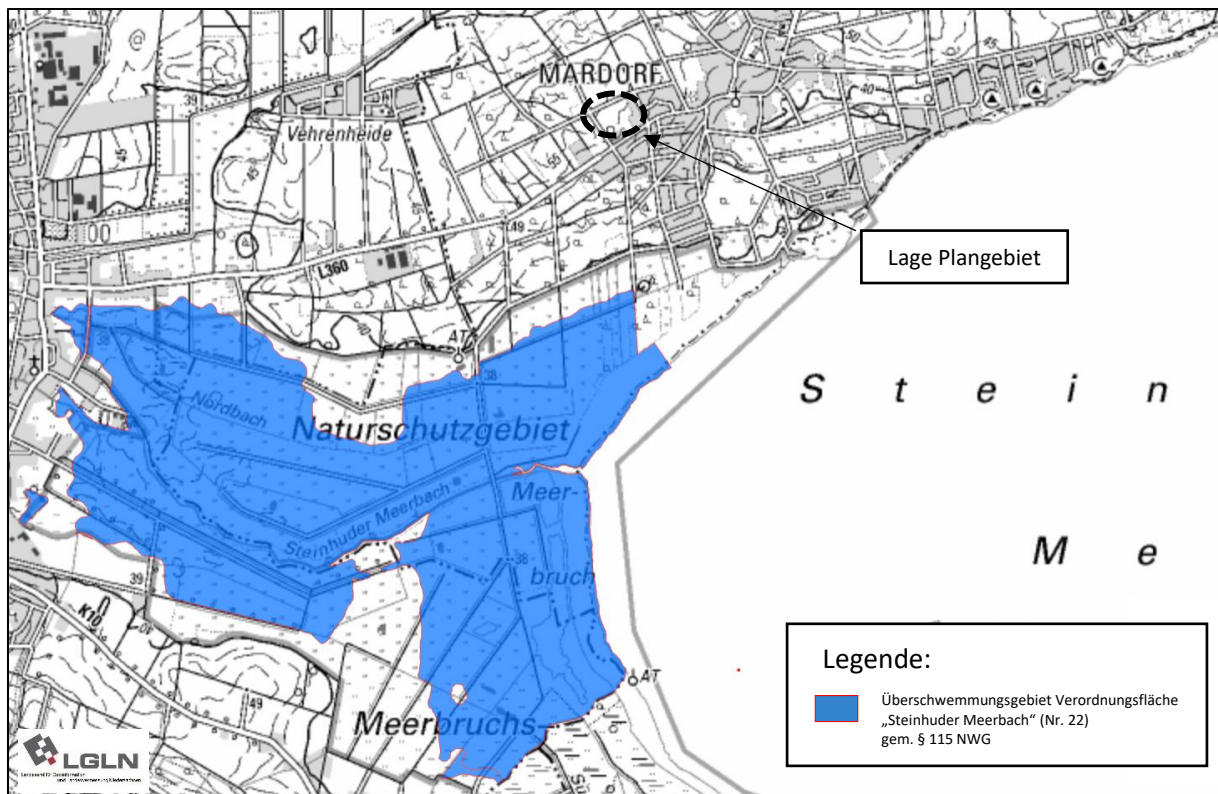


Abbildung 16: Übersichtskarte Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs, Nds. Umweltkarten o.M., mit eigenen Ergänzungen

6.6 UVP-Pflicht

Im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes soll für den auf nachfolgender Ebene zu erstellenden Bebauungsplan zur Errichtung von Wohnnutzungen eine Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 1 BauGB für den räumlichen Geltungsbereich dargestellt werden.

Gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist durch die zuständige Behörde auf Grundlage des Antrags festzustellen, ob eine UVP-Pflicht für das in Rede stehende Vorhaben vorliegt.

In der Anlage 5 zum UVPG wird unter Nr. 1.8 auf das Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen. Es gelten daher Vorhaben als SUP-pflichtig (Strategische Umweltprüfung), die als Bauleitplanungen gem. §§ 6 und 10 BauGB (Genehmigung eines Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans) betrachtet werden.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange (gem. UVPG) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2 a Abs. 2 BauGB. Dieser stellt einen eigenständigen Teil der Begründung dar. Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichtes sind der Anlage 1 des BauGB zu entnehmen.

7 Darstellungen der 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

7.1 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bisher für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellten Bereiche in die Darstellung von Flächen für Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) geändert werden.

Auf die Darstellung einer Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes verzichtet, da die „Hinterlandflächen“ der Anwohnergrundstücke der



Rehburger Straße flächenmäßig zu gering bemessen sind, um auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt zu werden. Ferner kann eine Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auf Ebene des Bebauungsplanes aus einer Wohnbaufläche gem. § 4 BauNVO auf Ebene des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB abgeleitet werden.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Hinweis:

Eine Ergänzung der erforderlichen nachrichtlichen Übernahmen erfolgt bei Bedarf zur Öffentlichen Auslegung.

8 Belange von Natur und Landschaft

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Belange von Natur und Landschaft kurzgefasst aufgeführt. Eine ausführliche Betrachtung und Erläuterung, einschließlich des Biotoptypenplans sowie die tabellarische Eingriffsbilanzierung erfolgen im Rahmen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) gem. § 2 a BauGB.

8.1 Kurzfassung Rechtsgrundlage und planerische Vorgaben

8.1.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Bestandteile (hier: Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplanungen wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter erfolgt im Rahmen eines auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes. Für die in Rede stehende Planung befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ in der Erarbeitung.

Zur besseren Einordnung der Flächeninanspruchnahme wird aufgrund des übergeordneten Maßstabes der Flächennutzungsplanung eine überschlägige Eingriffsbilanzierung aufgestellt (vgl. Kapitel 8.4.5 Eingriffsbewertung).

8.1.2 Vorgaben der Raumordnung mit Bezug auf Natur und Landschaft

Im RROP der Region Hannover werden im nördlichen Verlauf der in Rede stehenden 51. Änderung des Flächennutzungsplanes – das *Schneerener bzw. Rehberger Moor* und südlich des Stadtteils Mardorf das *Steinhuder Meer* als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. In der Region Hannover befinden sich eine Vielzahl weiterer Vorranggebiete für Natur und Landschaft, darunter andere Mooregebiete oder auch Waldflächen, die jedoch in weiterer Entfernung zum räumlichen Geltungsbereich liegen.

Nördlich sowie südlich des Siedlungsbereiches des Stadtteils Mardorf befinden sich *Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft*. Insbesondere das nördliche Gebiet besitzt eine weiträumige Ausdehnung in Richtung Norden bis zum Ort Borstel. Ferner schließt nördlich an Mardorf ein *Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes* an, in dem sich auch der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet.



Durch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird kein unmittelbares Baurecht begründet. Im Rahmen des Abwägungsprozesses zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“, wird dem Ziel des RROP 2016, ländliche Siedlungen im Sinne der Eigenentwicklung zu entwickeln, Rechnung getragen. Zudem soll die Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum beitragen. Diese Gründe überwiegen, sodass Flächen innerhalb eines *Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes* in Anspruch genommen werden sollen.

Vorgaben der Landschaftsplanung mit Bezug auf Natur und Landschaft

Für eine ausführliche Erläuterung der Inhalte des Landschaftsrahmenplanes mit Bezug auf Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

8.1.3 Sonstige Schutzgebiete / Europäischer Habitatschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend sind keine Schutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 23 – § 32) bekannt. Als nächstgelegenes Schutzgebiet ist das nordwestlich bestehende Landschaftsschutzgebiet (LSG) H2 – „Schneererener Geest – Eisenberge“ vorhanden. Südlich befindet sich das LSG H1 „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“.

Für eine detaillierte Erläuterung wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

8.1.4 Artenschutz

Durch die Dipl. Ing., Dipl. Biol., Landschaftsarchitektin Karin Bohrer wurde im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“, für den Gesamtbereich „Vor dem Fensterlande“ sowie potenzielle Kompensationsflächen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2025) erstellt. Betrachtet wurden Avifauna (Brutvögel), Reptilien, Wildbienen und die vorhandenen Biotoptypen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst dabei im und am Planbereich die Fläche „Vor dem Fensterlande“ sowie die Wegeparzellen *Auf dem Fensterlande* und *Überm Kastenbergr*. Der Wirtschaftsweg *Überm Kastenbergr* stellt sich dabei als Sandweg dar. Die Fläche „Vor dem Fensterlande“ wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzt ein Waldbestand und im Osten unmittelbar der Siedlungsbereich des Stadtteils Mardorf an. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich ergänzend von Südwesten bis Nordosten auf eine Fläche um das geplante Baugebiet von bis zu 150 m Luftlinie.

Es erfolgte eine Bestandserfassung der **Avifauna** durch Revierkartierung. Hierbei konnten im Untersuchungsgebiet 17 Arten als Brutbestand nachgewiesen werden. Als Gäste (z.B. Nahrungssuche) wurden weitere 9 Arten nachgewiesen. Von den als Brutbestand erfassten Arten sind *Rebhuhn*, *Feldlerche* und *Rauchschwalbe* als gefährdete bzw. stark gefährdete Arten in der Region Tiefland-Ost im Untersuchungsgebiet vorhanden. Für die von der Planung betroffenen Arten *Rebhuhn* und *Feldlerche* sind auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Für die Rauchschwalbe sind keine Maßnahmen erforderlich.

An 6 Terminen im Zeitraum von Mai bis September wurden relevante Strukturen im Untersuchungsgebiet auf das Vorkommen von **Reptilien** überprüft. Es wurden zudem „Schlangenbretter“ (künstliche Verstecke) zu Hilfe genommen. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen.

Als Weiteres wurden im Untersuchungsgebiet, insbesondere im Bereich des Sandweges *Überm Kastenbergr* 10 **Wildbienenarten** festgestellt. Diese befanden sich überwiegend auf Nahrungssuche. Im Bereich des Sandweges konnte jedoch auch eine kleine Aggregation von Nestern der Hosenbiene (*Dasypoda hirtipes*) festgestellt werden. Eine Versiegelung des Weges *Überm Kastenbergr* wird durch



die Planung nicht vorbereitet, dieser wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene nur als „Notzufahrt“ berücksichtigt.

8.1.5 FFH-Vorprüfung

In einer Entfernung von rd. 750 m Luftlinie zum Plangebiet „Vor dem Fensterlande“ befindet sich das *Steinhuder Meer*, welches als EU-Vogelschutzgebiet (VSG) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) geschützt ist. Die angrenzenden *Meerbruchwiesen* sind zudem als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Da keine Inanspruchnahme der Flächen des VSG oder des FFH-Gebietes erfolgt, sind keine Beeinträchtigungen abzuleiten⁴. Es ist auch keine indirekte Beeinflussung der Funktionalität der vorhandenen Lebensstätten der Zielarten oder der wertgebenden Arten in den Schutzgebieten zu erwarten. Von der geplanten Wohnbebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, potenzielle Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der ökologischen Funktionen herbeizuführen. Auf eine tiefergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung wird vor diesem Hintergrund verzichtet.

8.2 Betrachtung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB erläutert. Im Rahmen der Begründung (Teil I) wird eine Kurzdarstellung der detaillierten Betrachtung aus dem Umweltbericht (Teil II) der Begründung aufgeführt.

8.2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholung

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf Flächen am nordwestlichen Rand des Stadtteils Mardorf, die derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung stehen und als Acker beansprucht werden. Aus diesem Grunde stehen sie nicht für eine direkte Erholungsnutzung durch den Menschen zur Verfügung.

Im östlichen Anschluss befindet sich unmittelbar der Siedlungsbereich Mardorfs mit Wohnnutzungen. Südlich schließt sich die Wohnbebauung der *Rehburger Straße* an. Im Südwesten ist außerhalb des Geltungsbereiches ein Waldbereich vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes, die in Folge der Flächennutzungsplanänderung und eines im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden können, tragen, abhängig von ihrer Bewirtschaftung, geringfügig zur Entstehung von Frischluft bei.

Durch die vorliegende Planung werden die Ackerflächen in Wohnbauflächen umgewandelt und stehen bei Inanspruchnahme nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Diesem Verlust gegenüberzustellen ist die potenzielle Errichtung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, die für die Einwohner im Stadtteil Mardorf zur Deckung der Wohnraumbedarfe beitragen kann.

Im Zusammenhang mit den vorhandenen Wirtschaftswegen ist der räumliche Geltungsbereich als Teil des Landschafts- und Ortsbildes für die Gesundheit und das Wohlbefinden förderlich. Da die westlich und nördlich befindlichen Wege *Auf dem Fensterlande* und *Überm Kastenbergr* weiterhin erhalten bleiben, sich das gesamte Wohngebiet gemäß der Örtlichen Bauvorschrift in die Umgebung einfügt und abschließend eingegrünt wird, ist davon auszugehen, dass das Landschaftserleben durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt würde. Die Darstellung als *Vorbehaltsgebiet für Erholung* im Regionalen Raumordnungsprogramm kann jedoch nicht mehr gewährleistet werden, da die Flächen sich zukünftig in Privatbesitz befinden werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung nicht zu erwarten. Auf nachfolgender Ebene

⁴ Vgl. BOHRER, KARIN – DIPL. ING. DIPL. BIOL., LANDSCHAFTSARCHITEKTIN (Petershagen, 2025): Bebauungsplan „Vor dem Fensterlande“, Mardorf – Grundlagenerfassungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung 2022. Stand: 12.04.2025



eines Bebauungsplanes können Maßnahmen getroffen werden, um z.B. Immissionen während der Bauphase zu mindern.

8.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Teilschutzgut Pflanzen

Hinweis:

Die Erläuterungen zu Biotoptypen basieren auf der detaillierten Kartierung für den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ bzw. den Gesamtbereich „Vor dem Fensterlande“.

Eine ausführliche Beschreibung sowie der Biotoptypenplan sind dem Umweltbericht (Teil II) Kapitel 5.2 zu entnehmen.

Der Planbereich befindet sich auf ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen im Anschluss an die offene Feldflur und weiterer Landwirtschaftsflächen nordwestlich des Siedlungsbereiches von Mardorf.

Die Ackerfläche ist homogen, Randbereiche heben sich geringfügig von der intensiv bewirtschafteten Teilfläche ab und sind durch diverse Biotoptypen geprägt. Entlang der Straße *Auf dem Fensterlande* sind die Randflächen durch Gehölzentwicklungen geprägt. Hier befinden sich 9 (*sonstige*) *Einzelbäume* (HBE).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung wird der großflächige Bereich der Landwirtschaftsfläche als *basenarmer Lehmmacker* eingestuft. Eine südlich dazu verlaufende Wegeverbindung, die der Erreichbarkeit der Gartengrundstücke der *Rehburger Straße* dient, stellt sich als *artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden* dar. Die Ausprägung ist jedoch aufgrund der Nutzungen und Gegebenheiten schlecht.

Die Hinterlandflächen der Wohngrundstücke der *Rehburger Straße*, welche als Hausgarten genutzt werden, sind als *neuzeitlicher Ziergarten* eingestuft. Die hier befindlichen Gebäude (Gartenhäuschen etc.) sind als *locker bebautes Einzelhausgebiet* (OEL) verzeichnet.

Im westlichen Anschluss an die Ackerfläche befindet sich die Straße *Auf dem Fensterlande*. Diese stellt sich derzeit als Wirtschaftsweg dar und ist als *asphaltierter Weg* (OVW, a) verzeichnet. Die Übergangsbereiche zwischen diesem Wirtschaftsweg und der Ackerfläche sowie Randbereiche wurden als *halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* kartiert.

Der Wirtschaftsweg *Überm Kastenberg* ist als *Weg* bzw. *sandiger Offenbodenbereich* (OVW/DOS) einzustufen. Südlich und nördlich, daher in seinen Randbereichen, sind die vorhandenen Vegetationsbestände als *Gras- und Staudenflur trockener, basenarmer Standorte* (UTA) verzeichnet.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird grundsätzlich die gesamte Fläche des Änderungsbereiches für eine bauliche Beanspruchung vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Aufstellung eines auf nachfolgende Ebene zu erarbeitenden Bebauungsplanes und den damit verbundenen Flächenansprüchen können diese vollständig überformt und beseitigt werden. Es können jedoch auch Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bestände sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe getroffen werden.

Erwartungsgemäß werden bei der Siedlungsentwicklung die Freiflächen (Gartenfreibereiche) anteilig als Rasenflächen angelegt. Gleichzeitig sind Versiegelungen durch Zuwegungen sowie Terrassen zu erwarten.



Teilschutzgut Tiere

Durch die Dipl. Ing., Dipl. Biol., Landschaftsarchitektin Karin Bohrer wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie potenzielle Kompensationsflächen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2025) erstellt. Betrachtet wurden Avifauna (Brutvögel), Reptilien, Wildbienen und die vorhandenen Biotoptypen.

Es wurde überprüft, ob durch die Realisierung der Planung (des Bebauungsplanes) besonders streng geschützte Arten beeinträchtigt werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Hinweis:

Eine ausführliche Beschreibung der Inhalte und Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist dem Kapitel 8.1.5 Artenschutz zu entnehmen.

Die aufgeführten Ergebnisse dienen als Information. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen, sodass keine Eingriffe durch die Flächennutzungsplanänderung zugelassen werden. Erst auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes sind Eingriffe zulässig und in diesem Zuge durch die konkrete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen.

Die Unterlagen sind dem Anhang des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Insgesamt werden für die vorhandenen Tierarten Festsetzungen zur Bauzeitenregelung und zur Beleuchtung sowie zu CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures, „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) getroffen. Ferner ist ein fortlaufendes Monitoring für den Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Tierarten auszuschließen und der Eingriff als vertretbar anzusehen.

Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird, sind die Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags auf der nachfolgenden Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ zu implizieren.

Ergänzend zu diesen Maßnahmen können im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes neue Habitate für weitere Arten durch Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes geschaffen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Vorgaben hierzu getroffen.

Teilschutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, d.h. die Biodiversität beschreibt die Ausstattung eines Bereiches mit verschiedenen Ökosystemen, die Vielfalt der vorhandenen Arten (Flora und Fauna) und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten für den Bezugsraum, der i.d.R. durch einen Landschaftsraum oder ein geografisches Gebiet begrenzt ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist der Bezugsraum dem räumlichen Geltungsbereich gleichzusetzen.

Innerhalb dessen stellen sich die verschiedenen Bereiche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen als deutlich anthropogen überprägt dar, wobei die Randbereiche und Wegesäume sowie die Gartenbereiche der Wohnbebauung der *Rehburger Straße* eine höhere Vielfalt aufweisen als die Ackerfläche und Wirtschaftswege.

Die Flächen enthalten Strauch und Baumbestände sowie darüber hinaus eine Strauch- und Krautschicht, die Habitate für verschiedene Tiere und weitere Pflanzen darstellen können. Die Flächen



des Ackers und der Wirtschaftswege einschl. (teil-)versiegelter Flächen sind durch Nutzungen regelmäßig gestört und weisen eine geringe Vielfalt an Habitaten und Strukturen auf.

Zwar sind einzelne der vorhandenen Biotoptypen eher seltener vorhanden, wie z.B. die sandigen Offenbodenbereiche, jedoch ist ein Großteil der Fläche des Plangebietes durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker von geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt einzustufen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung können die Flächen auf nachfolgender Planungsebene größtenteils überprägt und durch Versiegelungen beansprucht werden. Im Rahmen eines auf nachfolgender Planungsebene aufzustellenden Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung Bestandteil der Planung werden, die zugleich Habitats schaffen und der biologischen Vielfalt zuträglich sein können.

8.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Teilschutzgut Boden

Der Planbereich liegt auf einer Höhe von rd. 51,6 m bis 55,7 m ü.NHN und steigt von Südosten nach Nordwesten an. Er befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche am Nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mardorf.

Gemäß Bodenkarte für Niedersachsen (Maßstab 1:50.000, BK 50) ist der Planbereich Teil der Bodenlandschaft (BL) Fluviale und glazifluviale Ablagerungen und der Bodenregion (BR) Geest zuzuordnen.

Als Bodentyp liegt *Mittlere Podsol-Braunerde* vor. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche ist bereits mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Verdichtung und Stoffeinträge zu rechnen.

Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung generell *gering* gefährdet. Durch den offenen Boden ist das Eindringen von Schadstoffen möglich, da eine Filterwirkung durch eine Vegetationsdecke nicht gegeben ist.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte 1:50.000 (IGK50) liegen für den Großteil des räumlichen Geltungsbereiches *nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert* vor. Dies wird durch das Bodengutachten (GpB Arke, 2022) bestätigt.

In den Gefahrenhinweiskarten wird für den Bereich des Baufeldes ein *nicht hebungs- und setzungsempfindlicher Baugrund aus Locker- und Festgesteinen* aufgezeigt. Es sind *übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine* zu erwarten.

Derzeit besteht keine Kenntnis über Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Kampfmittelfunde im Plangebiet.

In Folge der Flächennutzungsplanänderung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Auf nachfolgender Planungsebene sind im Rahmen der Errichtung von Wohnbebauung Eingriffe in den Boden zur Gründung der baulichen Anlagen unvermeidbar. Die Eingriffe erfolgen nicht nur im Rahmen von Bodenauf- und -abtrag sondern auch durch Verdichtung des Bodengefüges und bewirken einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist damit zu rechnen, dass die Bodenfunktionen bereits anteilig beeinträchtigt sind. Die Archivfunktion des Bodens ist ggf. in den entsprechenden Bereichen bereits gestört.

Teilschutzgut Fläche

Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Sie sind im Außenbereich des Stadtteils Mardorf gelegen.

Bauliche Anlagen sind im Änderungsbereich bisher nicht vorhanden. Dauerhafte Vegetation im Sinne von Bäumen oder Sträuchern ist, mit Ausnahme des südlichen Bereichs der Parzelle „Auf dem



Fensterlande“, nicht vorhanden. Die dort vorhandenen Bäume sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eingriffsrechtlich zu berücksichtigen.

Die Flächeninanspruchnahme im räumlichen Geltungsbereich ist mit einer hohen Erheblichkeit zu bewerten, da die Flächen ab der Errichtung der Wohnsiedlung nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

8.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich ferner nicht innerhalb oder in der Nähe eines Bereichs, der als Trinkwasserschutzgebiet, -gewinnungsgebiet o.Ä. ausgewiesen ist.

Als hydrogeologische Einheit liegt für den Planbereich *Gletscherablagerungen, sandig, kiesig* vor. Der hydrologische Raum sowie die Teilräume sind 015: *Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän* und 01514: *Nienburg-Neustädter Geest*. Der Grundwasserkörper ist *Mittlere Weser Lockergestein rechts*.

Für den Großteil des Änderungsbereiches wird eine Grundwasserstufe (GWS) 7 – grundwasserfern dargestellt. Die Sickerwasserrate betrug im Betrachtungszeitraum 1991 – 2020 für den Großteil des Planbereiches > 250 – 300 mm/a.

Bezüglich der Grundwasserneubildung gem. mGROWA22⁵ (1991-2020) wird für den Zeitraum zwischen Mai bis Oktober eine geringe Neubildung von 0 – 50 mm/ a angegeben. Im Zeitraum zwischen November und April wird eine Grundwasserneubildung von > 200 – 250 mm/a aufgeführt.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt durch die mögliche Planung und damit verbundene Versiegelungen ist unvermeidbar. Durch den Verlust der Bodenfunktionen werden auch die Funktionen mit Hinblick auf den Wasserhaushalt einschl. der Grundwasserneubildung gestört. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Neubildung des Grundwassers ist auf den versiegelten Flächen nicht mehr möglich.

Die durch die Flächennutzungsplanänderung möglichen Eingriffe in den Boden und damit den Wasserhaushalt können zu einer Störung der Grundwasserneubildung führen, die bis zu dem Zeitpunkt der Entfernung baulicher Anlagen bzw. Entsiegelung der Flächen im Plangebiet verbleibt. Der Anfall einer erhöhten Menge Oberflächenwassers kann erst auf nachfolgender Ebene durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes vermieden werden. Auswirkungen auf die nächstgelegenen Gewässer und Schutzgebiete sind durch die Planung aufgrund des erheblichen Abstands nicht abzuleiten.

8.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt für den Betrachtungszeitraum (1991 – 2020) eine Jahresdurchschnitts-temperatur von 10,1 °C vor. In Zusammenhang mit einem Niederschlag von 700 mm im Jahr beträgt die klimatische Wasserbilanz 23 mm jährlich.

Die im Änderungsbereich gelegenen, unversiegelten Flächen tragen derzeit zur Frischluftentstehung und Verdunstung bei. Vorhandene Vegetationsbestände, z.B. in den Randbereichen der Ackerfläche, leisten einen geringen Beitrag zur Frischluftentstehung und Abkühlung des Bereiches.

Durch die, nach Änderung des Flächennutzungsplanes und auf nachfolgender Ebene erfolgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes, mögliche Versiegelung von Flächen, können die der klimatischen Entwicklung zuträglich Verdunstung und Frischluftentstehung anteilig im Plangebiet entfallen.

⁵ Wasserhaushaltsmodell – monatlicher GROßräumiger WAsserhaushalt



Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene können Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen sowie zu ergänzenden Durchgrünungsmaßnahmen getroffen werden. Diese können einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

8.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

In Bezug auf die Landschaft und das Landschaftsbild fügt der Änderungsbereich sich bei aktueller landwirtschaftlicher Nutzung in die Umgebung ein. Im westlichen und nördlichen Verlauf befinden sich Grünland- und Ackerflächen. Südlich ist ein Waldbereich vorhanden, an den sich östlich die Grundstücke mit Hausgärten und Freiflächen der Anlieger der *Rehbürger Straße* anschließen. Im Osten ist der Siedlungsbereich Mardorfs angrenzend, welcher durch Einfriedungen die Hausgärten der angrenzenden Wohngrundstücke einfasst.

Das Plangebiet bzw. der Bereich geplanter Bauflächen ist daher aus westlicher und nördlicher Richtung einsehbar.

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauungen ist Landschaftsbild bereits siedlungsstrukturell geprägt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe vorbereitet, die eine vollständige Umgestaltung der Flächen grundsätzlich zulassen. Erst im Rahmen der auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Aufstellung eines Bebauungsplanes können Festsetzungen zur Integration des Planbereiches in die Landschaft festgesetzt werden.

8.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung steht als ackerbauliche Fläche bereits in Nutzung. Schützenswerte Kulturgüter oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich bzw. der unmittelbaren Umgebung, die durch die Planung betroffen sein könnten, sind nicht bekannt.

Schützenswerte Sachgüter sind innerhalb der Ackerflächen ebenfalls nicht vorhanden. Informationen über archäologische Funde liegen nicht vor.

Durch die Planung können Flächen beansprucht werden, die bereits zuvor im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt wurden. Eingriffe in den Boden sind bereits im Rahmen vorheriger Nutzungen erfolgt, sodass hier keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter abzuleiten sind.

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht vollständig auszuschließen. Die Melde- und Sicherungspflicht gem. § 14 NDSchG, ist zu beachten.

Eine Beeinträchtigung von schützenswerten Kultur- und Sachgütern ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Flächennutzungsplanänderung und darauffolgend mögliche Inanspruchnahme nicht zu erwarten.

8.3 Wechselwirkungen

Über die bereits für die Schutzgüter genannten Wirkungen hinaus ergeben sich zurzeit keine weiteren erkennbaren komplexen Wechselwirkungen.

8.4 Eingriffsregelung

8.4.1 Rechtsgrundlage

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundes-



naturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes werden daher mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgezeigt, die in einem im auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen können.

8.4.2 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen sollen vermeidbare Eingriffe durch die Planung ausschließen.

Im Rahmen der Aufstellung eines auf nachfolgender Planungsebene zu entwickelnden Bebauungsplanes können folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen vorgesehen werden:

- Beschränkung der Flächenversiegelung (Boden, Wasser, Landschaftsbild)
Für den Änderungsbereich kann eine der geplanten Nutzung angemessene geringe Grundflächenzahl festgesetzt werden, wodurch eine über das benötigte Maß hinausgehende Versiegelung von Flächen vermieden werden kann.
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (Landschaftsbild)
Die Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung von u.a. der Gebäudehöhe / Firsthöhe, Geschossigkeit und Dachneigung sowie Art des Daches indirekt begrenzt werden. Hierdurch können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden. Durch die grundsätzliche Errichtung von Baukörpern wird jedoch ein Eingriff erfolgen, der zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes unvermeidbar ist.

8.4.3 Mögliche Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen

Verminderungsmaßnahmen / Minimierungsmaßnahmen sollen unvermeidbare Eingriffe durch die Planung so weit wie möglich reduzieren.

Im Rahmen der Aufstellung eines auf nachfolgender Planungsebene zu entwickelnden Bebauungsplanes können folgende Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen vorgesehen werden:

- Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasser, menschliche Gesundheit, Sachgüter)
Über Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser kann dazu beigetragen werden, Hochwasserereignisse zu vermeiden bzw. zu mindern und die Grundwasserneubildung zu fördern bzw. zu erhalten.
- Festsetzung zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (Tiere, menschliche Gesundheit, Klima, Luft, Landschaftsbild)
Für die Freiflächen des Plangebietes können Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt werden, die z.B. je angefangene 250 m² neu zu versiegelnder Fläche die Anpflanzung eines Einzelbaumes beinhalten. Zur Integration in das Landschaftsbild kann eine Rahmeneingrünung festgesetzt werden. Diese Maßnahmen können auch einen Beitrag zur Luftreinhaltung, zur Frischluftbildung und zur Vermeidung von Flächenaufheizungen leisten. Ferner können durch sie neue Habitate für die vorhandenen und potenziellen Tier- und Pflanzenarten geschaffen sowie die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt erhalten und verbessert werden.

8.4.4 Sonstige mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen

Ergänzend können Hinweise zum Bebauungsplan vorgehesehen werden, die grundsätzlich nicht bindend sind, jedoch beachtet werden sollten, um z.B. dem Eintreten vor artenschutzrechtlichen



Verbotstatbeständen vorzubeugen. Da sie nicht bindend sind, können sie in der Bilanzierung i.d.R. nicht berücksichtigt werden.

- Hinweise zum Artenschutz / Baufeldfreimachung
(Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)

Über die Beachtung der Hinweise zum Artenschutz einschl. der Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

8.4.5 Eingriffsbewertung (Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

Hinweis:

*Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch das Büro Karin Bohrer gem. **O. v. Drachenfels (NLWKN)**. Eine Ergänzung erfolgte durch die Kirchner Ingenieure unter Verwendung desselben Kartierschlüssels.*

*Aufgrund der bei der Stadt Neustadt am Rübenberge verwendeten „**Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, März 2008**“ erfolgte eine Übertragung der Biotoptypen und Bewertung dieser anhand des Modells Nordrhein-Westfalen.*

*Die Erstellung der Bilanzierungstabelle erfolgte in Anlehnung an das Modell des **Nds. Städtetags (2013)**.*

Für eine ausführliche Erläuterung und Gegenüberstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft für den (planungsrechtlichen) Ist-Zustand des Plangebietes (bei Aufstellungsbeschluss) sowie im Plan-Zustand bei Umwandlung der Flächen bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenübergestellt und das bodenrechtliche Kompensationserfordernis (in m² / Werteinheiten (WE)) überschlägig ermittelt.

Im Rahmen der Änderung von Flächennutzungsplänen kann der Eingriff aufgrund des übergeordneten Maßstabs grundsätzlich nur abgeschätzt werden.

Auf die ausführliche tabellarische Bilanzierung im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird verwiesen.

Flächenwert Plan-Zustand – Flächenwert Ist-Zustand

= Flächenwert für Kompensation

22.449 – 56.122 = - 33.673

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich ein Kompensationsdefizit von rd. 33.700 m²(WE).

Eine flächengenaue Ermittlung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene. Das Kompensationserfordernis auf Ebene des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend geringer. Für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ in der Erarbeitung.

8.4.6 Mögliche Maßnahmen zur Kompensation verbleibender Auswirkungen

Eine Kompensation ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird.



Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene sind Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs, ggf. auf externen Flächen (Ersatzmaßnahmen), festzusetzen. Es wird auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ verwiesen.

9 Immissionsschutz

Unter die im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB erfolgt durch Prüfung der für den Planbereich und dessen Umgebung relevanten immissionsschutzrechtlichen Aspekte. Wohn- und Arbeitsstätten sind gem. § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen, zu schützen.

Dieser Aspekt findet sich auch in der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Sie sind als abwägungsrelevante Inhalte gem. § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und bewerten (Abwägungsmaterial).

Auf Eben des Flächennutzungsplanes können jedoch keine konkreten Vorgaben zum Immissionsschutz implementiert werden. Die nachfolgenden Kapitel dienen daher der allgemeinen Information.

9.1 Vorbelastungen

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist bereits durch die vorhandenen Wohn-/ Mischnutzungen geprägt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind südlich gemischte Bauflächen und östlich eine Wohnbaufläche dargestellt. Sie werden nachfolgend für eine Beurteilung herangezogen.

Des Weiteren sind Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie eines Pferdehofs, eines Schweinestalls und einer Biogasanlage vorhanden.

9.2 Lärm

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die für Bauleitplanungen relevant sind, sind insbesondere die *DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau*, die *DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau* sowie die *TA Lärm* heranzuziehen.

9.2.1 TA Lärm

Auf nachfolgender, konkreter Ebene eines Bebauungsplanes ist die TA Lärm grundsätzlich insofern relevant, als dass im Rahmen von Angebotsplanungen zu prüfen ist, ob eine planungsrechtlich zulässige Nutzung auch tatsächlich möglich ist.

Für die in Rede stehende Planung ist die TA Lärm jedoch nicht zu berücksichtigen, da sich diese auf die Vereinbarkeit von Gewerbelärm zu umgebenden Nutzungen bezieht, welche im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht angestrebt werden.

Da auch auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung von der Ausweisung gewerblicher Bauflächen abgesehen wird, ist die TA Lärm hier nicht von Relevanz.

9.2.2 DIN 18005

Die *DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau* ist für Bauleitplanungen in Bezug auf zulässige Lärmwerte maßgeblich und soll ein möglichst ungestörtes Nebeneinander zwischen Wohnen und Arbeiten sowie dem Verkehr herbeiführen. Sie wird u.a. bei der Ausweisung neuer Wohngebiete herangezogen.



Berücksichtigt werden im Rahmen der DIN 18005 u.a. auf den Bezugspunkt (Plangebiet) einwirkende und durch vorhandene Nutzungen emittierter Gewerbe- / Industrielärm, Freizeitlärm sowie Verkehrslärm.

Für die Flächennutzungsplanänderung muss gesichert sein, dass eine nachfolgende angestrebte Nutzung, die durch Ausweisung der Wohnbauflächen ermöglicht wird, umsetzbar ist. Im Rahmen der allgemeinen Beurteilung der Immissionsschutzbelange auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist kein Konflikt hinsichtlich des Schallschutzes für die angestrebte Entwicklung eines Wohngebietes auf der nachfolgenden Planungsebene abzuleiten.

9.2.3 Berücksichtigung in der Planung

Für die in Rede stehende Planung liegt kein Lärm-/Schallgutachten vor.

Es wird jedoch aufgrund der südlich und östlich angrenzenden bereits vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) davon ausgegangen, dass für die Nutzung des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet und damit dessen Umwandlung von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kein grundsätzlicher Konflikt besteht. Auch die Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sind für das geplante Wohngebiet nicht von Bedeutung, da sie überwiegend saisonal bedingt auftreten und daher insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

Durch die zwischen dem Änderungsbereich und der südlich verlaufende *Landesstraße 450 – Rehburger Straße* – liegenden Wohn- und Mischnutzungen stellt der Verkehr auf der Landesstraße nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung für das Plangebiet dar.

Bezüglich der Auswirkungen des Wohngebietes auf angrenzende Nutzungen wird zum aktuellen Zeitpunkt ebenfalls kein Konflikt gesehen.

Insgesamt sind mit Bezug auf den Schallschutz und Lärmeinwirkungen zum aktuellen Zeitpunkt keine Konflikte durch die Planung und damit zukünftig mögliche Nutzung ableitbar.

9.3 Geruch / Staub

Gem. § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Gerüche als Immissionen anzusehen.

Zur Beurteilung der auf ein Plangebiet einwirkenden Staub- und Geruchsemissionen bzw. der daraus auf angrenzende Nutzungen hervorgehenden Emissionen ist die TA Luft (*Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft*) im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die TA Luft enthielt zuvor keine Regelungen für Geruchsmissionen, so dass die Notwendigkeit bestand, eine Geruchsmissions-Richtlinie (kurz: GIRL, *Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen*) zu entwickeln, die diesen Bereich abdeckt. Seit 2021 sind die Inhalte der GIRL als Anhang 7 Bestandteil der TA Luft.

Mit der Aufnahme der GIRL in die TA Luft soll nicht eine verpflichtende Prüfung im Rahmen der Genehmigungsverfahren ausgelöst werden, sondern Anhang 7 TA Luft soll nur bei Anlagen zur Anwendung kommen, von denen relevante Geruchsemissionen ausgehen können.⁶

Die GIRL ist absehbar relevant, da das mit Aufstellung des Bebauungsplanes geplante Allgemeine Wohngebiet nicht durch die im nordwestlichen Verlauf vorhandene Biogasanlage beeinträchtigt werden darf und die vorhandenen Tierhaltungen in der Umgebung des Plangebietes Einfluss auf deren angrenzende Flächen haben können.

⁶ Expertengremium Geruchsmissions-Richtlinie – Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 – Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen, Seite 4



9.3.1 TA Luft

Die TA-Luft dient dem Schutz und der Vorsorge der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, sodass ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt erreicht und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Die Vorschrift ist u.a. im Rahmen der Entscheidungsfindung und Prüfung von Anträgen für Genehmigungen von Gewerbe- und Industrieanlagen zu beachten. Sie kann dazu beitragen, die nach aktuellem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Luftbeeinträchtigungen umzusetzen und kann in Form von Auflagen oder Nebenbestimmungen zu den Genehmigungen zu diesem Ziel beitragen.

Die TA-Luft schreibt vor, dass die Emissionen der zu genehmigenden Anlagen bestimmte Grenzwerte nicht überschreiten dürfen. Die Immissionsanforderungen bestehen nicht nur zum Schutz der menschlichen Gesundheit, sondern auch zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, sind keine aus dem Plangebiet auf angrenzende Nutzungen abzuleiten.

9.3.2 Geruchsimmissions-Richtlinie

Die TA-Luft ist eine Verwaltungsvorschrift dessen Anhang 7 der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen dient. Die ehemals als *Geruchsimmissions-Richtlinie* (GIRL) bezeichnete Verwaltungsvorschrift dient der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen. Sie stellt ein geeignetes Instrument zur Unterstützung des immissionsschutzrechtlichen Vollzugs dar und soll helfen, Geruchsbelästigungen der Bevölkerung über ein validiertes Bewertungsschema zur Beurteilung der Erheblichkeit von Gerüchen (i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) abzuschätzen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Da sich in der Nähe des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sowie dem darauf basierenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“ (Gesamtbereich) Tierhaltungsanlagen befinden, wurde 2021 ein Immissionsschutzgutachten zur Entwicklung eines Wohngebietes erarbeitet⁷. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ berücksichtigt.

Geruchsgutachten

Da sich das Bebauungsplangebiet mit dem Änderungsbereich deckt, wurde das Gutachten für die Bewertung herangezogen.

In der Nähe des Änderungsbereiches befanden sich zum Beurteilungszeitpunkt zwei geruchsemittierende Tierhaltungen sowie eine Biogasanlage. Eine Schweinestallmastanlage befindet sich ca. 465 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Abluft wurde seinerzeit über entsprechende Schächte, die den First überragen, nach draußen geleitet.

Die Biogasanlage liegt ca. 370 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Abgaskamine enden 10 m über der Bodenkante und sind bei Wind aus Nordwesten frei anströmbar, sodass die Winde dann über das Plangebiet verlaufen.

Ein Pferdehof ist in einer Entfernung von ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet gelegen. Die Pferde wurden zum Beurteilungszeitpunkt draußen gehalten und eine geruchsemittierende Festmistlagerstelle befand sich auf dem Hof.

⁷ Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2021



Im Gutachten enthalten ist eine Berechnung der Geruchsimmission gemäß TA Luft Anhang 7 (ehem. GIRL), die den Betrachtungsraum in quadratische Beurteilungsflächen, mit einer einheitlichen Seitenlänge von 20 m, einteilt. Ergebnis der Berechnung ist, dass im Untersuchungsgebiet belastungsrelevante Kenngrößen von 4% - 10% zu erwarten sind. Aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht ist das Plangebiet (gesamter Bereich „Vor dem Fensterlande“) ohne Einschränkungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern geeignet und Konflikte nicht abzuleiten.

9.3.3 Berücksichtigung in der Planung

Durch die geplante Nutzung als Wohnbaufläche werden absehbar keine Immissionen verursacht, die durch die TA Luft zu berücksichtigen sind. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine planerischen Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen.

Auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, werden die Belange des Immissionsschutzes vertiefend betrachtet. Basierend auf dem hierfür erstellten Geruchsgutachten sind keine Konflikte abzuleiten, die einer Ausweisung der Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes entgegenstehen.

9.4 **Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung gem. § 2 BImSchV**

Im Rahmen der Beurteilung des Immissionsschutzes bei Bauleitplanungen sind das sog. *Trennungsgebot* gem. § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz, *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge*) sowie die *Störfall-Verordnung* gem. § 12 BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung, *Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*) zu berücksichtigen.

9.4.1 Trennungsgebot

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen zueinander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (u.a. öffentliche Bereiche, Verkehrswege, Freizeitgebiete) so weit wie möglich vermieden werden. Ebenso sollen Beeinträchtigungen von unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebieten, so weit wie möglich vermieden werden. Die Flächen und Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass keine Konflikte hervorgerufen werden.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48 a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

In der in Rede stehenden Planung sind die geplanten Wohnsiedlungsflächen in einem ausreichenden Abstand zu Anlagen gelegen, die im Rahmen des Trennungsgebotes zu berücksichtigen sind. Ein Konflikt ist daher durch die Ausweisung der Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht ableitbar.

9.4.2 Störfallverordnung

Die Störfall-Verordnung gem. § 12. BImSchV findet Anwendung auf Betriebsbereiche, die aus genehmigungs- und nicht-genehmigungs-bedürftigen Anlagen bestehen können. Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Störfall-Betrieb handelt, ist die Menge der gefährlichen Stoffe aus der Stoffliste im Anhang I der 12. BImSchV zur Beurteilung heranzuziehen.



Durch die Störfall-Verordnung sollen Störfälle verhindert und die Auswirkungen von aufgetretenen Störfällen begrenzt werden.

Der Betreiber einer Anlage, die mit Stoffen des Anhang I arbeitet, hat gem. § 8 Abs. 1 der Störfall-Verordnung vor Inbetriebnahme ein schriftliches Konzept zur Verhinderung von Störfällen auszuarbeiten und es der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen. Des Weiteren ist gem. § 19 Abs. 1 der Störfall-Verordnung für bestimmte Betriebsbereiche u.a. ein interner Alarm- und Gefahrenabwehrplan zu erstellen.

In der Umgebung des Änderungsbereiches liegt der Störfallbetrieb Biogas Scheeren GbR.

10 Sonstige Belange

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine direkten Eingriffe in die Schutzgüter. Die nachfolgend aufgeführten Inhalte dienen der Information und sind in einem auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplan als Hinweise und ggf. Festsetzungen aufzuführen. Für den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 222A „Auf dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ in der Erarbeitung.

10.1 Denkmalpflege

10.1.1 Archäologie

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10.1.2 Baudenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches und der unmittelbaren Umgebung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder Denkmalensembles bekannt.

10.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine unmittelbaren Eingriffe ermöglicht und keine Festsetzungen getroffen, sodass keine Maßnahmen zum Klimaschutz gesichert werden können. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene können jedoch Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen werden. Hierdurch kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da durch die Anpflanzung von Vegetation der Konzentration von Flächenversiegelungen entgegengewirkt und die Verdunstungsrate und damit verbundene Frischluftentstehung erhalten bzw. gefördert werden können. Ferner kann die versiegelbare Fläche durch die Festsetzung einer für das Vorhaben und die Umgebung angemessenen geringen Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Eine riegelartige Bebauung mit einer Barrierewirkung, die Einfluss auf Frischluftströme hat, kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene ausgeschlossen werden.

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist das GebäudeEnergieGesetz (GEG) in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden



einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

10.3 Altlasten und Kampfmittel

10.3.1.1 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder Rüstungsaltslasten sowie Kampfmittelfunde im Änderungsbereich bekannt.

Die nächstgelegene Altlastenverdachtsfläche ist die „Gemeindekippe Mardorf“ mit der Standortnummer 2530114031 in einer Entfernung von rd. 280 m Luftlinie zum räumlichen Geltungsbereich.

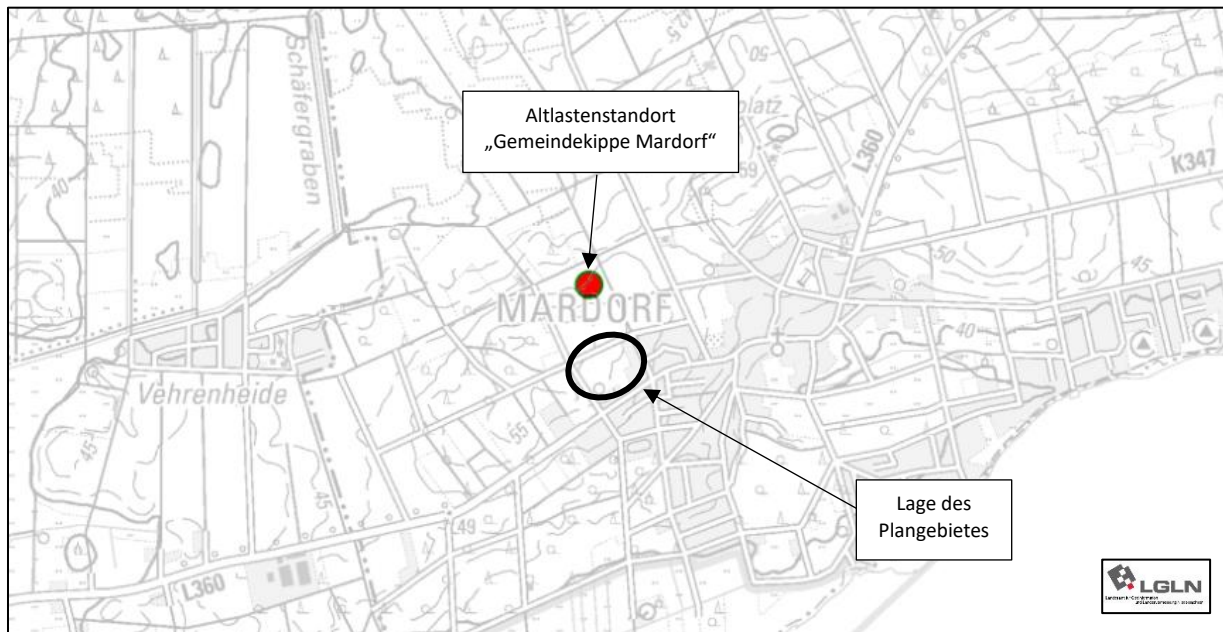


Abbildung 17: Altlastenstandort Gemeindekippe Mardorf, NIBIS Kartenserver, o.M., mit eigenen Ergänzungen

Sollten bei vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten und die Arbeiten ggf. zu unterbrechen.

Weiterhin wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und ggf. beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

10.3.1.2 Kampfmittel

Durch das LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen) Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde am 17.04.2023 eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG durchgeführt.

Im Rahmen der Ergebnisübermittlung wurde für die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches (Fläche A) im Nordwesten von Mardorf die Empfehlung: kein Handlungsbedarf ausgesprochen.

Die Ergebnisse zur Auswertung BA-2022-05148 werden nachfolgend aufgeführt.



Luftbilder:	Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung:	Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung:	Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung:	Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung:	Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

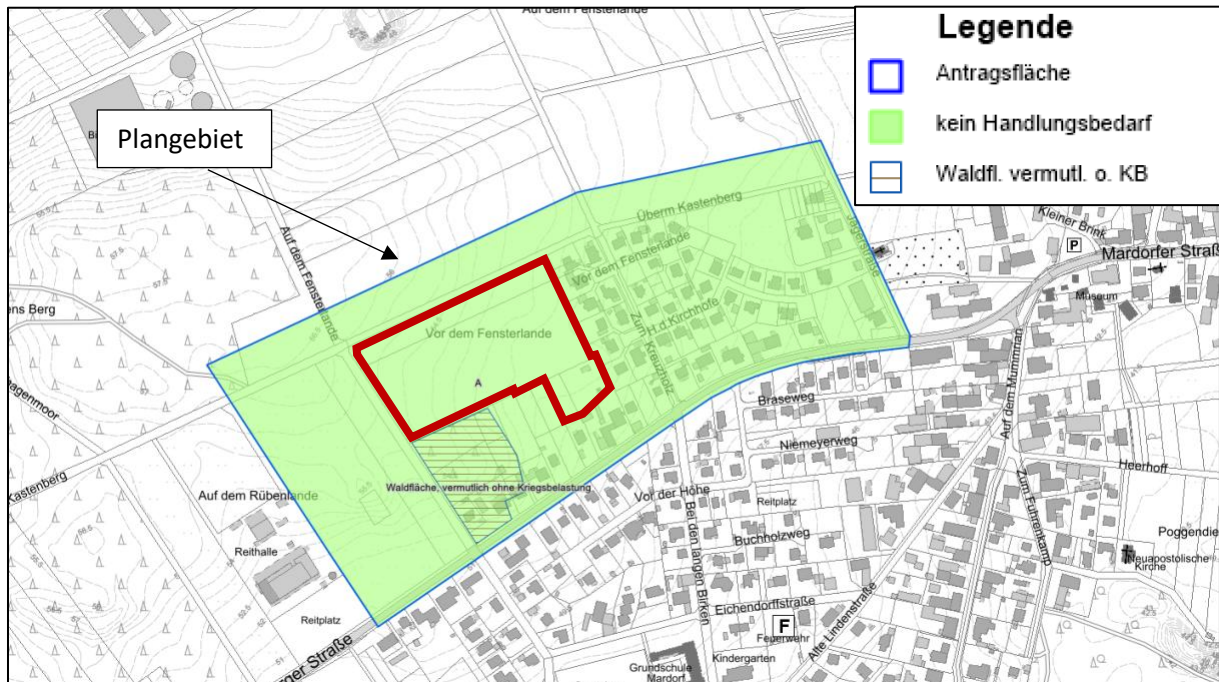


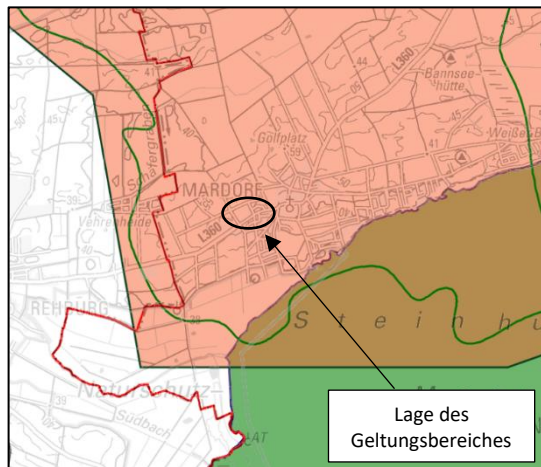
Abbildung 18: Auszug Luftbildauswertung Kampfmittel, LGLN, Ergebniskarte BA-2022-05148 vom 17.04.2023

Die Untersuchungsfläche schließt neben dem räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auch darüberhinausgehende Flächen im Westen der Straße *Auf dem Fensterlande* sowie den Siedlungsbereich östlich und südlich des Plangebietes ein.

Die dem LGLN vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Bombardierungen oder sonstige Kriegseinwirkungen auf den Flächen des Änderungsbereiches sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat des Landes Niedersachsen bei der LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover zu benachrichtigen.



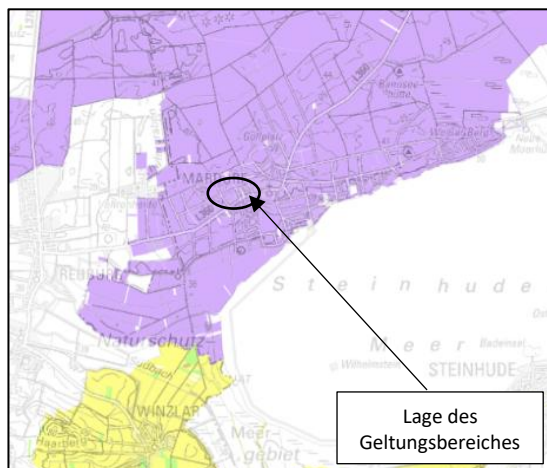
10.4 Bergbauliche Belange



Der Siedlungsbereich Mardorf befindet sich innerhalb eines Bereiches von durch Altbergbau beeinflussten Standorten (Feld: Husum / Schneeren). Hier wird derzeit noch aktiv Erdgas gewonnen.

Ferner liegen die Flächen des Planbereiches in einem Bergbaubewilligungsfeld für den Abbau von Bodenschätzen. Das Bewilligungsfeld Schneeren-Steinhude I ist zum Abbau von Kohlenwasserstoffen geeignet (orange). Im südöstlichen Verlauf befindet sich ein Bereich für den Abbau von Salzen / Sole (grün). (vgl. Abb. links)

Abbildung 19: Altbergbau und Bodenschätze, NIBIS Kartenserver, o.M., mit eigenen Ergänzungen

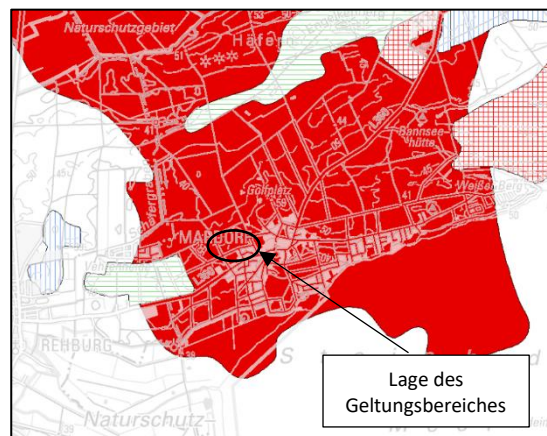


Demzufolge liegt der Geltungsbereich innerhalb von Flächen, für die Altverträge für Erdöl und Erdgas vorliegen. Der Inhaber ist die Neptune Energy Deutschland GmbH (violett). Als Rohstoff wird der vorausgehend genannte Kohlenwasserstoff abgebaut. (vgl. Abb. links)

Abbildung 20: Bergbauliche Altverträge, NIBIS Kartenserver, o.M., mit eigenen Ergänzungen

Informationen über Salzabbaugerechtigkeiten für die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind derzeit nicht bekannt.

10.5 Rohstoffsicherung



Für die Flächen des Plangebietes sowie den Siedlungsbereich Mardorf werden die im vorigen Kapitel 10.4 bereits erwähnten Lagerstätten für Erdöl und Erdgas (rot) aufgezeigt.

Abbildung 21: Rohstofflagerstätten, NIBIS Kartenserver, o.M., mit eigenen Ergänzungen



10.6 Militärische Belange

Hinweis:

Inhalte zu militärischen Belangen werden ggf. zur Entwurfsfassung ergänzt.

11 Ergebnis der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes durchgeführte Umweltprüfung zeigt die möglichen Beeinträchtigungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes auf. Aufgrund des übergeordneten Maßstabs können die auf nachfolgender Ebene zulässigen Eingriffe nur abgeschätzt werden. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.

Als erhebliche Eingriffe in die Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind durch Änderung des Flächennutzungsplanes und die darauffolgenden zulässigen Planungsvorhaben zu erwarten:

- Beseitigung von Vegetationsbeständen und infolge dessen Beseitigung von Habitaten für Flora und Fauna
- Versiegelungen und infolge dessen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes
- Vermehrter Anfall von Oberflächenwasser durch Versiegelungen und veränderte Versickerung
- Veränderung der klimatischen Bedingungen durch Beeinträchtigung der Verdunstung und Frischluftproduktion
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Errichtung baulicher Anlagen
- Beseitigung der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Die im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser verbleiben auf den Flächen bis zu einem Rückbau der möglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen. Eine vollständige Restaurierung des Bodengefüges und der Bodenfunktionen ist nicht möglich.

Die vorausgehend genannten Auswirkungen zeigen den „Worst-Case“ durch Beanspruchung der Flächen auf.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene können Maßnahmen getroffen werden, die diese erheblichen Umweltauswirkungen vermeiden, mindern und ausgleichen, sodass für die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Klima, Luft, Landschaftsbild und Kultur sowie Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches oder auf externen Flächen entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz festgesetzt werden. Für die in Rede stehenden Flächen befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 222A „Auf dem Fensterlande“ im Parallelverfahren in der Erarbeitung.

12 Inhalt / Ergebnis der 51. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ für den Stadtteil Mardorf werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher dargestellten Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB in eine Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 1 BauGB umgewandelt.

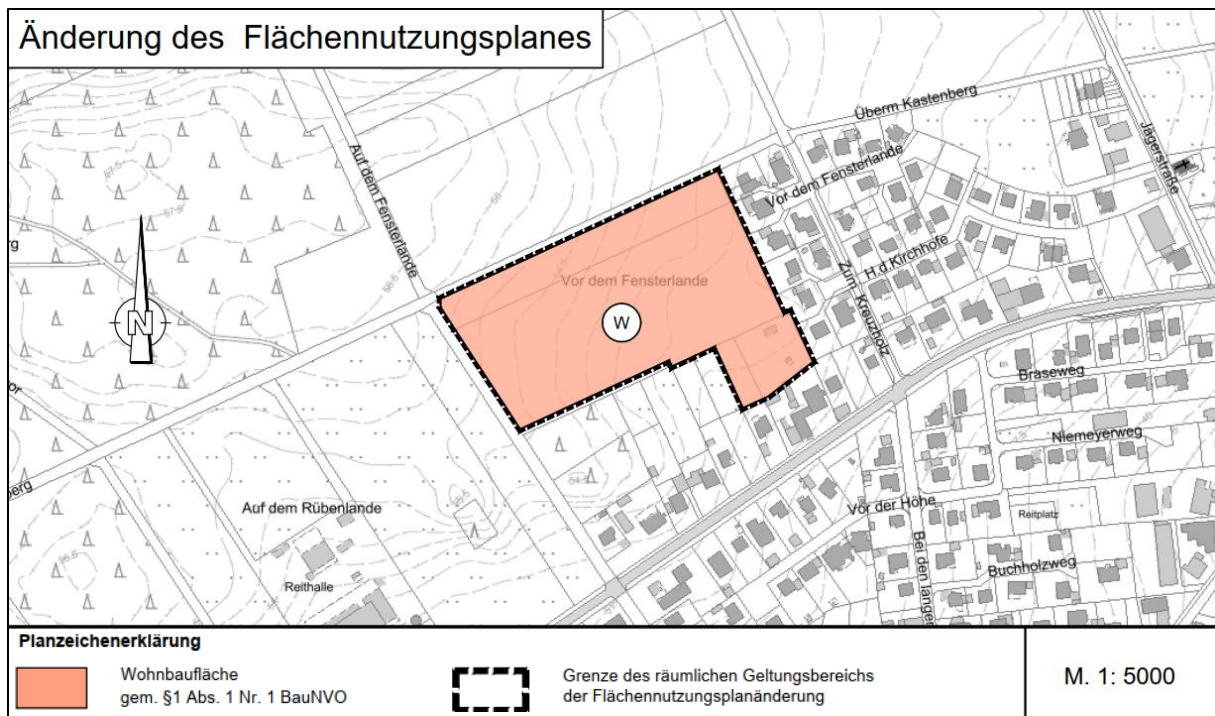


Abbildung 22: Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“, Auszug Vorentwurf, o.M., Stand 12.01.2026

12.1 Versorgung des Änderungsbereiches

12.1.1 Zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine baulichen Maßnahmen zugelassen. Ein Anschluss des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz besteht aktuell sowohl für den Fuß- / Radverkehr, als auch an das örtliche und überörtliche Straßennetz über den nicht ausgebauten Wirtschaftsweg / Sandweg *Überm Kastenberge*.

Im Anschluss an die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene, kann ein Ausbau der Straße *Auf dem Fensterlande* erfolgen, sodass die Erschließung für Rad-/und Fußverkehr sowie für den motorisierten Individualverkehr optimiert werden kann.

12.1.2 Energieversorgung (Gas, Strom, alternative Energieträger)

Die im Änderungsbereich möglichen hinzutretenden Nutzungen können grundsätzlich an das vorhandene Netz der Energieversorger angeschlossen werden.

Ist ein Anschluss aufgrund fehlender Leitungsanschlüsse nicht möglich, sind die Versorger rechtzeitig zu beteiligen.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die bauausführenden Firmen die Erkundigungs- und Sicherungspflicht in jedem Fall zu berücksichtigen ist.

Hinweis:

Weitere Ergänzungen zur Energieversorgung erfolgen ggf. zur Entwurfsfassung.



12.1.3 Telekommunikation

Der Änderungsbereich kann im Rahmen der Erschließung des Plangebietes auf Grundlage der Durchführung eines nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplanes grundsätzlich an das vorhandene Telekommunikationsnetz in der *Rehburger Straße* bzw. der *Straße Zum Kreuzholz* angeschlossen werden.

Für einen rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit anderen Leitungsträgern ist frühzeitig (i.d.R. mindestens 3 Monate im Voraus) Kontakt mit den Leitungsträgern aufzunehmen.

Hinweis:

Weitere Ergänzungen zur telekommunikationstechnischen Versorgung erfolgen ggf. zur Öffentlichen Auslegung.

12.1.4 Trink- und Löschwasserversorgung

12.1.4.1 Allgemeines/Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Änderungsbereiches kann voraussichtlich durch Anschluss an die in der *Straße Zum Kreuzholz* vorhandenen Leitungen im Rahmen der Erschließung des Gebietes erfolgen.

Ist ein Anschluss an das Trinkwassernetz aufgrund fehlender Leitungsanschlüsse oder unzureichender Kapazitäten nicht möglich, sind die Versorger rechtzeitig zu beteiligen.

12.1.4.2 Löschwasserversorgung

Die Zuständigkeit für die Sicherung der Löschwasserversorgung liegt auf kommunaler Ebene. Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen. Entsprechende Löschwasserentnahmestellen sind beim Ausbau eines Baugebiets vorzusehen.

Für die Bereitstellung der für den Planbereich erforderlichen Löschwasserversorgung wird i.d.R. ebenfalls die Trinkwasserversorgung herangezogen. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Minstdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zusätzlich erforderliche Hydranten sind in Abstimmung mit der zuständigen Stelle des Brandschutzes bzw. der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Hydranten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu installieren und jederzeit frei zugänglich zu halten.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) – zu bemessen. Der Grundschutz umfasst nicht den ggf. zusätzlich erforderlichen Objektschutz. Dieser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Löschwassermenge liegt aufgrund der geplanten Nutzung bei 800 l/min bzw. bei 96 m³/h für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden (in Anlehnung an Allgemeine Wohngebiete (Mehrfamilienhäuser)/ Wohnbauflächen (800 l/min)). Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahme-möglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können. Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen.



Feuerwehruzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Es sind Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen gem. der DIN 14244 zu installieren. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

12.1.5 Abwasser

Der Änderungsbereich kann im Rahmen der Erschließung des Plangebietes auf Grundlage der Durchführung eines auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes grundsätzlich an das vorhandene Abwassernetz in der Straße *Zum Kreuzholz* angeschlossen werden.

Sollte ein Anschluss an das Kanalnetz nicht möglich sein, ist zur Ergänzung des Leitungsnetzes frühzeitig ein Antrag bei den entsprechenden Betreibern zu stellen.

Hinweis:

Weitere Ergänzungen zur Abwasserentsorgung erfolgen ggf. zur Entwurfsfassung.

12.1.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Änderungsbereiches bzw. die Beseitigung des Niederschlagswasser können über entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan auf nachfolgender Planungsebene geregelt werden. Eine Beeinträchtigung der nächsten Vorflut kann hierdurch vermieden werden.

12.1.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann nach aktuellem Kenntnisstand durch die vorhandenen Entsorger gewährleistet werden. Entsprechende Anträge sind frühzeitig zu stellen.

Hinweis:

Weitere Ergänzungen zur Abfallentsorgung erfolgen ggf. zur Entwurfsfassung.

13 Städtebauliche Kennwerte / Flächeninanspruchnahme

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“, Stadtteil Mardorf, wird eine Fläche von 28.061 m² umgewandelt und für eine Inanspruchnahme im Rahmen eines auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes vorbereitet.

Bezeichnung	Größe (rd.)
Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	28.061 m ²
Summe	28.061 m²

Tab. 2: Städtebauliche Kennwerte



14 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 349).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

15 Quellenverzeichnis

Raumordnung

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017/2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)
- Wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Neustadt am Rübenberge (2021)

Landschaftsplanung

- Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)
- Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)

Schutzgutbeschreibungen

- Niedersächsische Umweltkarten, NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025)
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS), LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE, UND GEOLOGIE (2025))

Sonstige Quellen

- Straßeninformationsbank Niedersachsen (NWSIB), NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR (2025)
- EMPIRICA AG: Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover – Kommunalsteckbrief: Stadt Neustadt am Rübenberge (2019)



Gutachten

- BOHRER, KARIN – DIPL. ING. DIPL. BIOL., LANDSCHAFTSARCHITEKTIN (Petershagen, 2025): Bebauungsplan „Vor dem Fensterlande“, Mardorf – Grundlagenerfassungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung 2022. Stand: 12.04.2025
- GPB – GEOTECHNISCHES PLANUNGS- UND BERATUNGSBÜRO ARKE (HESSISCH OLDENDORF, 2022): Bodenuntersuchung im geplanten Baugebiet „Fensterland“ 31535 Neustadt a. Rbge. OT Mardorf. Stand: 16.08.2022
- LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN (Oldenburg, 2021): – Immissionsschutzgutachten –. Stand: 23.02.2021

Stellungnahmen

- LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN – REGIONALDIREKTION HAMELN – HANNOVER – KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST (2023): Stellungnahme Luftbildauswertung BA-2022-05148



Teil II – Umweltbericht

1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt am Rübenberge ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Bauflächen zur Deckung des sich im Stadtteil Mardorf darstellenden Bedarfes an Wohnraum. Durch die Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO) auf Grundlage des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ getroffen werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgt die Erschließung der Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes in mehreren Bauabschnitten. Die vorliegende Planung bezieht sich auf den Gesamtbereich „Vor dem Fensterlande“, welcher beide Bauabschnitte beinhaltet.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplanungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Umwelt zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4 BauGB, der einen eigenständigen Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung darstellt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Mit der Änderung der Darstellung des Planbereiches von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB in die Darstellung von Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO kann dem Entwicklungsgebot gefolgt werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Maßnahmen zum Umweltschutz in der Planung verankert. Eine Betrachtung der Schutzgüter und sonstigen Rahmenbedingungen mit Bezug auf Natur und Landschaft soll jedoch eine Beeinträchtigung bereits auf dieser Ebene vermeiden. Konkrete Festsetzungen zum Umweltschutz können erst auf Ebene des nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplanes in die Planung integriert werden.

Ziel der Planung ist daher die umweltverträgliche Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, sodass die auf nachfolgender Ebene im Rahmen eines Bebauungsplanes mögliche Ausweisung von Wohnbauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 Beschreibung der Eingriffe

2.1 Bodenrechtliche Eingriffe

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für den räumlichen Geltungsbereich werden Flächen beansprucht, die sich derzeit in Privatbesitz befinden und überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein unmittelbares Baurecht begründet, bodenrechtliche Eingriffe erfolgen nicht. Die Flächen können jedoch auf nachfolgender Ebene, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, in einem entsprechenden Maß durch den Baukörper sowie Nebenanlagen und Zuwegungen versiegelt werden.

3 Fachgesetze und Fachpläne, Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

3.1 Raumordnung

Nachfolgend werden die Inhalte der Fachplanungen mit Bezug auf Natur und Landschaft aufgeführt. Die städtebaulich relevanten Inhalte sind der Begründung zum Bebauungsplan (Teil 1) zu entnehmen.



3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017/2022)

Das Landesraumordnungsprogramm enthält aufgrund seines übergeordneten Maßstabs nur wenige Aussagen für den Planbereich. Die Aussagen des LROP von 2017 und 2022 gleichen sich überwiegend in den Darstellungen mit Bezug auf Natur und Landschaft.

Südwestlich von Mardorf und westlich des Steinhuder Meeres sind der *Südbach* und *Steinhuder Meerbach*, sowie weiter östlich die *Fulde* und weiter südlich der *Winzlarer Grenzgraben* als *Vorranggebiet linienförmiger Biotopverbund* verzeichnet. Das Steinhuder Meer ist als *Vorranggebiet Biotopverbund* und zugleich als Teil des *Netz Natura 2000* dargestellt.

Nordwestlich von Mardorf sind zudem die Flächen des *Bieförther Moores* und des *Rehburger Moores* sowie südlich daran anschließende Gehölzflächen und die FFH-Gebiete *Rehburger Moor* und *Häfern* als *Vorranggebiete* für den *Biotopverbund* und des *Netz Natura 2000* verzeichnet.

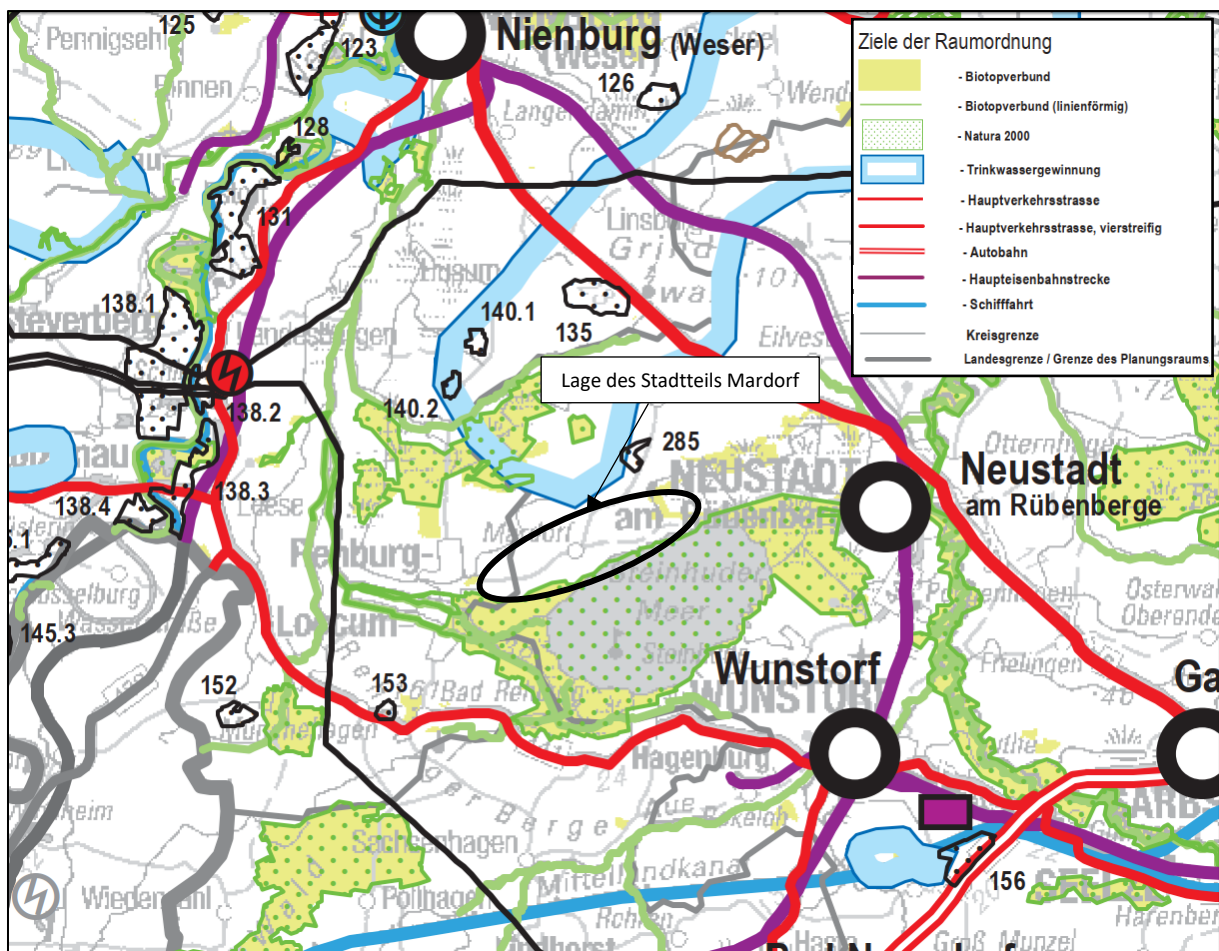


Abbildung 23: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017), Maßstab 1.500.000 i.O.

Die Änderungen des LROP (2022) sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Für den Planbereich ergeben sich keine zusätzlichen Darstellungen.

Die *Vorranggebiete* für den *Biotopverbund* und *Natura 2000* Gebiete um das Steinhuder Meer und die *Vorranggebiete linienförmiger Biotopverbund* der umgebenden Fließgewässer sind weiterhin verzeichnet.

Ergänzend werden in der Karte *Vorranggebiete* für *Wald* dargestellt.

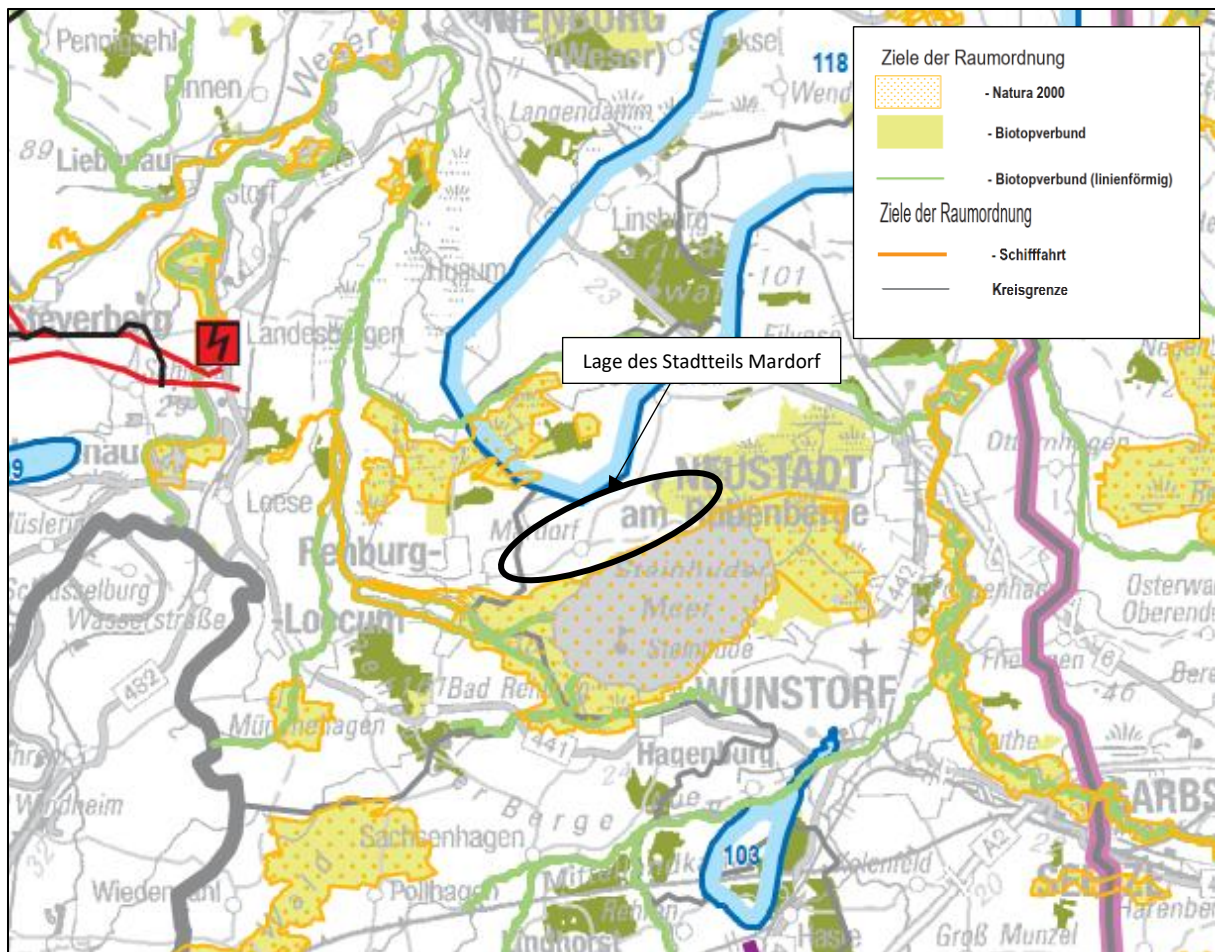


Abbildung 24: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2022), Maßstab 1:500.000 i.O.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Flächen beansprucht, für die zeichnerische Darstellungen in der Detailschärfe des LROP in Form von Vorsorge- und / oder Vorranggebieten bestehen. Auf die Aussagen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird verwiesen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)

Das RROP ist gem. § 7 Abs. 2 NROG aus dem Landes-Raumordnungsprogramm zu entwickeln; Es konkretisiert die Aussagen des LROP auf Ebene der Region Hannover.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft sind um den Stadtteil Mardorf größere Flächen der *Vorbehaltsgebiete für Wald* dargestellt. Im nördlichen Anschluss an den Golfplatz bei Mardorf befindet sich eine kleinräumigere Fläche eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*. Weitere dieser Flächen sind um die Städte Wunstorf bis zum S Steinhude (südlich des Steinhuder Meeres) und Neustadt am Rübenberge vorhanden.

Westlich von Mardorf ist eine der Waldflächen als *Vorbehaltsgebiet zur Vergrößerung des Waldanteils* verzeichnet.

Im nord- und südwestlichen Verlauf sowie mit einiger Distanz im östlichen Verlauf Richtung Neustadt am Rübenberge sind großräumig Flächen als *Vorranggebiete für Natur und Landschaft* dargestellt.

Um den Stadtteil Mardorf liegen Flächen für *Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft*.

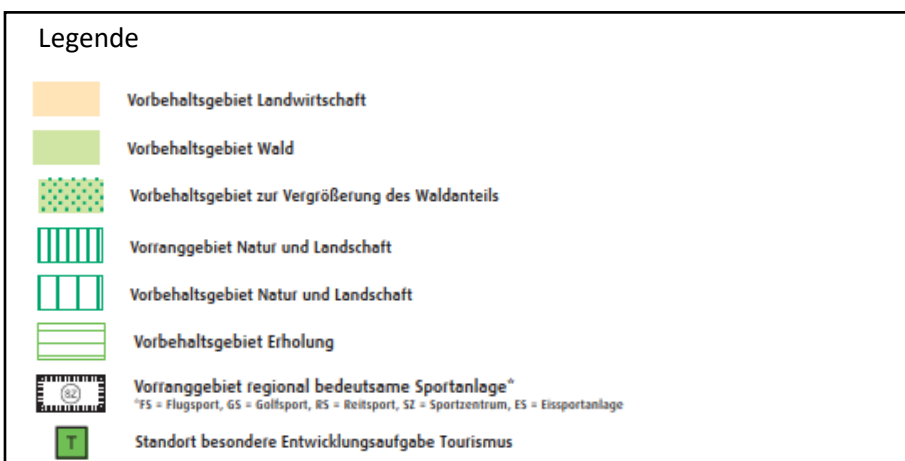
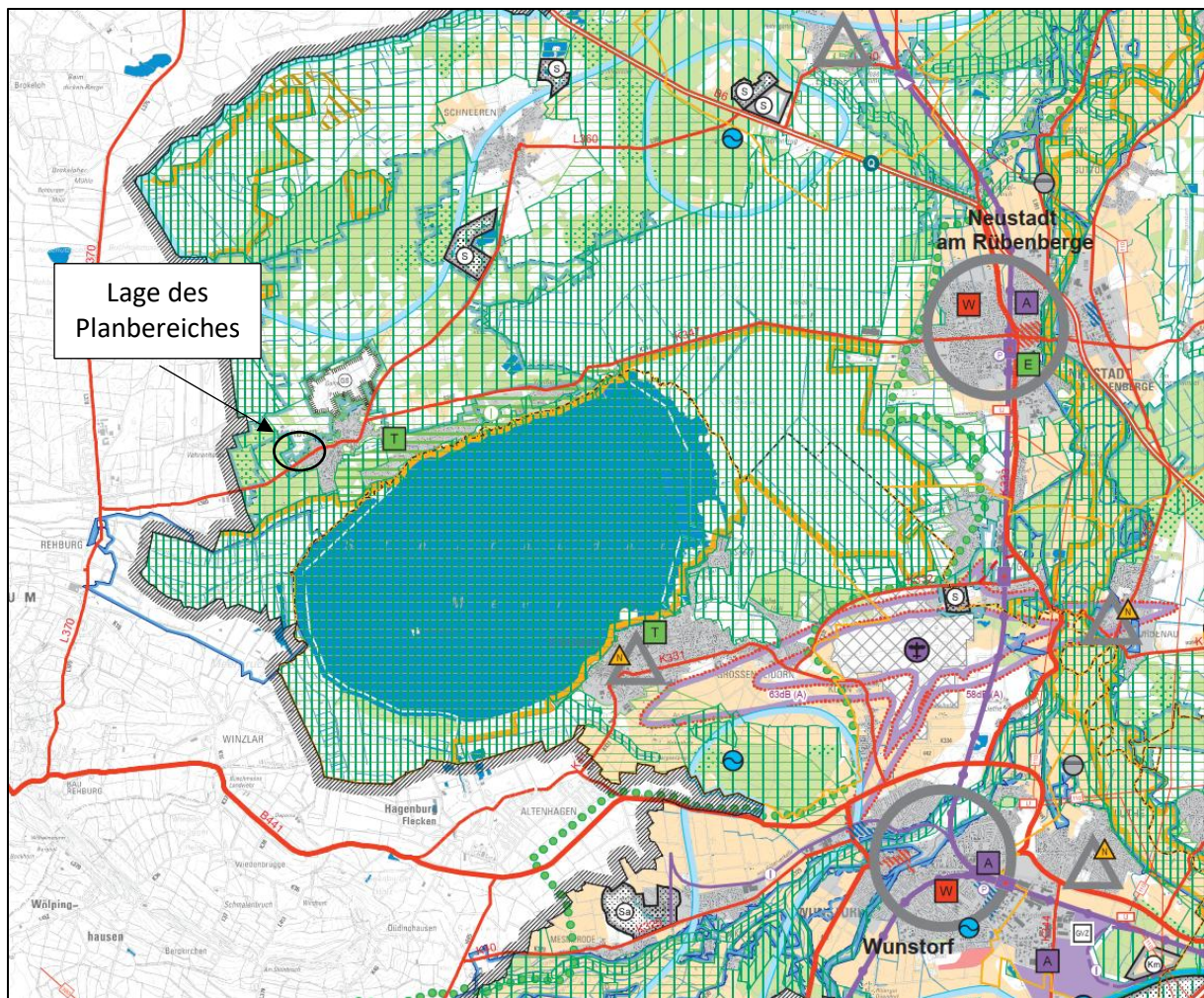


Abbildung 25: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016), Maßstab 1:50.000 i.O.

Bei einer detaillierten Betrachtung (vgl. nachfolgende Abbildung) ist deutlich die Lage des Plangebietes außerhalb des *bauleitplanerisch gesicherten Bereiches* erkennbar.

Die Flächen des *Vorbehaltsgebietes zur Vergrößerung des Waldanteils* liegen innerhalb der im westlichen Verlauf des Plangebietes vorhandenen *Vorbehaltsgebiete für Wald*. Diese sind zugleich Bestandteil des vorausgehend genannten *Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft*.



Im südlichen Verlauf des Siedlungsbereiches ist entlang des Steinhuder Meeres die Grenze des Vorranggebietes Natura 2000 verzeichnet.

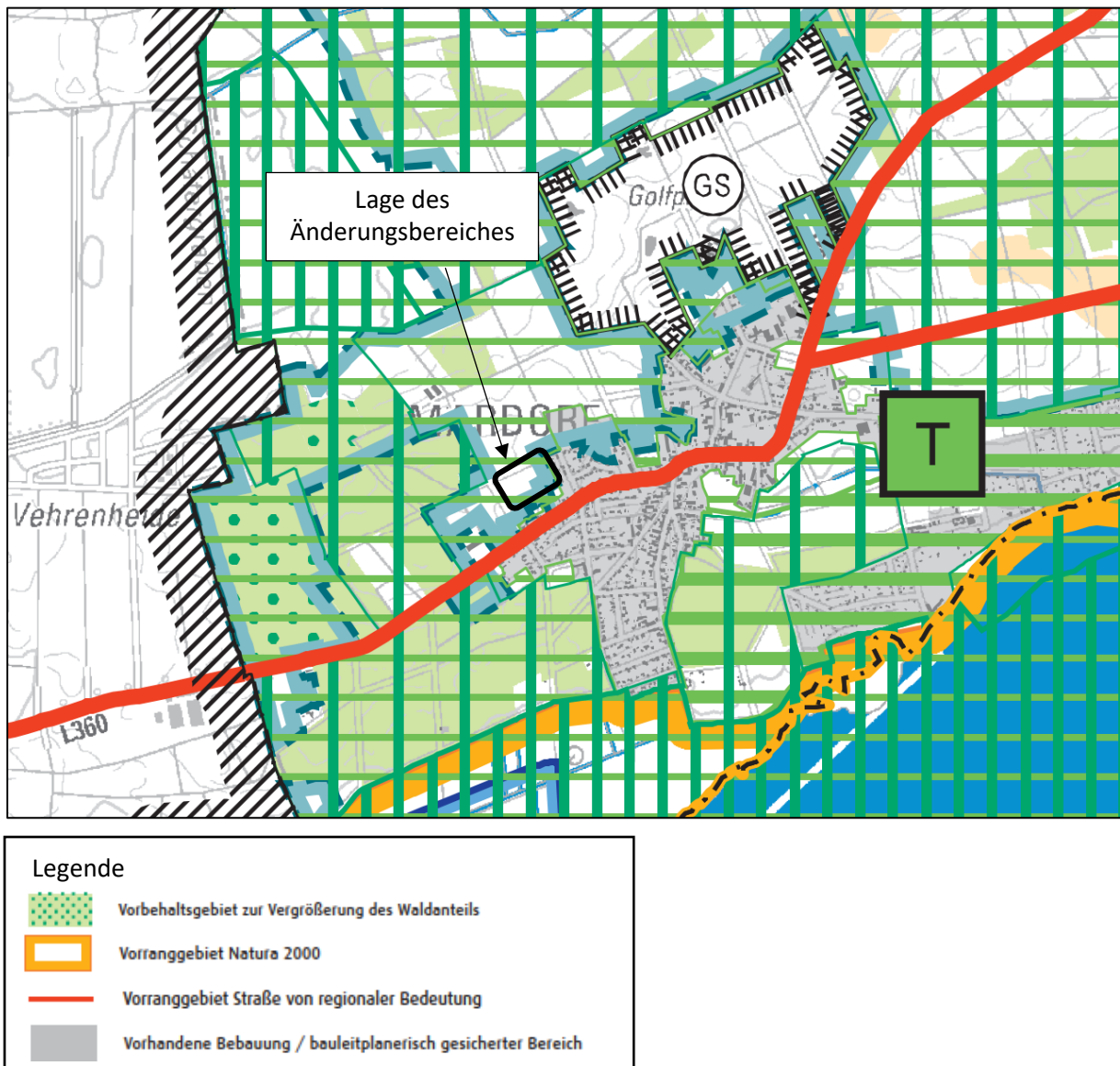


Abbildung 26: Detailauszug Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016), Maßstab 1:50.000 i.O.

3.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches liegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge am östlichen Rand des Siedlungsbereiches von Mardorf. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt. Für die südwestlich angrenzenden Waldbestände liegt eine Darstellung als Fläche für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) vor.

In diesem Bereich verlaufen des Weiteren die Grenzen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB), die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gem. § 5 Abs. 4 BauGB) für das vorhandene Landschaftsschutzgebiet sowie eine Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche



Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) die auf dem Vorhandensein des Salzstocks im Untergrund basiert.

Im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird die Fläche sodann in die Darstellung einer Wohnbaufläche (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) geändert, sodass der Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Weitere hervorzuhebende Vorgaben für Natur und Landschaft sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes für den räumlichen Geltungsbereich sowie angrenzende Flächen nicht dargestellt.

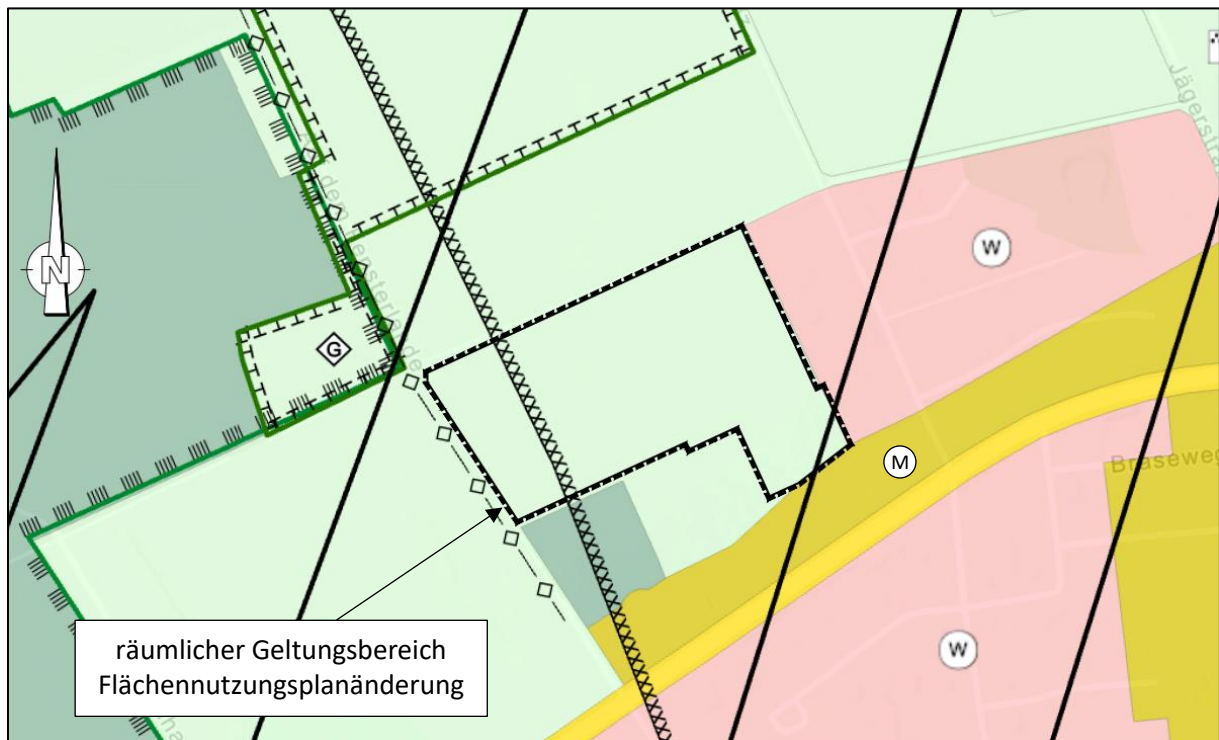


Abbildung 27: Detailauszug wirksamer FNP Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

3.2 Landschaftsplanung

3.2.1 Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)

Die Landschaftsplanung ist das zentrale und umfassende Planungsinstrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargelegt sind.

In Niedersachsen ist die Landschaftsplanung als eigenständige, gutachtliche Fachplanung des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgestaltet. Die Darstellungen der Landschaftsplanung werden vor allem durch Integration in die räumliche Gesamtplanung oder den Erlass von Verordnungen oder Satzungen zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft umgesetzt und können so zu rechtsverbindlichen Festlegungen führen.

Bei der Aufstellung und Umsetzung des Landschaftsprogramms sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.



3.2.1.1 Allgemeine Aussagen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Aussagen des Landschaftsprogrammes zu den übergeordneten Themen aufgeführt. Das Landschaftsprogramm enthält zudem auch eine Betrachtung des gegenwärtigen Zustandes der Schutzgüter. Aufgrund der in Kapitel 5 des Umweltberichtes erfolgenden detaillierten Schutzgutbetrachtung wird an dieser Stelle auf eine Erläuterung verzichtet.

Naturräumliche Gliederung

Der Stadtteil Mardorf liegt innerhalb der Naturräumlichen Region 6 – *Weser-Aller-Flachland*. Diese wird zudem zu der Roten Liste Region *Tiefland* gezählt.

Die Region zeichnet sich durch das *Weser-Aller-Urstromtal* mit Auelehmdecken, Talsanden und z.T. teilweise großflächigen Dünenfeldern aus. Im Süden sind Moränenlandschaften vorhanden, welche durch die Fluss- und Bachniederungen von Leine, Fuhse und Oker gekennzeichnet sind und Hochmoorbereiche enthalten. Das Landschaftsbild der Region wird gezeichnet durch ein ebenes bis flachwelliges Relief, das in den südlichen Bereichen etwas hügeliger ist.

Der Naturraum des *Weser-Aller-Flachlands* wird charakterisiert durch den kleinräumigen Wechsel von Äckern, Grünlanden, Mooren sowie Feldgehölzen und Wäldern. Ferner sind ausgedehnte Mooregebiete und mäandrierende Tieflandflüsse prägend sowie Schlatts/Flatts bzw. Kleinstmooren in den Dünensenken typisch.

Heutige potenziell natürliche Vegetation

Die heutige potenziell natürliche Vegetation ist aufgrund des übergeordneten Maßstabs nicht konkret zu bestimmen. Die Flächen des Plangebietes sind dabei in einem Bereich „Buchenwälder basenarmer Standorte“ (C) gelegen.

Historische Landnutzung

Die Angabe zum historischen Landschaftszustand um 1800 (historische Landnutzung) enthält für den Planbereich und seine Umgebung keine Darstellung. Es handelte sich daher nicht um Moor, Heide oder Wald.

Die Aussagen zur Abgrenzung der historischen Landnutzung basieren auf der aktuellen Topografie.

Die historische Landnutzung als „Wald“ war um 1800 vermehrt im Süden Niedersachsens, beginnend auf Höhe Hannover und Peine, ausgeprägt.

Heutzutage ist der Landschaftszustand im Bereich Mardorf teilweise als Wald dargestellt. Dieser erreicht im Land Niedersachsen einen Anteil von rd. 21,6 % der gesamten Landesfläche und ist bis zur Küste ausgeprägt.

Unzerschnittene verkehrsarme Räume

„Unzerschnittene verkehrsarme Räume [...] sind Räume von mindestens 100 km² Fläche, die nicht von größeren Verkehrsachsen, flächenhafter Bebauung oder Betriebsflächen mit besonderen Funktionen, wie z. B. Verkehrsflugplätzen, zerschnitten werden. Diese Räume weisen oftmals sehr geringe Lärmbelastungen auf, wodurch sie insbesondere für störungsempfindliche Tierarten als Lebensraum von Bedeutung sind (GARNIEL et al. 2007, 2010).“⁸

In den vorausgehend genannten Bereichen soll die fortwährende Landschaftszerschneidung und -fragmentierung durch Verkehrsstrassen vermieden bzw. vermindert werden, da diese zu qualitativen und quantitativen Beeinträchtigungen von ehemals großräumigen Landschaften und zusammenhängenden Biotopstrukturen und damit der Isolation einzelner Lebensräume führt.

⁸ Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021), Seite 26



Im Bereich der Ortschaft Mardorf sind keine unzerschnittenen verkehrsarmen Räume verzeichnet.

Schutzgebiete

Netz Natura 2000

„Die niedersächsischen Natura 2000-Gebiete sind Bestandteil eines staatenübergreifenden, zusammenhängenden ökologischen Netzes aus Schutzgebieten bestehend aus FFH- und Vogelschutzgebieten, welches von der Europäischen Union zur Erhaltung der biologischen Vielfalt initiiert wurde.

Die rechtlichen Grundlagen für Auswahl, Einrichtung und Management der Schutzgebiete und zusätzlicher Anforderungen hinsichtlich streng geschützter Arten bilden die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und die EU-Vogelschutzrichtlinie [...].“⁹

In Bezug auf die in Rede stehende Planung ist Das Steinhuder Meer sowie umgebende Randbereiche als FFH-Gebiet und als EU-Vogelschutzgebiet dargestellt.

Eine Erläuterung zu den Schutzgebieten ist im Kapitel 3.5 enthalten.

Sonstige Schutzgebiete und Naturdenkmale

Das Steinhuder Meer, welches südlich des Planbereiches liegt, ist als Naturpark im Landschaftsprogramm in der Tabelle 2.6-6 aufgeführt.

In der Textkarte 2.6-2 ist das Steinhuder Meer als Landschaftsschutzgebiet verzeichnet. Die nördlich daran angrenzenden Flächen, innerhalb derer der Planbereich liegt, sind ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

In der Textkarte 2.6-3 sind zwei Naturdenkmale im Bereich Mardorf verzeichnet. Ferner sind aus der Karte 2.6-4 Geotope im Bereich Mardorf zu entnehmen. Diese befinden sich gem. dem Nds. Bodeninformationssystem im östlichen Verlauf zum Siedlungsbereich Mardorf. Es handelt sich um zwei Findlinge, sodass eine Beeinträchtigung dieser Geotope durch die Planung aufgrund ihrer Eigenart und des Abstandes ausgeschlossen werden kann.¹⁰

Aufgrund des übergeordneten Maßstabs sind jedoch keine konkreten Aussagen zu den Schutzgebieten auf Basis des Landschaftsprogramms möglich. Es wird auf das Kapitel 3.5 des Umweltberichtes verwiesen.

Großprojekte des Naturschutzes in Niedersachsen

„Die Länder Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen führen gemeinsam das Integrierte LIFE-Projekt „Atlantische Sandlandschaften“ durch, mit dem beispielsweise die in beiden Ländern vorhandenen Heidelandschaften, artenreichen Sandtrockenrasen und nährstoffarmen Stillgewässer optimiert beziehungsweise wiederhergestellt werden sollen. Damit soll der Erhaltungszustand ausgewählter Lebensraumtypen und Tier- und Pflanzenarten von europäischer Bedeutung in der atlantischen biogeographischen Region verbessert werden.“¹¹

Der Bereich des Stadtteils Mardorf, nördlich des Steinhuder Meeres, liegt gemäß der Textkarte 2.7-1 im Bereich des auslaufenden Projektes „Integriertes LIFE-Projekt „Atlantische Sandlandschaften“. Ferner ist das Steinhuder Meer sowie einige Randbereiche als Fläche des LIFE+-Projektes

⁹ A.a.O., Seite 28

¹⁰ Nds. Bodeninformationssystem – NIBIS Kartenserver, Themenkarten Geologie – Geotope, aufgerufen am 07.01.2026

¹¹ Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021), Seite 35



„Auenamphibien“ dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich ist durch das LIFE+-Projekt „Auenamphibien“ jedoch nicht betroffen.¹²

Fazit

Die im Nds. Landschaftsprogramm aufgeführten Themenpunkte werden nach aktuellem Kenntnisstand durch die Planung teilweise beeinträchtigt. Aufgrund des übergeordneten Maßstabs des Landschaftsplanes sind jedoch keine abschließenden Aussagen möglich.

Die Inhalte des Nds. Landschaftsprogramms sind durch die Planungen auf nachfolgender Ebene zu berücksichtigen. Auf die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes für die Region Hannover im nachfolgenden Kapitel wird verwiesen.

3.2.2 Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover greift die Grundsätze und Ziele aus dem Nds. Landschaftsprogramm auf. Er stellt räumliche Zusammenhänge zur Verortung notwendiger Maßnahmen dar, die dem Erhalt oder der Verbesserung der Biodiversität und der abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima und Luft) in der Region Hannover behilflich sind. Somit dient der LRP der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover als Grundlage für ihre Tätigkeit.¹³

Hinweis:

Es werden nur die auf der Internetseite der Region Hannover – Landschaftsrahmenplan zur Verfügung gestellten Karten herangezogen.

Nachfolgend werden die Aussagen der Planungs-/ Arbeitskarten, die einen allgemeinen Überblick geben sollen sowie die Aussagen der Plankarten, die Ziele und Entwicklungen für die Region Hannover aufzeigen erläutert.

Aussagen der Karten Anhang 1 (Planungskarten) zum LRP:

Die Karte 1 bezieht sich auf **Arten und Biotope**. Der räumliche Geltungsbereich ist zu einem Großteil als Biotoptyp mit geringer Bedeutung (hellgrün) dargestellt. Die „Hinterlandflächen“ zur *Rehburger Straße* sind als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (blassgrün) verzeichnet. Die Straße *Auf dem Fensterlande* enthält keine Darstellungen (weiß). Mehr als die Hälfte des südlichen Geltungsbereiches ist ausgehend von der L 360 als Lärmbereich (schwarz gepunktet) verzeichnet.

¹² www.life-auenamphibien.com, abgerufen am 16.09.2025

¹³ Region Hannover, 2013

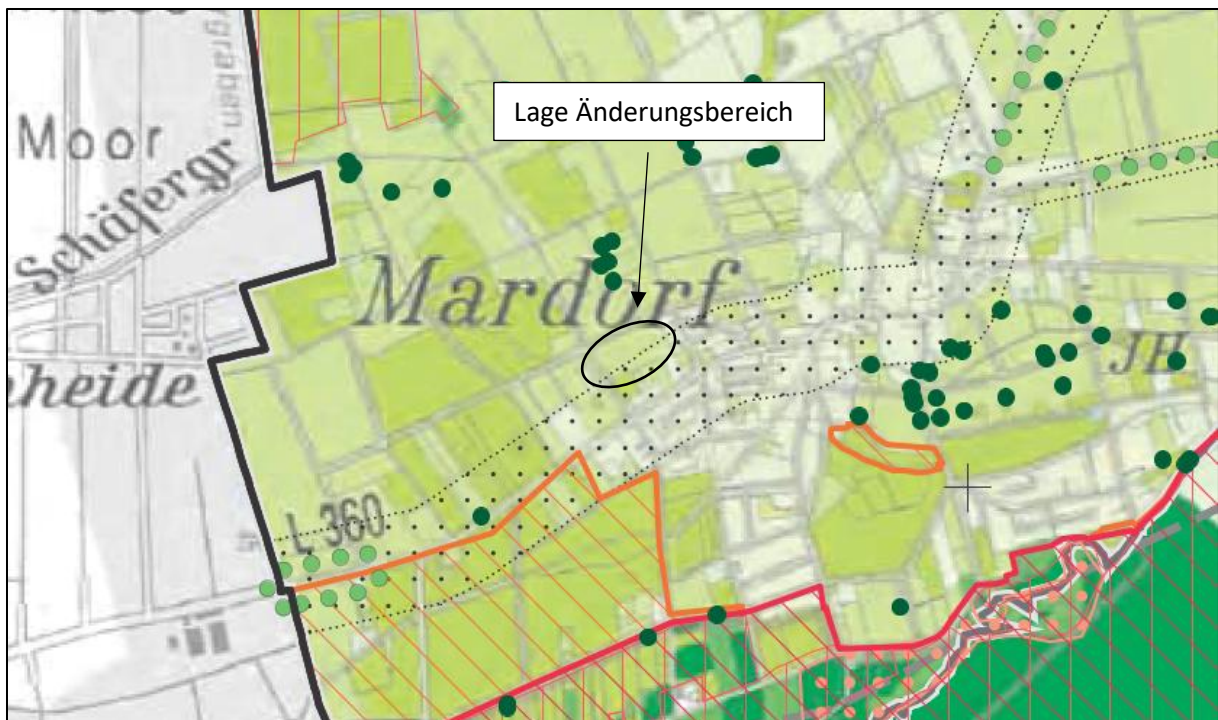


Abbildung 28: Auszug Karte 1 – Arten und Biotope, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Die Karte 2 bezieht sich auf das **Landschaftsbild**. Der räumliche Geltungsbereich ist als Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung dargestellt.

Die Karten 3a und b beziehen sich auf **besondere Werte von Böden** bzw. **Wasser- und Stoffretention**. Es sind keine Darstellungen bzgl. besonderer Werte von Böden vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch in der Karte 3 b als Bereich mit hoher oder sehr hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation (rot gestreift) dargestellt. Ferner sind die Flächen als Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher oder sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung (rot gepunktet) verzeichnet.

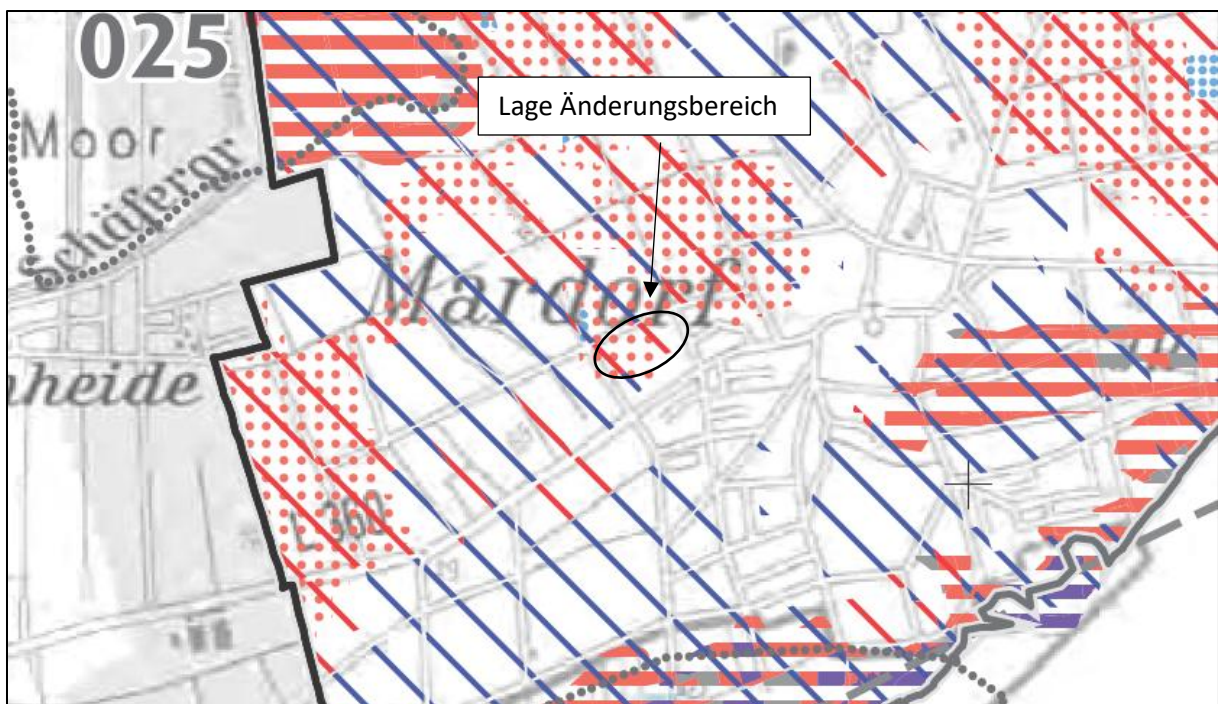


Abbildung 29: Auszug Karte 3b – Wasser- und Stoffretention, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen



Die Karte 4 behandelt die Themen **Klima und Luft**. Der räumliche Geltungsbereich ist im Osten und Südosten als Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen (blau schraffiert) dargestellt.

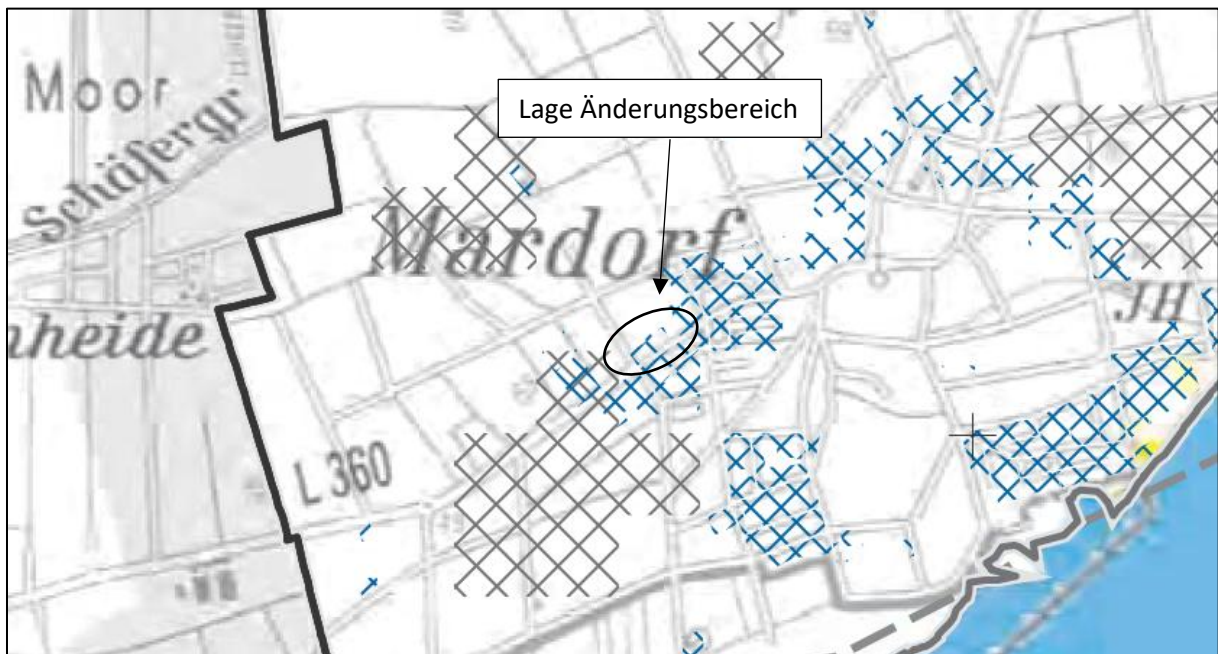


Abbildung 30: Auszug Karte 4 – Klima und Luft, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Die Karte 5a enthält Aussagen über das **Zielkonzept**. Der räumliche Geltungsbereich ist der Zielkategorie III Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope (gelb) zu geordnet. Im Osten und Südosten sind die Flächen teilweise als Siedlungsflächen und sonstige Bereiche (weiß) dargestellt.

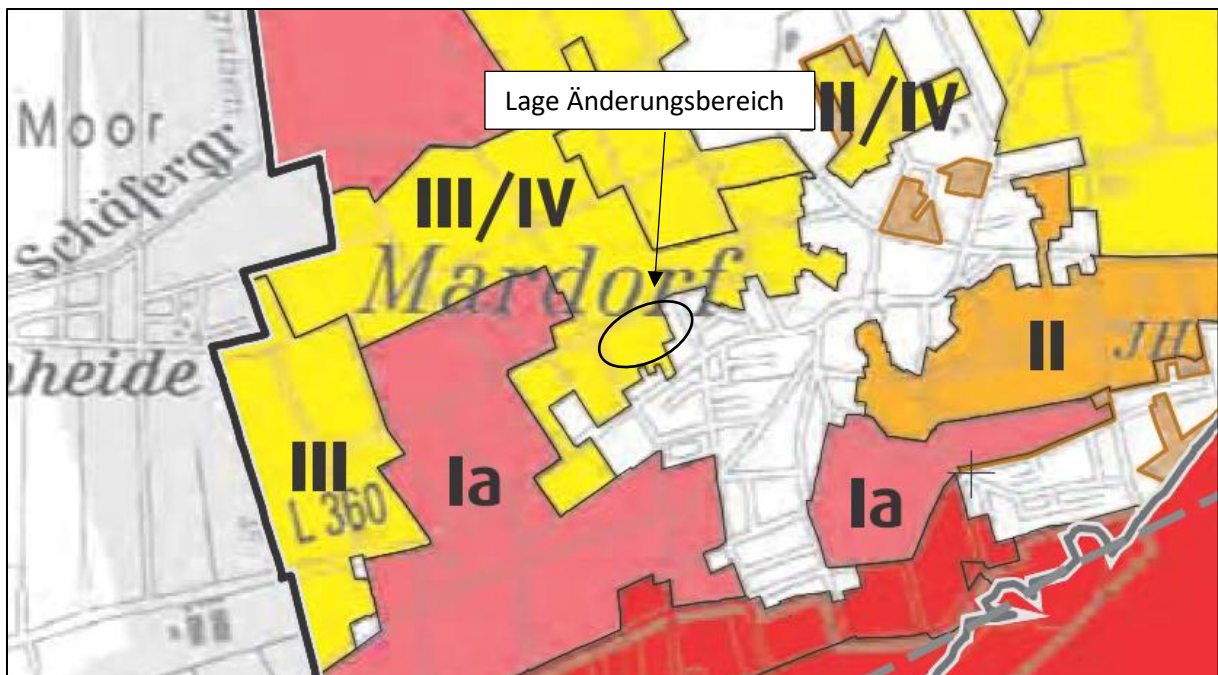


Abbildung 31: Auszug Karte 5a – Zielkonzept, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen



Die Karte 5b stellt die **Biotopverbundflächen** dar. Der räumliche Geltungsbereich ist als Verbindungsfläche – Offenlandgebiete hervorgehoben (Biotopverbund Nr. 104, beige). Für die L 360, südlich des räumlichen Geltungsbereiches, werden Zerschneidungswirkungen durch Verkehrswege Landes- oder Kreisstraßen in unmittelbarer Nähe zu Biotopverbundflächen (orange linear) aufgezeigt.

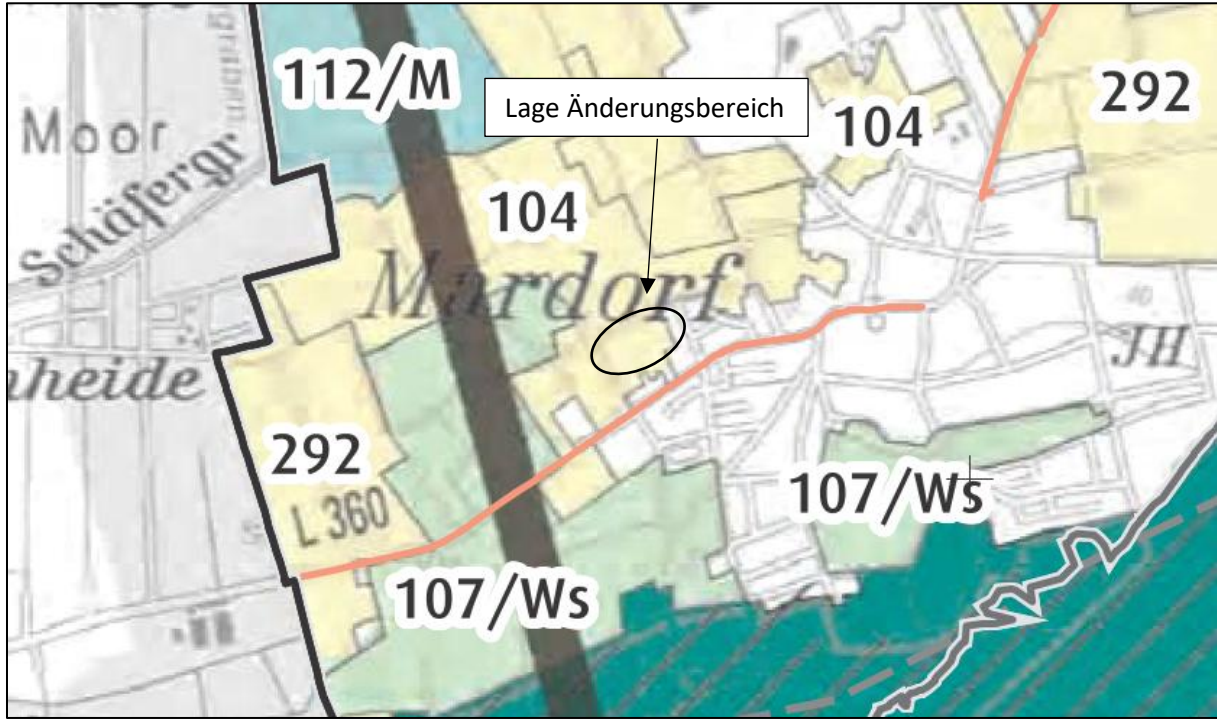


Abbildung 32: Auszug Karte 5b – Biotopverbundflächen, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Die Karte 6 zeigt Maßnahmen für **Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft** auf. Es sind für den räumlichen Geltungsbereich keine Darstellungen vorhanden. Entlang der L 360 besteht eine Hervorhebung zur Sicherung unzerschnittener, verkehrsarmer Räume (UZV-Räume).

Aussagen der Karten Anhang 2 (Arbeitskarten / Ist-Zustand) zum LRP:

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der **administrativen Grenzen** der Stadt Neustadt am Rübenberge.

Mit Bezug auf die **naturräumliche Gliederung** werden die Flächen der Region 6 – Weser-Aller-Flachland sowie 633 Hannoversche Moorgeest bzw. 662.02 – Rehburger Moorgeest zugeordnet.

Des Weiteren wird der Planbereich allgemein dem **Landschaftsraum AL – Ackerlandschaften** (beige) zugeordnet. Kleineräumig sind die Flächen zudem den Siedlungs- und Verkehrsflächen (grau) zugeordnet.

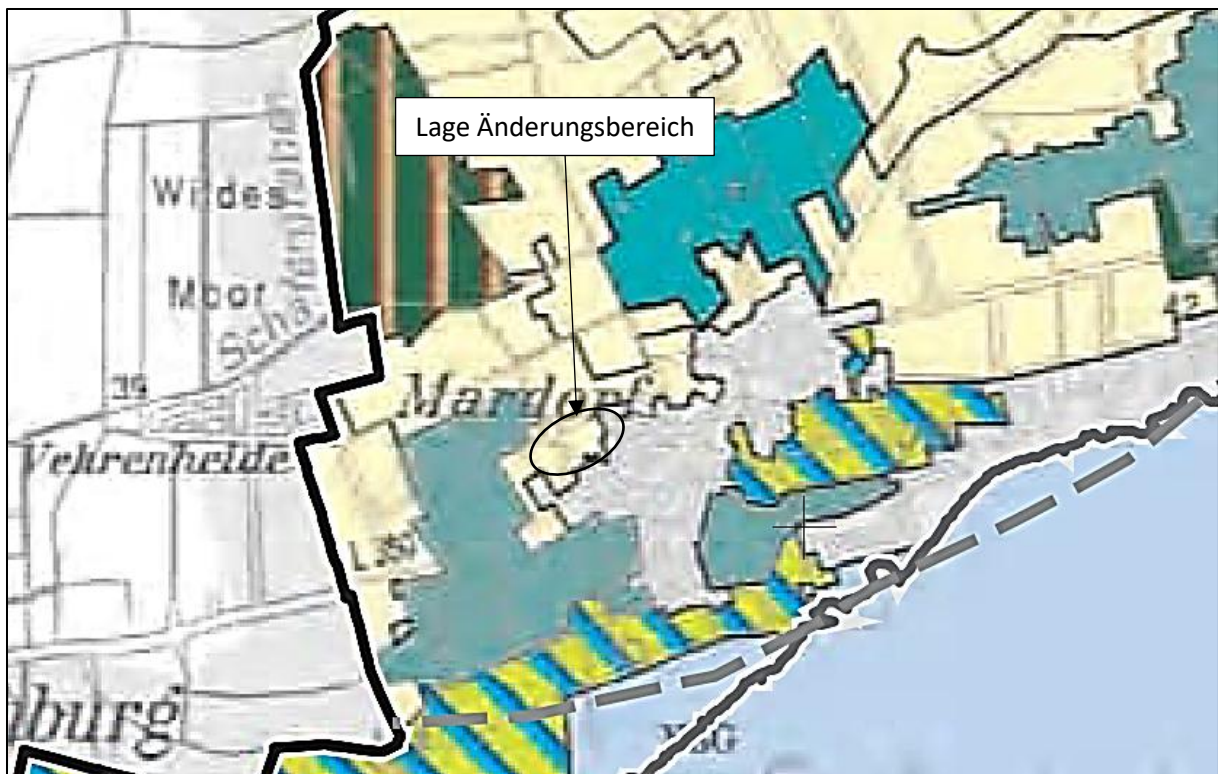


Abbildung 33: Auszug Karte Landschaftsraum, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in der **Bodenregion** Geest und der **Bodengroßlandschaft** Geestplatten und Endmoränen. Als **Bodenlandschaft** ist angegeben, dass sich der Planbereich im Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente (hellblau) befindet. Der Bodentyp ist als Braunerde (BB) verzeichnet.

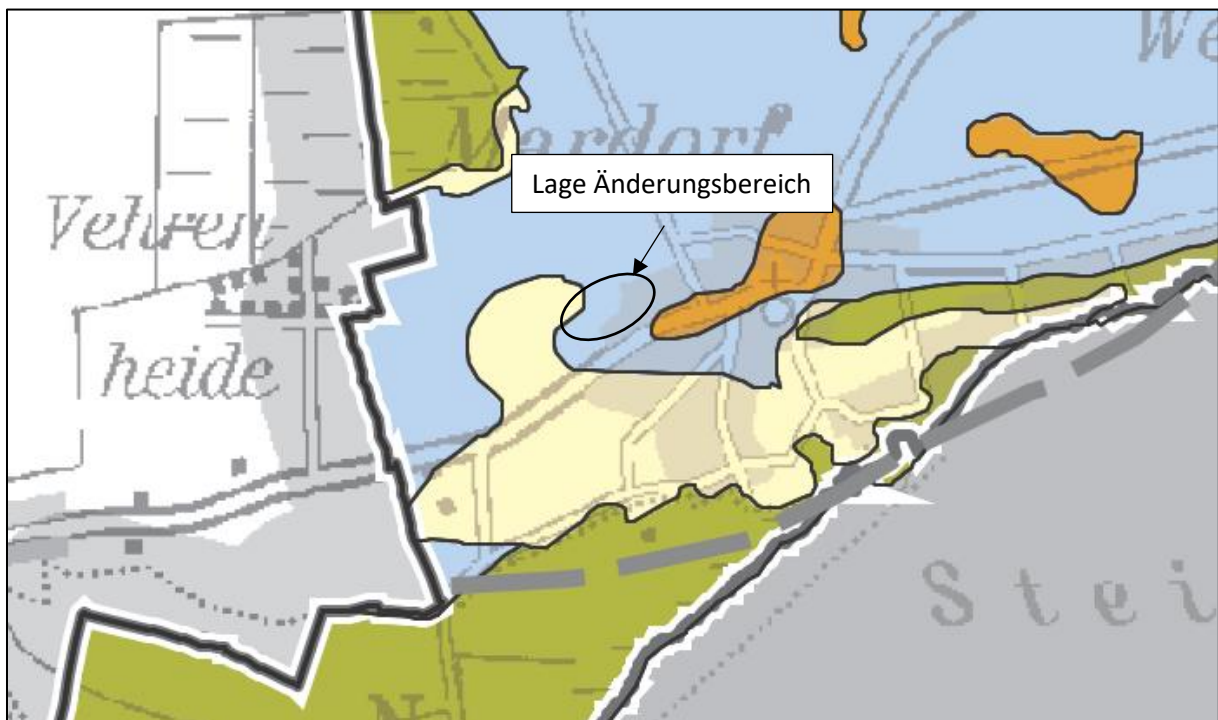


Abbildung 34: Auszug Karte Bodenlandschaften, Maßstab 1:50.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen



Weitere Aussagen sind aufgrund fehlender Darstellungen nicht vorhanden.

Fazit

Konflikte der Planung mit den Darstellungen des LRP sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht ableitbar. Durch die geplante Entwicklung des Siedlungsbereiches und die damit einhergehende Anlage von Hausgärten sowie einer Rahmeneingrünung erfolgt gegenüber der aktuellen Nutzung als Ackerfläche eine Entwicklung von Habitatstrukturen, die positiv für die (in der Umgebung) vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wirken kann. Möglich ist, dass durch die Entwicklung der Hausgärten positive Entwicklungen hinsichtlich der Biotopvernetzung entstehen können.

Negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes durch Berücksichtigung der Außenwirkung der Siedlungsentwicklung, u.a. durch die Anlage der Rahmeneingrünung sowie die Höhenbegrenzung von Gebäuden, vorgebeugt werden.

Durch die geplante Nutzung wird das Erosionsverhalten der Fläche voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Flächennutzungen, einschließlich der Entwicklung von Hausgärten, einen positiven Beitrag bzgl. der Erosionsgefährdung (insbesondere bei Winderosion) leisten.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen jedoch keine konkreten Eingriffe, sodass die vorliegende Planung keinen Konflikt mit den Vorgaben des LRP erzeugt und die absehbar auf nachfolgender Ebene möglichen Konflikte durch entsprechende Festsetzungen vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können.

3.2.3 Landschaftsplan (1995/2007)

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stammt aus dem Jahr 1995 und wurde im Jahr 2007 überarbeitet und digitalisiert.

Die Grundlegende Leitzielvorgabe des Landschaftsrahmenplans enthält verschiedene Anforderungen, die zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen sollen. Hierzu zählen u.a. der Schutz von Landschaftsteilen, die Förderung einer möglichst naturnahen Kulturlandschaft, die Bewahrung der Eigenart eines Gebietes, die Stärkung der potenziellen natürlichen Vegetation sowie die Sicherung und Entwicklung einzelner Tier- und Pflanzenarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Versiegelung eine Beeinträchtigung von Boden und Wasser und in diesem Zuge auch der Grundwasserneubildung hervorgerufen wird. Diese Auswirkungen würden i.d.R. auch bei Inanspruchnahme alternativer Flächen auftreten und sind mit Hinblick auf das Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland unvermeidbar.

Im **Beiplan 1** wird, wie auch im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, die Naturräumliche Gliederung aufgeführt. Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Einheit 622,02 – Rehburger Mooreest und der Landschaftseinheit Geest. Der Bodentyp ist Braunerde.

Der **Beiplan 2** zeigt die geophysikalischen Standorteigenschaften auf. Es handelt sich um belebten Oberboden. Die relative Bindungsfähigkeit des Oberbodens ist am Beispiel Cadmium als mittel einzustufen. Mit Hinblick auf das bodenbildende Ausgangsgestein ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdecken (entsprechend Durchlässigkeit der überdeckenden Schichten und Grundwasserflurabstand) als gering eingestuft.

Das geophysikalische Schutzpotenzial wird im **Beiplan 3** aufgeführt. Es liegen Geestböden aus Podsol-Braunerden und Podsol aus Sand vor, wobei das Schutzpotenzial als gering eingestuft ist.

Der **Beiplan 4** zeigt das landwirtschaftliche Ertragspotenzial und Bewirtschaftungsschwernisse auf. Das Ertragspotenzial ist für den auf Acker liegenden Planbereich als gering und auf Grünland als sehr



gering aufgeführt. Bewirtschaftungsschwernisse liegen durch Trockengefährdung sowie Winderosion vor und sind als hoch eingestuft.

Im **Beiplan 5** werden Aussagen zur Grundwasserneubildung getroffen. Der Schutz vor Beeinträchtigungen bzw. Schutz vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag ist als dringlich bis vordringlich angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 200 – 300, anteilig ggf. bei über 300 mm / Jahr.

Der **Beiplan 6** zeigt die ästhetische Ressource bzw. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf. Hierbei wird die Landschaftsstruktur nordwestlich als „kulturlandschaftlich“ (braun) eingestuft. Der Planbereich des 1. Bauabschnitts ist nur geringfügig betroffen. Aufgrund des übergeordneten Maßstabs ist überwiegend keine konkrete Darstellung zu entnehmen.

Es wird aufgezeigt, dass der Landschaftsraum im Bestand in seinem Charakter weitgehend den Kulturlandschaft-prägenden Nutzungen und Besitzstrukturen entspricht. (Kasten weiß/schwarz, davon ausgehend Pfeile), jedoch weiter zu entwickeln ist (grüne Pfeilspitzen).

Als Entwicklungsziel ist angegeben, den Landschaftsraum im nördlichen Bereich hinsichtlich der Grünstrukturen besser zu vernetzen. Es soll eine starke Rasterung mit Grünelementen entlang der Besitz- und Nutzungsgrenzen entwickelt werden.

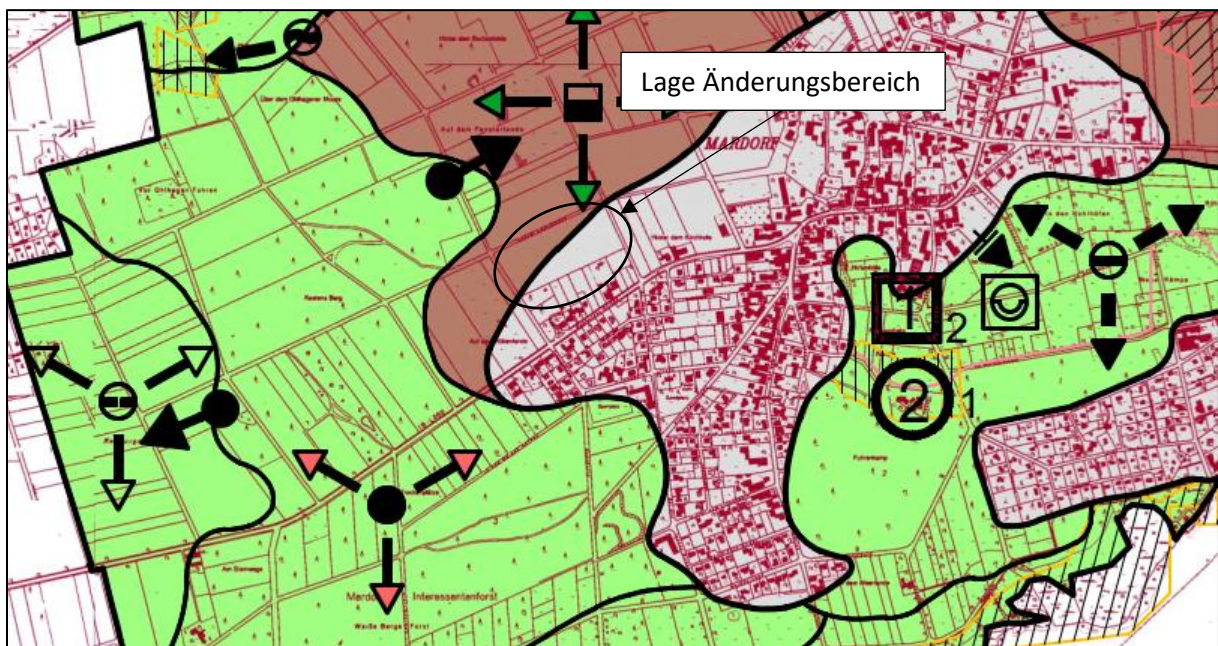


Abbildung 35: Auszug Beiplan Nr. 6 – Ästhetische Ressource – Vielfalt, Eigenart und Schönheit, Maßstab 1:25.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Aussagen zur Extensivierungseignung und dem Biotopentwicklungspotenzial werden im **Beiplan 7** aufgeführt. Aufgrund der vorliegenden Geestböden, Podsol-Braunerden und Podsol aus Sand, ist das Entwicklungspotenzial als sehr hoch eingestuft.

Ferner werden im **Beiplan 8** Flächen- und Biotopentwicklungsmöglichkeiten dargestellt. Aufgrund des übergeordneten Maßstabs ist für den Planbereich keine konkrete Aussage zu entnehmen. Nach derzeitiger Kenntnis befinden sich die Flächen im Bereich mit hoher Extensivierungseignung, durch extensive Ackernutzung und entsprechend angepasste Düngung. Der Status des bisherigen Erreichungszustand zeigt auf, dass dieses Ziel bisher nur ansatzweise erreicht wurde.

Der **Beiplan 9** ist die Maßnahmen- und Festsetzungskarte. Aufgrund des Maßstabs sind Aussagen für den Planbereich nicht konkret zu entnehmen.



Nach derzeitiger Kenntnis bestehen Aussagen zu den „Vordringlichen Maßnahmen“ bzgl. Boden und Grundwasser. So sind rentable Erträge aufgrund der natürlichen Leistungsfähigkeit nicht gesichert. Hohe Dünger und Biozidgaben gefährden den Boden und das Grundwasser.

Der Erhalt und Entwicklung von Alleen soll angestrebt werden.

Es liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft vor. Aus diesem resultiert die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Des Weiteren ist die südwestliche zum Plangebiet gelegene Fläche als bestehende Forstfläche auf Basis der Datenlage 1995 verzeichnet. Die Flächen des Plangebietes werden teilweise dem Siedlungsbereich zugeordnet (rot) bzw. grenzen an ihn an.

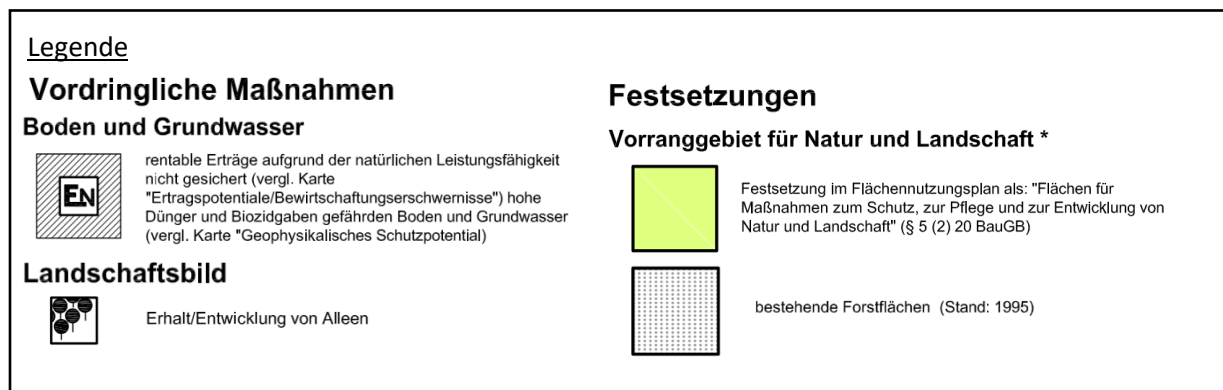
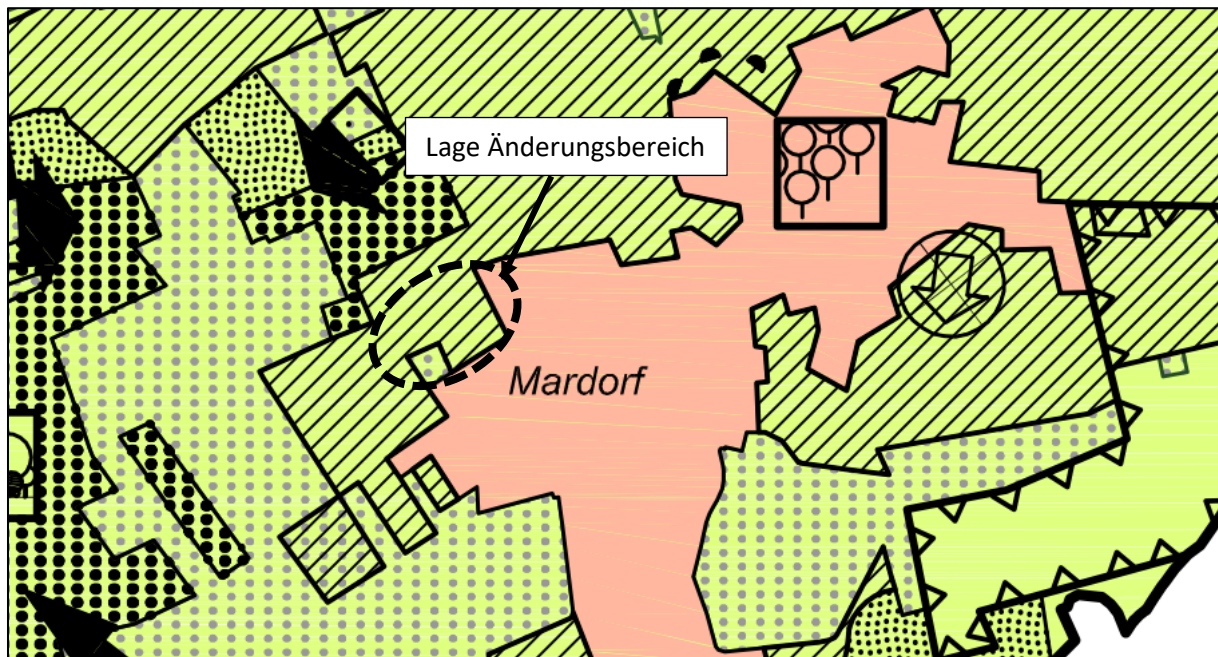


Abbildung 36: Auszug Beiplan Nr. 9 – Maßnahmen- und Festsetzungskarte, Maßstab 1:25.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

Der **Beiplan 10** enthält Aussagen überregionaler Fachplanungen zum Aspekt Erholungseignung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung und im Landschaftsrahmenplan eine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit hervorgehoben.

Abschließend sind im **Beiplan 11** Angaben zum Landschaftsbild und der Erholungseignung enthalten. Der Planbereich ist als unattraktiver Bereich verzeichnet, aufgrund der großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, die intensive Nutzung, die ausgeräumte Feldflur sowie wenig Relief und gliedernde Grünstrukturen. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um Bereiche,



in denen vorrangig naturnahe Landschaftsstrukturen und Nutzungsformen entwickelt werden sollen. Die geplante Erholungsnutzung soll dies berücksichtigen.

3.2.4 Grünordnungsplan

Ein aktueller Grünordnungsplan liegt für die Stadt Neustadt am Rübenberge bzw. den Stadtteil Mardorf nicht vor.

3.3 **Fachgesetze**

Nachfolgend werden die für den Umweltbericht im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Fachgesetze aufgeführt.

3.3.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden. Die Belange des Umweltschutzes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden in dem vorliegenden Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 BauGB) als eigenständiger Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt und demzufolge in der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) berücksichtigt.

3.3.2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 1 BImSchG sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Ferner ist das Ziel des Gesetzes dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes jedoch nur übergeordnet, mit Hinblick auf die nachfolgend mögliche Planung, berücksichtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden in Kapitel 8 der städtebaulichen Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Teil 1) ausführlich erläutert.

Zusätzlich zu den Vorgaben des BImSchG werden die DIN 18005, DIN 4109 sowie die TA Lärm in der Planung berücksichtigt.

3.3.3 Bundesnaturschutzgesetz / Niedersächsisches Naturschutzgesetz

Gem. § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Ergänzend werden auf Landesebene weitere Inhalte durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG) festgelegt.

Die Vorgaben der Naturschutzgesetze werden im Rahmen der Planung durch Erarbeitung des Umweltberichtes einschl. Abarbeitung der Eingriffsregelung für den übergeordneten Maßstab des Flächennutzungsplanes soweit möglich berücksichtigt.

Aussagen des für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ erstellten artenschutzrechtlichen Beitrags werden inhaltlich in die Planung integriert. Entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz können jedoch erst im Rahmen



eines auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes durch Festsetzungen Bestandteil der Planung werden. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf übergeordneter Ebene.

3.3.4 Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz) / Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Durch das Bundeswaldgesetz (BWaldG) werden gem. § 2 BWaldG als Wald definierte Flächen wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) geschützt. Wald soll erhalten werden. Er ist erforderlichenfalls zu mehrten und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Ferner soll durch das Gesetz die Forstwirtschaft gefördert und ein Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeigeführt werden.

Auf Landesebene greift das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und trifft ergänzende Bestimmungen.

Hinweis:

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine konkreten Eingriffe zugelassen. Die Berücksichtigung der waldrechtlichen Belange sowie die Ermittlung ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Eingriffskompensation erfolgt im Rahmen des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“.

3.3.5 Bundesbodenschutzgesetz / Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. Es soll gem. § 1 BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens sichern bzw. wiederherstellen. Daher gilt es schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Ergänzt wird das BBodSchG durch die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie auf Landesebene durch das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG).

Eine Berücksichtigung der vorausgehend genannten Punkte zum Bodenschutz sowie eine Betrachtung zu Altlasten und Kampfmitteln und die Auswirkungen der in Rede stehenden Planung auf das Schutzgut Boden erfolgt im Rahmen der Schutzgutbetrachtung im Umweltbericht sowie im Rahmen der Betrachtung entsprechender Punkte in der städtebaulichen Begründung (Teil 1) zur Flächennutzungsplanänderung. Festsetzungen mit Bezug auf die Schutzgüter Boden und Fläche können erst im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene getroffen werden.

3.3.6 Wasserhaushaltsgesetz / Niedersächsisches Wassergesetz

Das WHG enthält Bestimmungen über den Schutz und die Nutzung von Oberflächengewässern und des Grundwassers. Des Weiteren sind Vorschriften über den Ausbau von Gewässern und die wasserwirtschaftliche Planung sowie den Hochwasserschutz darin enthalten. Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Zweck des Gesetzes, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Das



Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) führt ergänzende Bestimmungen zum WHG auf und bezieht sich auf die gem. § 2 WHG genannten oberirdischen Gewässer, Küstengewässer sowie das Grundwasser.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser (einschl. Grundwasserneubildungsrate) und die Niederschlagswasserversickerung werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung auf übergeordneter Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und hierdurch in die Planung einbezogen.

3.3.7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Die Gesetzgebungskompetenz für den Denkmalschutz liegt aufgrund der Kulturhoheit der Länder auf der Ebene der Länder und wird hier durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geregelt.

Gemäß § 1 NDSchG sind Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Aufgabe der Länder ist gem. § 2 NDSchG in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes und der darin enthaltenen Schutzgutbetrachtung sowie der städtebaulichen Begründung (Teil 1) zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

3.3.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) hat den Zweck, die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ihre Ergebnisse bei der Entscheidung über die Zulassung eines Vorhabens zu berücksichtigen.

Gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist durch die zuständige Behörde auf Grundlage des Antrags festzustellen, ob eine UVP-Pflicht für das in Rede stehende Vorhaben vorliegt.

Eine UVP wird bei Erfordernis in dem Verfahren durchgeführt, das die abschließende Entscheidung über die Zulassung des jeweiligen Vorhabens zum Ziel hat.

In der Anlage 5 zum UVPG wird unter Nr. 1.8 auf das Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen. Es gelten daher Vorhaben als SUP-pflichtig (Strategische Umweltprüfung), die als Bauleitplanungen gem. §§ 6 und 10 BauGB (Genehmigung eines Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans) betrachtet werden.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange (gem. UVPG) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2 a Abs. 2 BauGB. Dieser stellt einen eigenständigen Teil der Begründung dar. Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichtes sind der Anlage 1 des BauGB zu entnehmen.

Die im Rahmen einer Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfungen umfassen die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens oder eines Plans oder Programms auf die Schutzgüter. Sie dienen einer wirksamen Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze und werden nach einheitlichen Grundsätzen sowie unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Auf Landesebene werden durch das NUVPG (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) ergänzende und vom UVPG abweichende Regelungen über die Pflicht



zur Durchführung von Umweltprüfungen und Vorprüfungen für bestimmte Vorhaben und Programme getroffen.

3.4 Baum- und Heckenschutz

Verordnungen oder Satzungen zum Baum- und / oder Heckenschutz für die Stadt Neustadt am Rübenberge und den Stadtteil Mardorf liegen nicht vor. In den aktuell aufgestellten und in Bearbeitung befindlichen Bauleitplanungen werden jedoch anderweitig, z.B. durch Festsetzungen, Vorgaben zum Baumerhalt und -schutz getroffen. Für die Region Hannover ist jedoch eine Genehmigung für Gehölzfällungen einzuholen (vgl. § 17 Absatz 3 BNatSchG). Diese richtet sich nach bestimmten Schwellenwerten. Ab welcher Schwelle die Genehmigungspflicht greift, liegt im Ermessen der Unteren Naturschutzbehörden (UNB).

3.5 Schutzgebiete gem. BNatSchG / NNatSchG

Nachfolgend werden nur die durch die Planung berührten und zu betrachtenden Schutzgebiete aufgeführt. Die aufgeführten Inhalte ergeben sich aus den Niedersächsischen Umweltkarten.

3.5.1 Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet sind die „Meerbruchswiesen“ (NSG HA 00190) in einer Entfernung von rd. 760 m südlich zum Plangebiet. Daran östlich angrenzend, etwas weiter vom Plangebiet entfernt, befindet sich das NSG HA 00060 „Westufer Steinhuder Meer“. Andere Naturschutzgebiete im Norden und Osten zum räumlichen Geltungsbereich sind weiter entfernt. Eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.



Abbildung 37: Auszug Übersichtskarte Naturschutzgebiete, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen, Stand 15.09.2025

3.5.2 Landschaftsschutzgebiete (gem. § 26 BNatSchG)

Im nordwestlichen Anschluss an die Flächen des Bereiches „Vor dem Fensterlande“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schneereener Geest – Eisenberg“ (LSG H 00002) an.

Ferner befindet sich in einer Entfernung von rd. 150 m Luftlinie südlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Feuchtgebiet internationaler Bedeutung Steinhuder Meer“ (LSG H 00001).



Eine Beeinträchtigung der Landschaftsschutzgebiete, insbesondere des Landschaftsschutzgebietes am *Steinhuder Meer*, ist durch die Planung nicht abzuleiten.

Zu dem nordwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet „Schneereener Geest – Eisenberg“ kann durch die auf nachfolgender Planungsebene im Rahmen eines Bebauungsplanes festzusetzende Rahmeneingrünung eine Abgrenzung geschaffen werden, die zugleich auch das Plangebiet in die Landschaft einbindet.

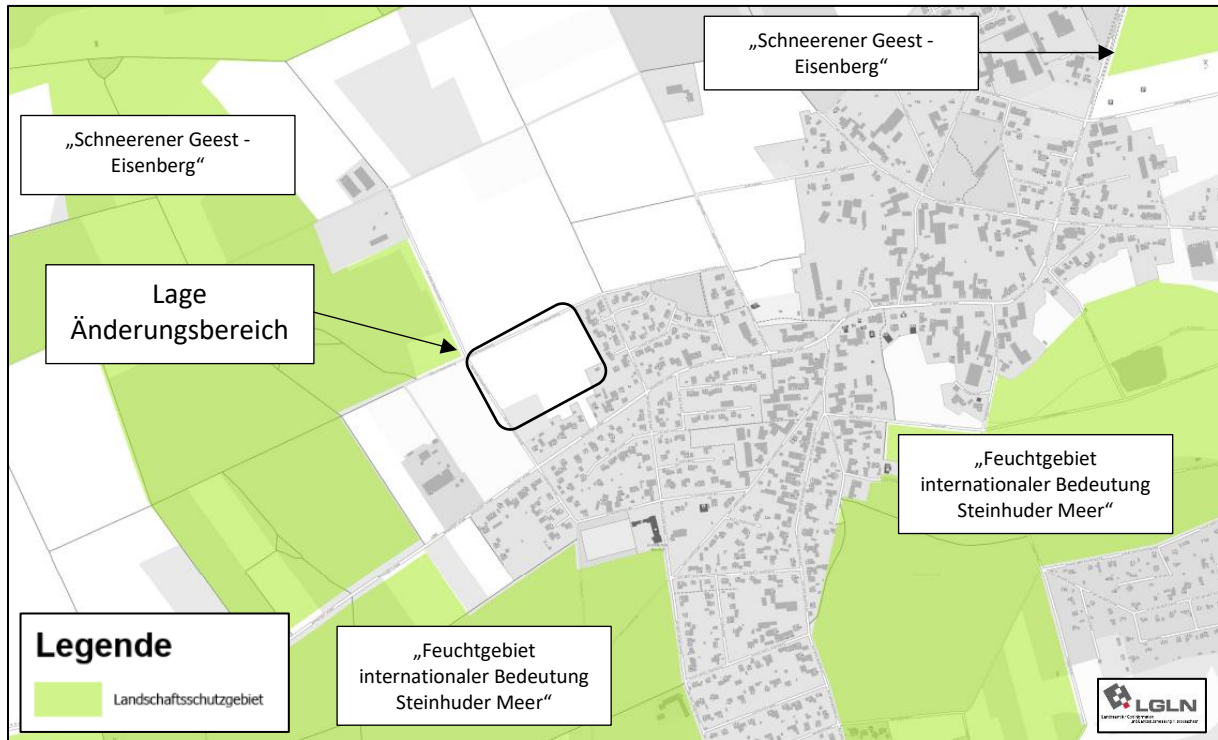


Abbildung 38: Auszug Übersichtskarte Landschaftsschutzgebiete, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen, Stand 15.09.2025

3.5.3 Naturparke (gem. § 27 BNatSchG)

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ befindet sich innerhalb des Naturparks „Steinhuder Meer“ (NP NDS 00009).

3.5.4 Natura 2000 (gem. § 32 BNatSchG)

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL). Vogelschutzgebiete sind im Planbereich und dessen Umgebung nicht vorhanden.

3.5.4.1 Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (EU-Kennzahl 3420-331) befindet sich in einer ausreichenden Entfernung von rd. 760 m Luftlinie zum Plangebiet. Die durch das Büro K. Bohrer durchgeführte FFH-Vorprüfung¹⁴ bestätigt, dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

¹⁴ vgl. BOHRER, KARIN – DIPL. ING. DIPL. BIOL., LANDSCHAFTSARCHITEKTIN (Petershagen, 2025): Bebauungsplan „Vor dem Fensterlande“, Mardorf – Grundlagenerfassungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung 2022. Stand: 12.04.2025



Abbildung 39: Auszug Nds. Umweltkarten FFH-Gebiete – Vogelschutzgebiete, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

3.5.4.2 Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie

Auch das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (V 42, EU-Kennzahl 3521-401) befindet sich in einer ausreichenden Entfernung von rd. 760 m Luftlinie zum Plangebiet. Es ist in seiner Abgrenzung mit dem FFH-Gebiet nahezu identisch.

3.6 Naturschutzprogramme

Im näheren südlichen Verlauf befindet sich ein Bereich am Steinhuder Meer, der dem Wiesenvogelschutzprogramm zugeordnet ist. Hier stehen insbesondere die Zielarten Limikolen und Braunkehlchen im Vordergrund. Eine Beeinträchtigung ist auch hier aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht abzuleiten.

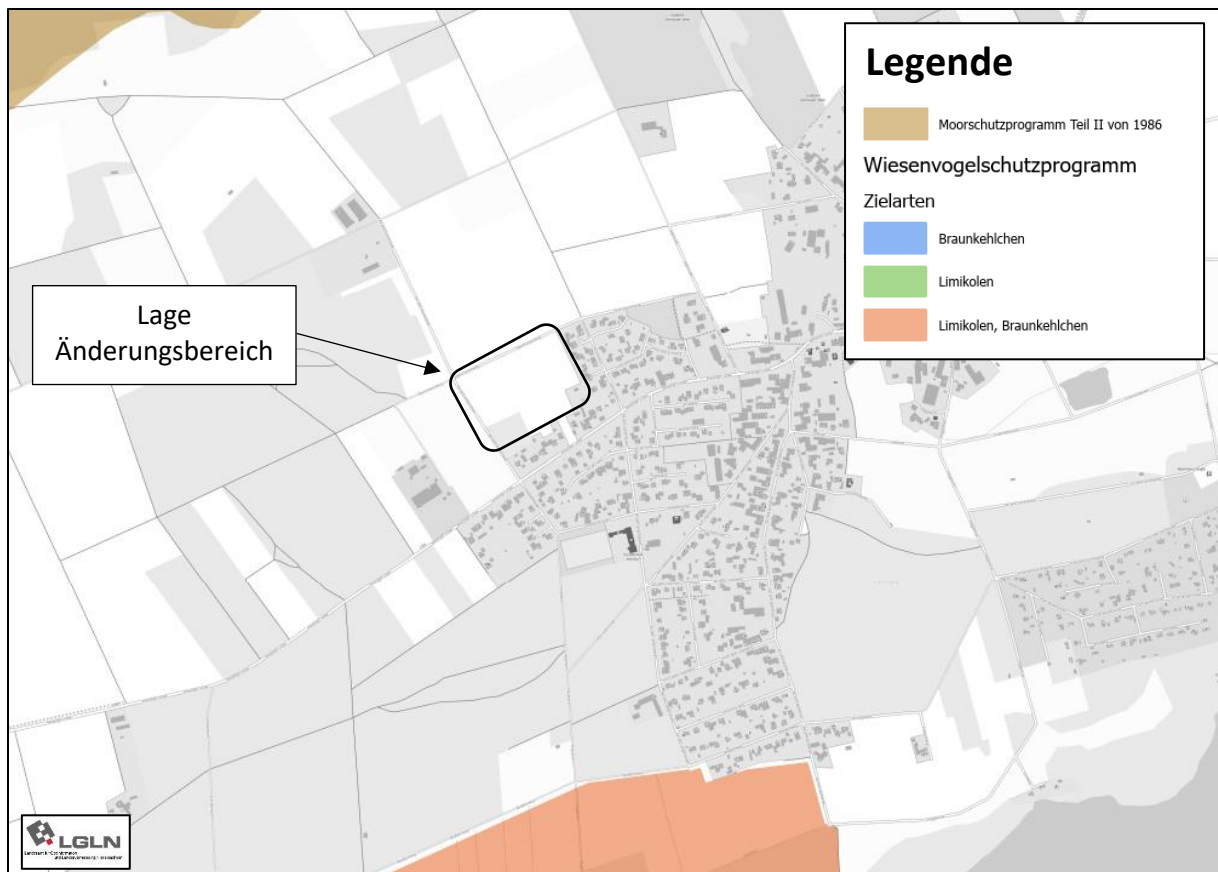


Abbildung 40: Auszug Kartendarstellung Wiesenvogelschutzprogramm, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

3.7 Sonstige wertvolle Bereiche

3.7.1 Brutvögel

In geringer Entfernung von rd. 180 m Luftlinie zu den Flächen des Bereiches „Vor dem Fensterlande“ befindet sich ein für Brutvögel als wertvoll eingestufter Bereich. Es handelt sich um einen Großvogellebensraum von landesweiter Bedeutung. Die Datenerhebung erfolgte im Jahre 2010 und wurde 2013 ergänzt.

Eine Beeinträchtigung durch die Planung kann zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der ausreichenden Entfernung und dazwischen liegenden Nutzungsstrukturen, wie z.B. die *Rehburger Straße*, ausgeschlossen werden.

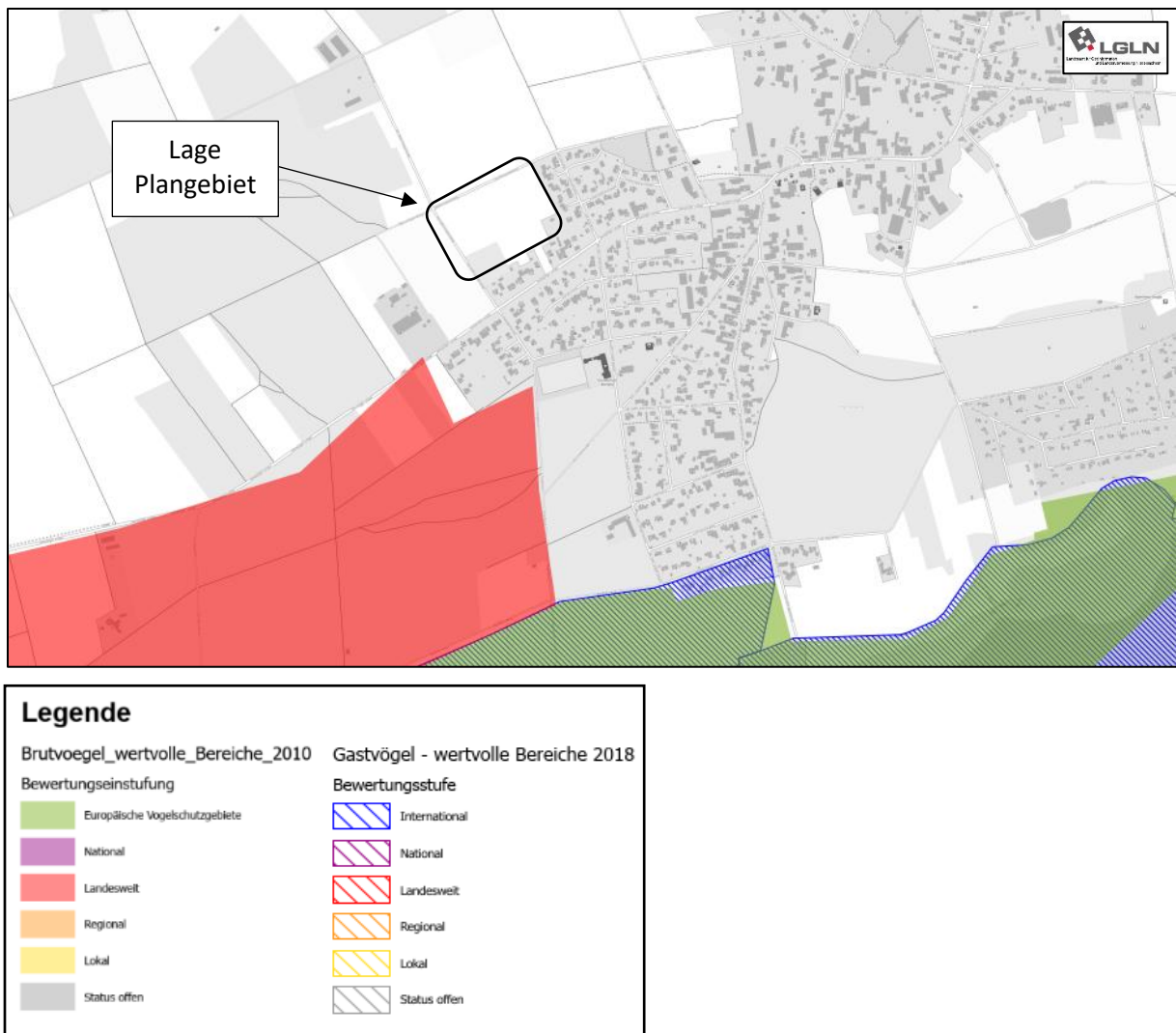


Abbildung 41: Auszug Kartendarstellung Wertvolle Bereiche für Brutvögel und Gastvögel, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

3.7.2 Gastvögel

Rd. 760 m Luftlinie südlich des Plangebietes, im Bereich der *Meerbruchswiesen*, sind Flächen als für Gastvögel „wertvoller Bereich“ dargestellt (siehe vorausgehende Abbildung). Grundlage für diese Darstellung sind die Ergebnisse der Wasser- und Watvogelzählungen aus dem Zeitraum 2008-2018. Die Flächen sind als Bereich von „internationaler Bedeutung“ verzeichnet.

Eine Beeinträchtigung durch die Planung kann zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der ausreichenden Entfernung ausgeschlossen werden.

3.7.3 Wertvolle Bereiche – Fauna

Im südöstlichen Verlauf zum Plangebiet ist im Steinhuder Meer ein Bereich innerhalb des Naturschutzgebietes hervorgehoben, der für die Fauna, insbesondere Säugetiere, Kriechtiere, Lurche und Fische von besonderer Bedeutung sein kann. Der Status ist derzeit als „offen“ angegeben, sodass diese Einordnung noch nicht bestätigt wurde.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich zudem im Bereich der Feldflur nördlich der *Meerbruchswiesen* Flächen, der für die Fauna, insbesondere für Säugetiere, Lurche und Heuschrecken von „besonderer Bedeutung“ sind. Der Status ist als „aktuell“ aufgeführt.



Abbildung 42: Auszug Übersichtskarte Wertvolle Bereiche Fauna, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

3.7.4 Landesweite Biotopkartierung 1984 – 2004

Im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung wurden die für den Naturschutz wertvollen Bereiche erfasst. Die Flächen sind als Bereich mit „landesweiter Bedeutung“ für den Arten- und Ökosystemschatz sowie den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen anzusehen, die zum Zeitpunkt der Kartierung aus Sicht der Fachbehörde für den Naturschutz schutzwürdig waren.

In einer südlichen Entfernung von rd. 760 m Luftlinie zum Plangebiet befinden sich festgestellte wertvolle Bereiche im Stadtteil Mardorf. Sie schließen das Steinhuder Meer mit ein. Auch in nordwestlicher Richtung sind in einer Entfernung von rd. 830 m Luftlinie schutzwürdige Flächen hervorgehoben.

Eine Beeinträchtigung dieser Bereiche durch die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

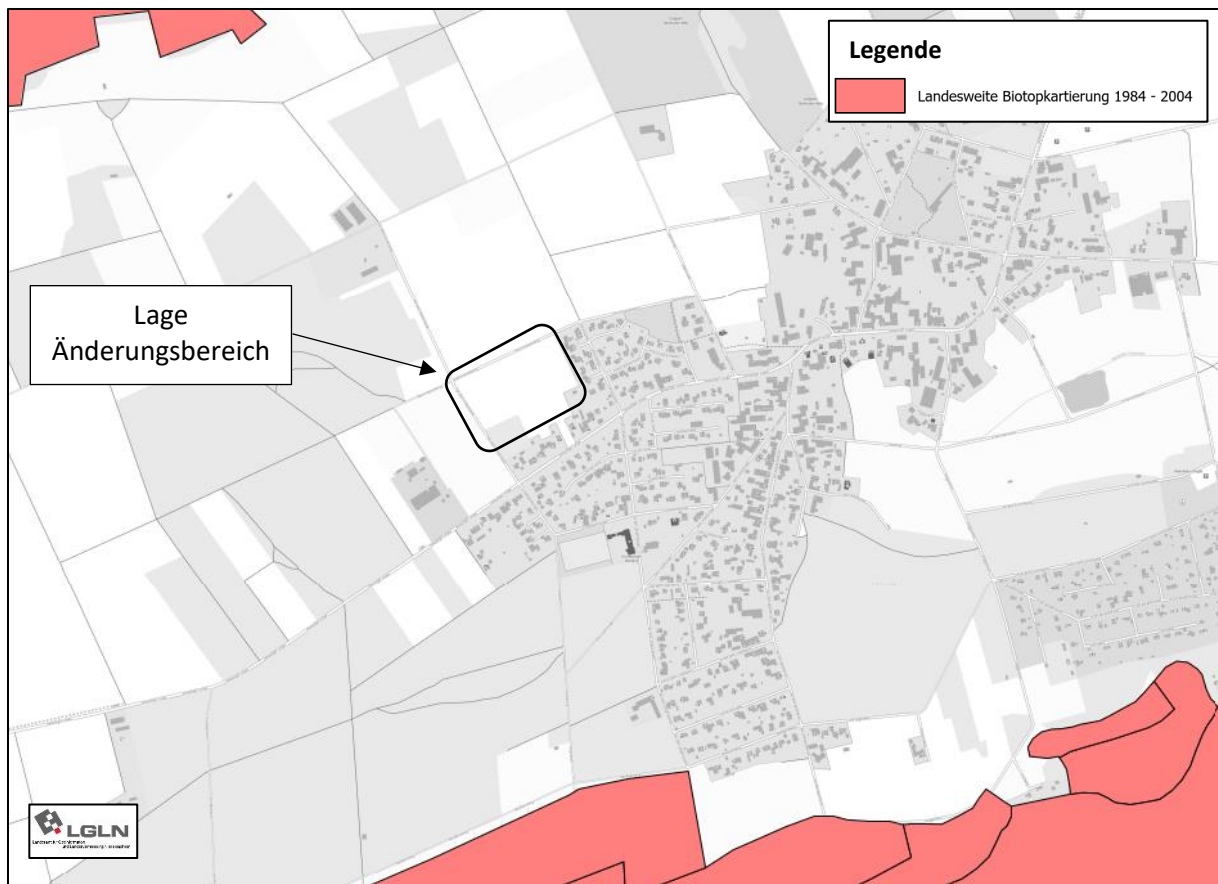


Abbildung 43: Auszug Übersichtskarte Landesweite Biotoptypenkartierung 1984 – 2004, Nds. Umweltkarten, Maßstab 1:5.000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

4 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von rd. 2,8 ha. Er befindet sich nordwestlich im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt am Rübenberge in der Region Hannover.

Die Siedlungsbereiche sind durch den Tourismus am Steinhuder Meer geprägt. Die direkt an den räumlichen Geltungsbereich anschließenden Wohnnutzungen stellen sich überwiegend als Einzelhäuser mit Hausgärten dar. Teilweise sind landwirtschaftliche Nutzungen und Tierhaltungen vorhanden. Ferner befindet sich nördlich des räumlichen Geltungsbereiches eine Biogasanlage.

Im südwestlichen Anschluss an die Flächen „Vor dem Fensterlande“ befindet sich ein Waldstück, dass im Rahmen des 2. Bauabschnitts des auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande“ betrachtet wird.

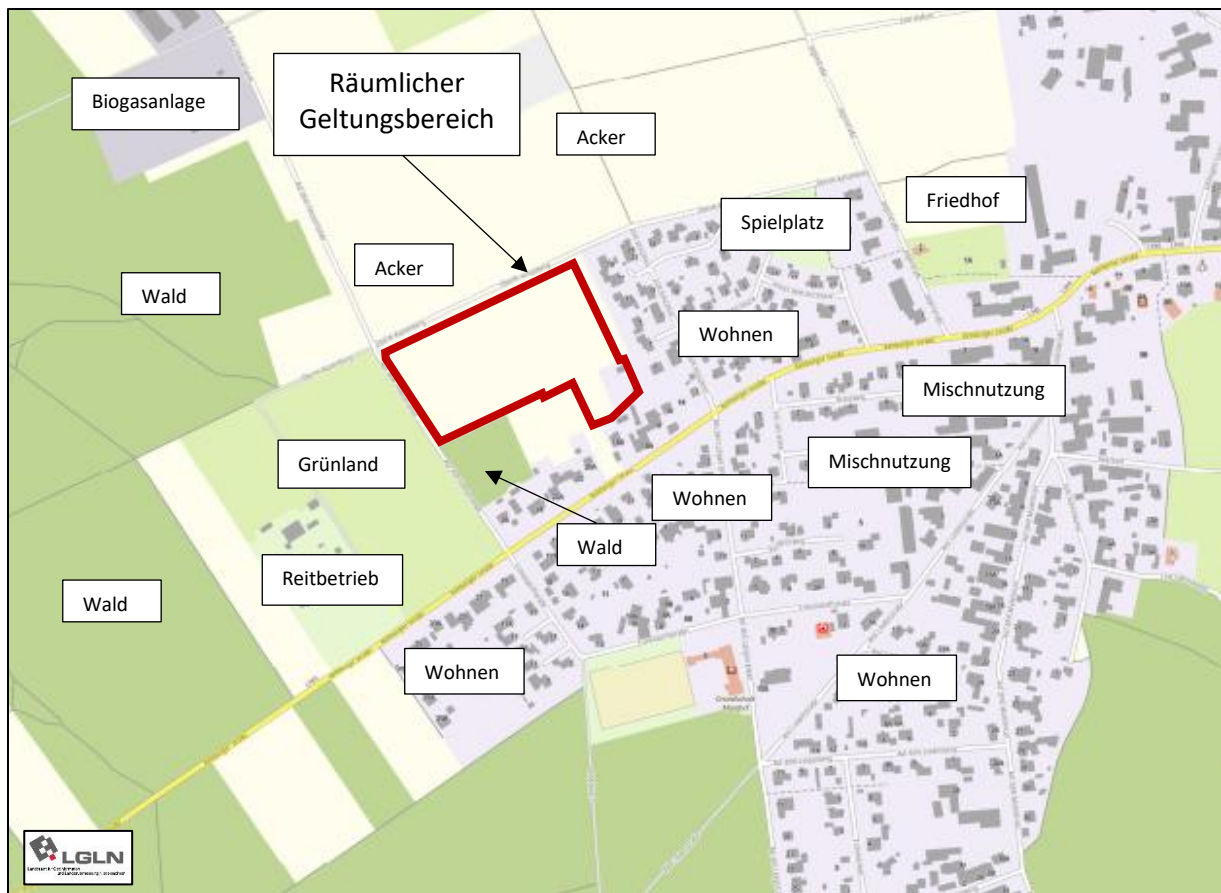


Abbildung 44: Umgebung des Geltungsbereiches im Stadtteil Mardorf, Nds. Umweltkarten, Auszug TK 25, Maßstab 1:2.5000 i.O., mit eigenen Ergänzungen

5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Schutzgüter in Bezug auf den derzeitigen Umweltzustand (Basissszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben, in Bezug auf die Planung und damit erfolgenden Eingriffe bewertet und die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch Planung hervorgehoben.

5.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Erholung

Beschreibung

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf Flächen am nordwestlichen Rand des Stadtteils Mardorf, die derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung stehen und als Acker beansprucht werden. Aus diesem Grunde stehen sie nicht für eine direkte Erholungsnutzung durch den Menschen zur Verfügung.

Im östlichen Anschluss befindet sich unmittelbar der Siedlungsbereich Mardorfs mit Wohnnutzungen. Südlich schließt sich die Wohnbebauung der *Rehburger Straße* an. Im Südwesten ist ein Waldbereich angrenzend.

Die Flächen des Plangebietes, die Infolge der Flächennutzungsplanänderung durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden könnten, tragen, abhängig von ihrer Bewirtschaftung, geringfügig zur Entstehung von Frischluft bei.



Bewertung

Durch die Planung wird die Darstellung der Ackerflächen im wirksamen Flächennutzungsplan von einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen umgewandelt. Infolgedessen kann auf der nächsten Planungsebene ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sodass die Flächen fortan nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen würden. Diesem Verlust gegenüberzustellen ist die Zulässigkeit der Errichtung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, die für die Einwohner im Stadtteil Mardorf zur Deckung der Wohnraumbedarfe beitragen kann. Eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes, welcher die Flächen derzeit bewirtschaftet, wird aufgrund der in der Umgebung befindlichen weiteren Nutzflächen durch die Flächennutzungsplanänderung nicht abgeleitet.

Im Zusammenhang mit den vorhandenen Wirtschaftswegen ist der räumliche Geltungsbereich als Teil des Landschafts- und Ortsbildes für die Gesundheit und das Wohlbefinden förderlich. Da die westlich und nördlich befindlichen Wege *Auf dem Fensterlande* und *Überm Kastenbergr* weiterhin erhalten bleiben und über Festsetzung in dem auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplan eine Eingrünung festgesetzt werden kann, ist davon auszugehen, dass das Landschaftserleben durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Die Darstellung als *Vorbehaltsgebiet für Erholung* im Regionalen Raumordnungsprogramm kann zukünftig nicht mehr gewährleistet werden, da die Bauflächen sich in Privatbesitz befinden werden.

Während der Bauphase können temporäre Immissionen von Staub, Geruch und Lärm entstehen. In dem auf nachfolgender Ebene zu erstellenden Bebauungsplans können entsprechende Festsetzungen zu deren Minderung getroffen werden. Der Nutzen für den Menschen geht innerhalb der Flächen des Plangebietes nicht verloren, sondern wird geändert.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der für den Stadtteil Mardorf benötigten Flächen zur Entwicklung von Wohnraum ist die Umnutzung der Flächen von untergeordneter Bedeutung. Durch die Flächennutzungsplanänderung entsteht kein unmittelbares Baurecht, sodass durch sie keine Beeinträchtigungen verursacht werden. Es werden jedoch erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen vorbereitet, deren Minderung und Vermeidung erst auf der nachfolgenden Ebene im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden können.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- Verlust Ackerfläche - Temporäre Immissionen während Bauphase	erheblich

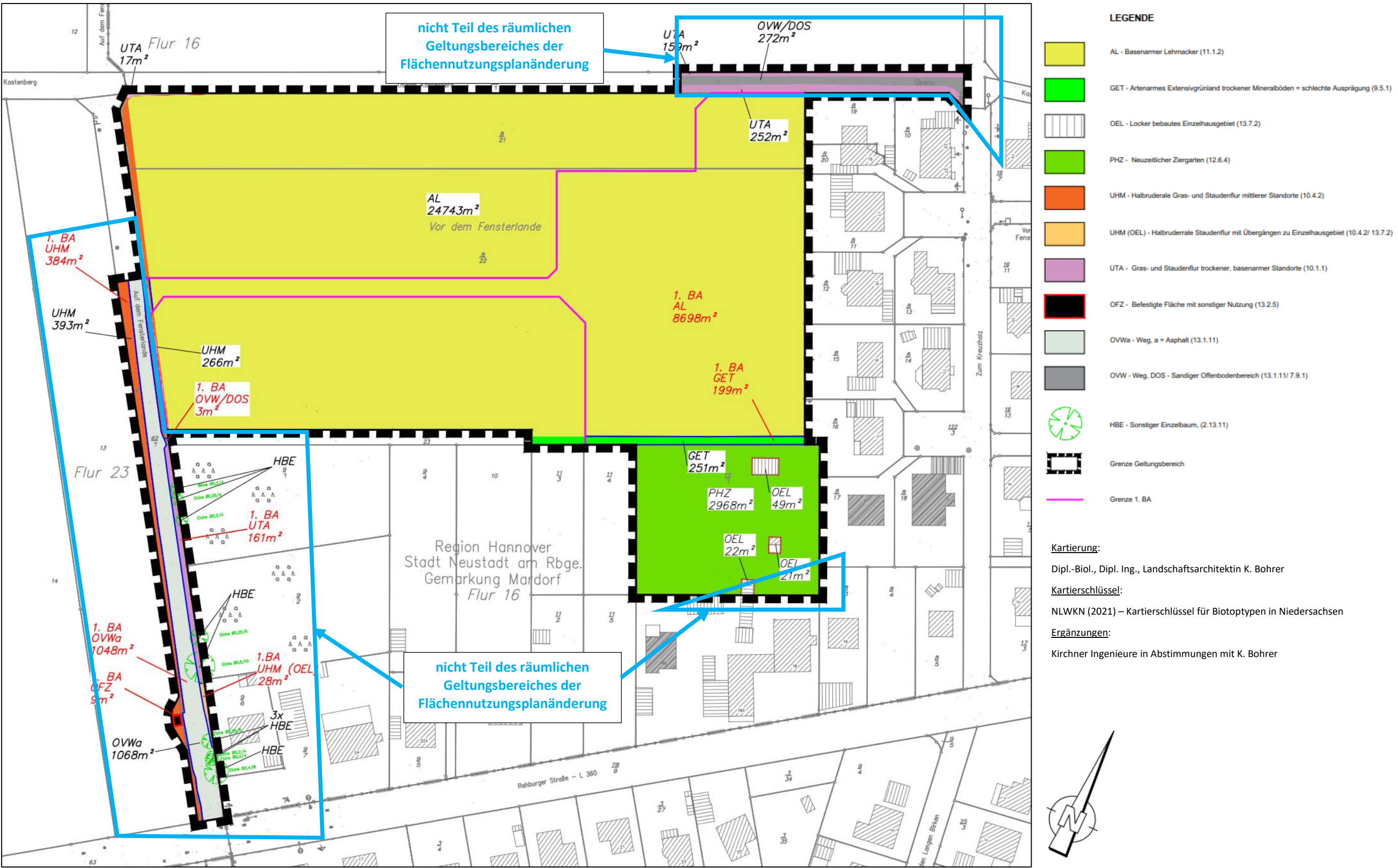
Tab. 3: Schutzgut Mensch Erheblichkeit Umweltauswirkungen

5.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung – Teilschutzgut Pflanzen

Der Planbereich befindet sich auf ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen im Anschluss an die offene Feldflur und weiterer Landwirtschaftsflächen nordwestlich des Siedlungsbereiches von Mardorf. Die Ackerfläche ist homogen, Randbereiche heben sich geringfügig von der intensiv bewirtschafteten Teilfläche ab.

Für die vorliegende Planung wird die im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ erstellte Kartierung für den gesamten Bereich „Vor dem Fensterlande“ für eine bessere Nachvollziehbarkeit herangezogen und nachfolgend dargestellt.





Hinweis:

Die nachfolgende Erläuterung der aus dem Biotoptypenplan entnehmbaren Biotoptypen dient dem besseren Verständnis.

Die Biotoptypen werden jedoch nicht in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung auf der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplanes angesetzt. Es wird für die überschlägige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vollständig der Biotoptyp 11.1.2 Basenarmer Lehacker – AL angesetzt, da dieser für die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sind folgende Biotoptypen vorhanden:

AL - basenarmer Lehacker:

Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Biotoptyp AL zuzuordnen. Zum Zeitpunkt der Kartierungen stand die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird diese von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt, sodass die Ackerfläche auf nachfolgender Planungsebene der Wohnnutzung zugeführt wird.

GET - artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden:

Der vorhandene Grünstreifen südlich der Ackerfläche dient der Erreichbarkeit der „Hinterlandflächen“ (Gartengrundstücke) der Wohngrundstücke an der Rehburger Straße. Der Biotoptyp „artenarmes Extensivgrünland“ ist jedoch aufgrund der Nutzungen und Gegebenheiten schlecht ausgeprägt. Auch die Flächengröße ist so gering, dass dieser Bereich im Flächennutzungsplan nahezu vernachlässigbar ist.

Der Bereich wird ebenfalls im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung einer Wohnbaufläche umgewandelt und der baulichen Nutzung zugeführt.

PZH - neuzeitlicher Ziergarten / OEL – Einzelhausgebiet:

Die Gartenbereiche der Wohngrundstücke an der Rehburger Straße stellen sich als Biotoptyp neuzeitlicher Ziergarten dar. Die hier befindlichen Gebäude (Gartenhäuschen etc.) sind als locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) verzeichnet. Dieser Bereich wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung einer Wohnbaufläche geändert. In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt wird jedoch keine bauliche Inanspruchnahme angestrebt. Ausgehend vom IST-Zustand wird auf Bebauungsebene eine Festsetzung als Grünfläche vorgesehen.

Hinweis:

Angaben zur Kartierung und Bewertung der Biotoptypen sowie zu den Flächengrößen sind dem Kapitel 7.4 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ zu entnehmen.



Beschreibung – Teilschutzgut Tiere

Hinweis:

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird kein konkretes Baurecht begründet, sodass durch die Änderung der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan kein Eingriff in das Teilschutzgut Tiere abzuleiten ist.

Die nachfolgenden Inhalte zum Artenschutz dienen dem besseren Verständnis.

Durch die Dipl. Ing., Dipl. Biol., Landschaftsarchitektin Karin Bohrer wurde im Rahmen der Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ für den räumlichen Geltungsbereich bzw. den gesamten Bereich „Vor dem Fensterlande“ sowie potenzielle Kompensationsflächen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2025) erstellt. Betrachtet wurden Avifauna (Brutvögel), Reptilien, Wildbienen und die vorhandenen Biotoptypen.

Das Untersuchungsgebiet ist weiter gefasst und nicht identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es umfasst dabei im und am Planbereich die Fläche „Vor dem Fensterlande“ sowie die Wegeparzellen *Auf dem Fensterlande* und *Überm Kastenbergr*. Der Wirtschaftsweg *Überm Kastenbergr* stellt sich dabei als Sandweg dar. Die Fläche „Vor dem Fensterlande“ wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzt ein Waldbestand und im Osten unmittelbar der Siedlungsbereich des Stadtteils Mardorf an. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich ergänzend von Südwesten bis Nordosten auf eine Fläche um das Baugebiet von bis zu 150 m Luftlinie (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Abbildung 9).

Es erfolgte eine Bestandserfassung der **Avifauna** durch Revierkartierung. Hierbei konnten im Untersuchungsgebiet 17 Arten als Brutbestand nachgewiesen werden. Als Gäste (z.B. Nahrungssuche) wurden weitere 9 Arten nachgewiesen. Von den als Brutbestand erfassten Arten sind *Rebhuhn*, *Feldlerche* und *Rauchschwalbe* als gefährdete bzw. stark gefährdete Arten in der Region Tiefland-Ost im Untersuchungsgebiet vorhanden. Für die von der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Bebauungsplanes betroffenen Arten *Rebhuhn* und *Feldlerche* sind u.a. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich. Diese sind über textliche Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes zu sichern. Für die Rauchschwalbe sind keine Maßnahmen erforderlich.

An 6 Terminen im Zeitraum von Mai bis September wurden relevante Strukturen im Untersuchungsgebiet auf das Vorkommen von **Reptilien** überprüft. Es wurden zudem „Schlangenbretter“ (künstliche Verstecke) zu Hilfe genommen. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen.

Als Weiteres wurden im Untersuchungsgebiet, insbesondere im Bereich des Sandweges *Überm Kastenbergr* 10 **Wildbienenarten** festgestellt. Diese befanden sich überwiegend auf Nahrungssuche. Im Bereich des Sandweges konnte jedoch auch eine kleine Aggregation von Nestern der Hosenbiene (*Dasypoda hirtipes*) festgestellt werden. Eine Versiegelung des Weges *Überm Kastenbergr* ist durch die Planungen zu vermeiden.

Insgesamt sollten auf nachfolgender Planungsebene für die vorhandenen Tierarten Festsetzungen zur Bauzeitenregelung und zur Beleuchtung sowie zu CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures, „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) getroffen werden. Ferner ist ein fortlaufendes Monitoring für den Zeitraum von 5 Jahren erforderlich. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Tierarten auszuschließen.



Beschreibung – Teilschutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, d.h. die Biodiversität beschreibt die Ausstattung eines Bereiches mit verschiedenen Ökosystemen, die Vielfalt der vorhandenen Arten (Flora und Fauna) und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten für den Bezugsraum, der i.d.R. durch einen Landschaftsraum oder ein geografisches Gebiet begrenzt ist.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist der Bezugsraum dem räumlichen Geltungsbereich gleichzusetzen.

Innerhalb dessen stellen sich die verschiedenen Bereiche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen als deutlich anthropogen überprägt dar, wobei die Randbereiche und Wegesäume sowie die Gartenbereiche der Wohnbebauung der *Rehburger Straße* eine höhere Vielfalt aufweisen als die Ackerfläche und Wirtschaftswege.

Die Flächen enthalten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung eine Strauch- und Krautschicht, die Habitate für verschiedenen Tiere und weitere Pflanzen darstellen kann.

Die Flächen des Ackers sind durch Nutzungen regelmäßig gestört und weisen eine geringe Vielfalt an Habitaten und Strukturen auf.

Bewertung – Teilschutzgut Pflanzen

Im Rahmen der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie darauf basierend der Durchführung eines aufzustellenden Bebauungsplanes und den damit verbundenen Flächenansprüchen können die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches vollständig überformt und beseitigt werden.

Auf nachfolgender Planungsebene, in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ können Festsetzungen getroffen werden, die die Eingriffe in die Habitate vermeiden und mindern oder neue Habitate schaffen und zum Ausgleich bzw. Ersatz beitragen. Es wird angestrebt, die „Hinterlandflächen“ der Grundstücke an der Rehburger Straße als Grünflächen festzusetzen. Ferner können absehbar durch Hausgärten und eine Rahmeneingrünung neue Habitate geschaffen werden.

Bewertung – Teilschutzgut Tiere

Durch die Änderung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan werden Eingriffe auf der nachfolgenden Planungsebene vorbereitet, die verschiedene Habitate beeinträchtigen und beseitigen können.

Aufgrund der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche sowie als Hausgartenbereich sind die Habitate bereits Störeffekten durch die Bewirtschaftung und z.B. Mahd und Freizeitnutzung unterlegen.

Im Rahmen der Durchführung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ können Maßnahmen zum Ausgleich des artenschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt werden, sodass dieser im Rahmen der Planung ausgeglichen wird.

Ergänzend können neue Habitate für weitere Arten durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie durch die sich absehbar entwickelnden Hausgärten geschaffen werden. Diese Entwicklung kann innerhalb homogener Landwirtschaftsflächen zu einer Aufwertung und möglichen Entwicklung von z.B. Trittsteinbiotopen beitragen.



Bewertung – Teilschutzgut Biologische Vielfalt

Insgesamt ist die biologische Vielfalt im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im derzeitigen Ist-Zustand als von geringer Bedeutung zu bewerten.

Ein Großteil der Fläche des Plangebietes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker von geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt einzustufen.

Auf nachfolgender Planungsebene können Durchgrünungsmaßnahmen zukünftig als neue Bereiche zur Verbesserung der biologischen Vielfalt und Habitatvernetzung (Biotopverbundsystem) beitragen.

Ergebnis

Die Änderung der Darstellungen der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan schafft kein unmittelbares Baurecht. Durch sie werden jedoch Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt planungsrechtlich vorbereitet, die im Rahmen eines auf nachfolgender Planungsebene zu erstellenden Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen können. Eine Minderung oder Vermeidung der Eingriffe ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Planung nicht möglich. Erst auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ können entsprechende Festsetzungen zum Schutz bestehender und Entwicklung neuer Habitate sowie in diesem Zuge zur Förderung der biologischen Vielfalt getroffen werden.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
• Verlust von Vegetationsstrukturen • Verlust von Habitaten • Verschlechterung der biologischen Vielfalt	erheblich

Tab. 4: Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt Erheblichkeit Umweltauswirkungen

5.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung – Teilschutzgut Boden

Anstehender Boden

Der Planbereich liegt auf einer Höhe von 51,6 m rd. bis 55,7 m ü.NHN und steigt von Südosten nach Nordwesten an. Er befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mardorf.

Der im Plangebiet anstehende Boden schließt an die in der Umgebung anstehenden Bodenbereiche an.

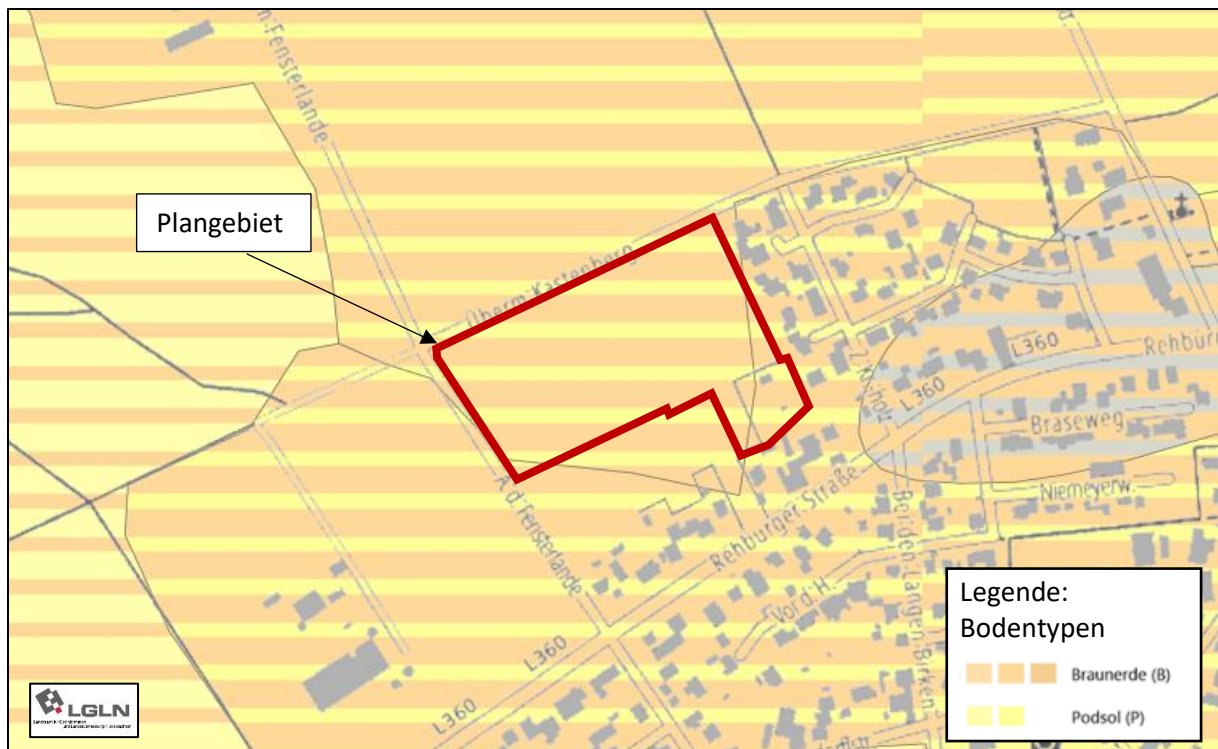


Abbildung 46: Auszug Kartengrundlage BK50, NIBIS Kartenserver, Maßstab 1:5.000, mit eigenen Ergänzungen

Zuordnung, Bodentyp und aktuelle Nutzung

Gemäß Bodenkarte für Niedersachsen (Maßstab 1:50.000, BK 50) ist der Planbereich Teil der Bodengroßlandschaft (BGL) Geestplatten und Endmoränen, der Bodenlandschaft (BL) Fluviale und glazifluviale Ablagerungen und der Bodenregion (BR) Geest zuzuordnen. Als Bodentyp liegt Mittlere Podsol-Braunerde vor, die Nutzung ist größtenteils als Acker verzeichnet.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche ist bereits mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Verdichtung und Stoffeinträge zu rechnen.

Bodeneigenschaften und -funktionen

Die bodenkundliche Feuchtestufe ist im überwiegenden Teil des Planbereiches als mittel trocken (Stufe 2) angegeben und daher für Acker- und extensive Grünlandnutzungen häufig zu trocken. Es wird angegeben, dass Feldberegnungen auch in Normaljahren notwendig sind. Die Bodenfruchtbarkeit ist als sehr gering angegeben.

Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung generell gering gefährdet. Durch den offenen Boden ist das Eindringen von Schadstoffen möglich, da eine Filterwirkung durch eine Vegetationsdecke nicht gegeben ist. Es besteht eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit.

Bodenverunreinigungen und Kampfmittel

Derzeit besteht keine Kenntnis über Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Kampfmittelfunde im Plangebiet.

Hinweis:

Aussagen zur Luftbildauswertung hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung sowie Bodenverunreinigungen und Altlasten sind dem Kapitel 10.3 der Städtebaulichen Begründung (Teil I) der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.



Beschreibung – Teilschutzgut Fläche

Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Sie sind im Außenbereich des Stadtteils Mardorf gelegen und werden über die Planung dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet.

Bewertung – Teilschutzgut Boden

Im Rahmen der auf die Flächennutzungsplanänderung möglichen Entwicklung eines Wohngebietes sind Eingriffe in den Boden zur Gründung der baulichen Anlagen unvermeidbar. Die Eingriffe können nicht nur im Rahmen von Bodenauf- und -abtrag sondern auch durch Verdichtung des Bodengefüges erfolgen und bewirken einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist damit zu rechnen, dass die Bodenfunktionen bereits anteilig beeinträchtigt sind. Die Archivfunktion des Bodens ist ggf. in den entsprechenden Bereichen bereits gestört.

Bewertung – Teilschutzgut Fläche

Durch die Planung werden Flächen im bisherigen Außenbereich für eine bauliche Beanspruchung vorbereitet. Im Rahmen des auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplanes können die Flächen teilweise vollständig versiegelt werden. Sie stehen bereits aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung für die Allgemeinheit nicht für erholungs- und Freizeitnutzungen zur Verfügung. Die Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten, da sich innerhalb des Siedlungsbereiches keine geeigneten Alternativflächen zur Deckung der Wohnraumbedarfe herausgestellt haben.

Ergebnis

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet und als Wohnbauflächen für eine folgende Inanspruchnahme vorbereitet. Im Rahmen der auf nachfolgender Ebene möglichen Bauleitplanung sind Versiegelungen zur Errichtung baulicher Anlagen und deren Erschließung unvermeidbar. Der Eingriff in den Boden verbleibt auf den Flächen, solange eine bauliche Beanspruchung besteht. Eine vollständige Wiederherstellung der Bodenfunktionen ist nicht möglich.

Die Nutzung der Flächen ist erforderlich, da sich alternative Flächen zur Realisierung von Wohnbauland im Siedlungsbereich des Stadtteils Mardorf nicht dargestellt haben. Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst folgen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
• Versiegelungen bewirken Verlust der Bodenfunktionen • Beeinträchtigungen der Archivfunktionen • Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	erheblich

Tab. 5: Schutzgüter Boden und Fläche Erheblichkeit Umweltauswirkungen



5.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Innerhalb des Planbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Als nächstgelegenes Gewässer ist das Steinhuder Meer in einer Entfernung von rd. 1,25 km Luftlinie zu nennen. Gräben, die dem Steinhuder Meer zuführen, sind ebenfalls in ausreichender Entfernung zum Plangebiet gelegen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe eines Bereiches, der als Trinkwasserschutz-gebiet, -gewinnungsgebiet o.Ä. ausgewiesen ist.

Hydrogeologische Daten, Grundwasser

Als hydrogeologische Einheit liegt für den Planbereich *Gletscherablagerungen, sandig, kiesig* vor. Der hydrologische Raum sowie die Teilräume sind 01: *Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet*, 015: *Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän* und 01514: *Nienburg-Neustädter Geest*. Der Grundwasserkörper ist *Mittlere Weser Lockergestein rechts*.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch. Es bestehen gute Entnahmebedingungen in den Grundwasserführenden Gesteinen.

Für den Großteil des Plangebietes wird eine Grundwasserstufe (GWS) 7 – grundwasserfern dargestellt. Die Sickerwasserrate betrug im Betrachtungszeitraum 1991 – 2020 für den Großteil des Planbereiches > 250 – 300 mm/a.

Bezüglich der Grundwasserneubildung gem. mGROWA22¹⁵ (1991-2020) wird für den Zeitraum zwischen Mai bis Oktober eine geringe Neubildung von 0 – 50 mm/a angegeben. Im Zeitraum zwischen November und April wird eine Grundwasserneubildung von > 200 – 250 mm/a aufgeführt.

Mit Hinblick auf das zukünftige Wasserversorgungskonzept wird für den Zeithorizont 2050 bei mittleren Verhältnissen das gewinnbare Grundwasserdargebot als *mittel* bewertet.

Auf die Erläuterungen im Kapitel zu den Schutzgütern Klima und Luft wird verwiesen.

Bewertung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Durch das Änderungsverfahren werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen auf nachfolgender Planungsebene aufzustellenden Bebauungsplan geschaffen. Der in diesem Zuge mögliche Eingriff in den Wasserhaushalt und mit der Planung verbundene Versiegelungen sind unvermeidbar. Durch den Verlust der Bodenfunktionen werden auch die Funktionen mit Hinblick auf den Wasserhaushalt einschl. der Grundwasserneubildung gestört. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Neubildung des Grundwassers ist auf den versiegelten Flächen nicht mehr möglich.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes können Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen werden. Eine Beeinträchtigung der anschließenden Gewässer sowie die Erzeugung bzw. Verstärkung von Hochwasserereignissen soll hierdurch vermieden werden.

¹⁵ Wasserhaushaltsmodell – monatlicher GROßräumiger Wasserhaushalt



Ergebnis

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet eine Inanspruchnahme der Flächen auf nachfolgender Planungsebene im Rahmen eines Bebauungsplanes vor. Erst im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ erfolgen Eingriffe in den Boden und damit den Wasserhaushalt, die zu einer Störung der Grundwasserneubildung führen können, die bis zu dem Zeitpunkt der Entfernung baulicher Anlagen bzw. Entsiegelung der Flächen im Plangebiet verbleibt. Der Anfall einer erhöhten Menge Oberflächenwassers soll durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind für die vorliegende Planung keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung des Eingriffs umsetzbar.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Versiegelung der Böden und dadurch Störung der Grundwasserneubildung	erheblich

Tab. 6: Schutzgut Wasser Erheblichkeit Umweltauswirkungen

5.5 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes liegt für den Betrachtungszeitraum (1991 – 2020) eine Jahresdurchschnittstemperatur von 10,1 °C vor.

Die Verdunstungsrate betrug im Betrachtungszeitraum (1991 – 2020) 675 mm im Jahr. Im gleichen Zeitraum betrug der Niederschlag 700 mm, sodass die klimatische Wasserbilanz bei 23 mm lag.

Die im Plangebiet gelegenen, unversiegelten Flächen tragen derzeit zur Frischluftentstehung und Verdunstung bei. Vorhandene Vegetationsbestände, z.B. in den Randbereichen der Ackerfläche, leisten einen geringen Beitrag zur Frischluftentstehung und Abkühlung des Bereiches.

Bewertung

Durch die auf nachfolgender Ebene mögliche Versiegelung von Flächen und Entfernung dort vorhandener Vegetationsbestände, z.B. an der Straße *Auf dem Fensterlande*, entfallen die der klimatischen Entwicklung zuträgliche Verdunstung und Frischluftentstehung im Plangebiet.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt kein konkreter Eingriff. Er auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes können durch Festsetzungen, z.B. zur Anpflanzung einer Rahmeneingrünung sowie der Durchgrünung des Wohngebietes die Eingriffsfolgen vermieden und vermindert werden.

Ergebnis

Durch die Änderung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt kein Eingriff in die Schutzgüter. Auf nachfolgender Ebene der konkreten Bebauungsplanung sind jedoch Eingriffe zulässig, die zu einer verminderten bzw. teilweise vollständig entfallende Verdunstung führend können. Daraus folgt, dass auf den versiegelten Flächen die Aufheizung des Planbereiches zunehmen kann. Diese Umweltfolgen sind im Gesamtzusammenhang des Siedlungsbereiches im Stadtteil Mardorf als von mittlerer bis geringer Bedeutung einzustufen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes können anschließend Festsetzungen zur Anpflanzung von Vegetationsbeständen erfolgen, die ein Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Pflanzmaßnahmen können die Auswirkungen der durch Flächenversiegelungen und -inanspruchnahme veränderten Verdunstungsrate und Frischluftentstehung mindern.



Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
• Versiegelung und Vegetationsentfernung führen zu Aufheizung • Minderung der Frischluftproduktion und Staubfilterung • Minderung der Verdunstungsrate	erheblich

Tab. 7: Schutzgüter Klima und Luft Erheblichkeit Umweltauswirkungen

5.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Beschreibung

In Bezug auf die Landschaft und das Landschaftsbild fügt das Plangebiet sich bei aktueller landwirtschaftlicher Nutzung in die Umgebung ein. Im westlichen und nördlichen Verlauf befinden sich Grünland- und Ackerflächen. Südlich ist ein Waldbereich vorhanden, an den sich östlich die Grundstücke mit Hausgärten und Freiflächen der Anlieger der *Rehbürger Straße* anschließen. Im Osten ist der Siedlungsbereich Mardorfs angrenzend, welcher durch Einfriedungen die Hausgärten der angrenzenden Wohngrundstücke einfasst.

Das Plangebiet bzw. der Bereich geplanter Bauflächen ist daher aus westlicher und nördlicher Richtung einsehbar. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt kein direkter Eingriff. Die Flächen werden für eine bauliche Beanspruchung vorbereitet.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauungen ist Landschaftsbild bereits siedlungsstrukturell geprägt. Im Rahmen der Planung wird für den Gesamtbereich „Vor dem Fensterlande“ eine bauliche Inanspruchnahme durch einen auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplan vorbereitet. Infolgedessen kann z.B. eine Rahmeneingrünung in westlicher und nördlicher Richtung zu umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden und zu einer Arrondierung im nordwestlichen Bereich von Mardorf beigetragen.

Ergebnis

Da auf Ebene des Flächennutzungsplanes kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird, erfolgt kein Eingriff in die Schutzgüter. Es wird die bauliche Inanspruchnahme auf nachfolgender Planungsebene vorbereitet. Erst auf Ebene des Bebauungsplanes können Festsetzungen getroffen werden, die zur Minderung und Vermeidung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild beitragen.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
• Errichtung baulicher Anlagen	erheblich

Tab. 8: Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild Erheblichkeit Umweltauswirkungen

5.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der räumliche Geltungsbereich steht als ackerbauliche Fläche bereits in Nutzung. Eine Kenntnis über Bodendenkmäler oder Kulturgüter ist für den Planbereich nicht bekannt.



Schützenswerte Sachgüter sind innerhalb der Ackerflächen ebenfalls nicht vorhanden. Die In den Planbereich einbezogenen Flächen der Anlieger an der *Rehbürger Straße* werden durch die Flächennutzungsplanänderung zusammen mit den Flächen „Vor dem Fensterlande“ dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet.

In der unmittelbaren Umgebung, die durch die Planung betroffen sein könnte, sind schützenswerte Kultur- und Sachgüter ebenfalls nicht bekannt. Informationen über archäologische Funde liegen nicht vor.

Bewertung

Durch die Planung können Flächen auf nachfolgender Planungsebene beansprucht werden, die bereits im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung stehen. Historische bzw. schützenswerte bauliche Anlagen, die durch Entwicklung eines Baugebietes beeinflusst werden können, sind nicht vorhanden.

Eingriffe in den Boden sind bereits im Rahmen vorheriger Nutzungen erfolgt, sodass hier keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

Ergebnis

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht vollständig auszuschließen. Die Melde- und Sicherungspflicht gem. § 14 NDSchG, ist zu beachten. Auf das Kapitel 10.1 in Teil I – Städtebauliche Begründung wird verwiesen.

Eine Beeinträchtigung von schützenswerten Kultur- und Sachgütern ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung des Baugebietes im Eingriffsraum jedoch nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
- Keine Kenntnis über archäologische Bodenfunde - Keine Baudenkmale vorhanden - Keine sonstigen Kulturgüter bekannt	unerheblich

Tab. 9: Schutzgüter Kultur- und Sachgüter Erheblichkeit Umweltauswirkungen

5.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander und beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß. Die Auswirkungen der Bauleitplanung (hier: Realisierung von Wohnbebauung) betreffen auch diese Wirkungsgefüge. Zu unterscheiden sind im Wesentlichen die folgenden Kategorien von Wechselwirkungen:

- Wirkungsketten: z. B. Anreicherung von Schadstoffen über die Nahrungskette oder Schadstofftransport über mehrere Schutzgüter (Luft → Boden → Wasser)
- Kombinationswirkungen: synergistische Wirkungen versch. Wirkfaktoren auf ein Schutzgut
- Vernetzte Wirkungsbeziehungen: Belastung eines Schutzguts über mehrere Wirkungsketten
- Verlagerung von Belastungen: Verlagerung der Umweltbelastung auf ein anderes Schutzgut
- Mehrfachbelastung: Belastung eines Schutzguts durch mehrere verschiedene Wirkungen.

Über die bereits für die Schutzgüter genannten Wirkungen hinaus ergeben sich zurzeit keine weiteren erkennbaren komplexen Wechselwirkungen.



6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen, die in den vorausgegangenen Schutzgutbeschreibungen bereits erläutert wurden, noch einmal zusammengefasst. Die Betrachtung der Null-Variante, bei Nicht-Durchführung berücksichtigt auch die potenzielle Entwicklung der Fläche, ohne Eingreifen des Menschen im weiteren zeitlichen Verlauf.

6.1 Bei Durchführung der Planung

Die in Rahmen der Schutzgutbeschreibung ermittelten möglichen Umweltauswirkungen bei Änderung des Flächennutzungsplanes und ihre Erheblichkeit werden nachfolgend noch einmal zusammengefasst.

Die ermittelten Eingriffe im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung stellen gegenüber des auf nachfolgender planungsrechtlicher Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes den „Worst-Case“ dar.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit, Erholung	- Verlust Ackerfläche - Temporäre Immissionen während Bauphase	erheblich
Tiere und Pflanzen	- Verlust von Vegetationsstrukturen - Verlust von Habitaten - Verschlechterung der biologischen Vielfalt	erheblich
Boden und Fläche	- Versiegelungen können Verlust der Bodenfunktionen bewirken - Beeinträchtigungen der Archivfunktionen - Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	erheblich
Wasser	Versiegelung der Böden und dadurch Störung der Grundwasserneubildung	erheblich
Klima und Luft	- Versiegelung und Vegetationsentfernung führen zu Aufheizung - Minderung der Frischluftproduktion und Staubfilterung - Minderung der Verdunstungsrate	erheblich
Landschaft und Landschaftsbild	Errichtung baulicher Anlagen	erheblich
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Keine Kenntnis über archäologische Bodenfunde - Keine Baudenkmale vorhanden - Keine sonstigen Kulturgüter bekannt	unerheblich

Tab. 10 Zusammenfassende Übersicht Erheblichkeit Umweltauswirkungen bei Plandurchführung

Es ist ersichtlich, dass bei Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet werden.

Erst auf nachfolgender Planungsebene, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes, können Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe planungsrechtlich festgesetzt werden. Für den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ im Parallelverfahren in der Erarbeitung.

6.2 Bei Nicht-Durchführung (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung bleibt der Acker einschließlich der vorhandenen Biotopie wie bisher erhalten.



Eine Inanspruchnahme der Fläche gem. § 35 BauGB kann nicht ausgeschlossen werden, sodass potenziell erhebliche Beeinträchtigungen möglich sind.

Bei einer Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung kann keine Baufläche für eine Wohnbausiedlung im Stadtteil Mardorf bereitgestellt werden, da alternative Flächen als Baugrundstück derzeit nicht zur Verfügung stehen.

6.3 Planalternativen

Nachfolgend werden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgezeigt.

6.3.1 Standort

6.3.1.1 *Alternativer Standort*

Ein alternativer Standort für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Stadtteil Mardorf hat sich im Rahmen der Alternativenprüfung nicht dargestellt.

6.3.1.2 *Alternative Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bzw. Baugrenzen im Plangebiet*

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung, ist in Abhängigkeit der durch den Eigentümer zur Verfügung gestellten und für die Realisierung des Vorhabens zur Deckung des Bedarfes an Bauland für die Entwicklung von Wohnnutzungen erforderlichen Flächenansprüche erfolgt. Eine Alternative Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist auch unter Berücksichtigung der bisherigen Flächenausprägung des Siedlungsbereiches im Stadtteil Mardorf im Rahmen der Arrondierung dessen nicht zielführend.

6.3.2 Inhalt

6.3.2.1 *Auswahl der Darstellung im Flächennutzungsplan*

Für die in Rede stehende Planung stellt sich keine alternative Auswahl der Darstellung im Flächennutzungsplan dar. Die zukünftige Nutzungsart ist im Rahmen eines auf nachfolgender Ebene zu erstellenden Bebauungsplanes als *Allgemeines Wohngebiet* vorgesehen, welches zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauland im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt am Rübenberge beitragen soll. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll der räumliche Geltungsbereich von einer Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden, um auf nachfolgender Ebene ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Planung folgt damit dem § 8 Abs. 2 BauGB.

7 Eingriffsregelung

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen

Als Eingriff wird im Sinne des § 14 BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können verstanden.

Mit der Berücksichtigung der Eingriffsregelung soll daher eine Verschlechterung des aktuellen Umweltzustandes durch die Planung vermieden werden.

Um dies zu bewirken, werden im Rahmen des auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden konkreten Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen und Maßnahmen, zur



Verminderung erheblicher Eingriffe und zu deren Ausgleich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches berücksichtigt und soweit möglich festgesetzt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes kann der Eingriff aufgrund des übergeordneten Maßstabs jedoch nur grundsätzlich nur abgeschätzt werden.

7.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Auswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der erheblichen Eingriffe im Änderungsbereich sowie dessen Einwirkungsraum (u.a. Landschaftsbild) aufgeführt und erläutert, die auf Ebene des auf nachfolgender Ebene aufzustellenden Bebauungsplanes festgesetzt werden können. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes stellen sich aufgrund des übergeordneten Maßstabs nach aktuellem Kenntnisstand keine Möglichkeiten zur Reduzierung der Eingriffe dar.

7.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sollen vermeidbare Eingriffe durch die Planung ausschließen.

Im Rahmen der Aufstellung eines auf nachfolgender Ebene zu erstellenden Bebauungsplanes können beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

Beschränkung der Flächenversiegelung

(Boden, Wasser, Landschaftsbild)

Für den Änderungsbereich kann eine der geplanten Nutzung angemessene geringe Grundflächenzahl festgesetzt werden, wodurch eine über das benötigte Maß hinausgehende Versiegelung von Flächen vermieden werden kann.

Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

(Landschaftsbild)

Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in u.a. das Landschaftsbild kann eine Baugrenze festgesetzt werden, die für die nachfolgende konkrete Wohnnutzung ausreichend Spielraum lässt. Die Baugrenze setzt damit übergeordnet die Position von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches fest. Hierdurch kann eine Integration in die Umgebung gefördert werden. Zugleich kann die Länge von Baukörpern hierdurch indirekt begrenzt werden.

7.1.2 Minderungsmaßnahmen

Verminderungsmaßnahmen / Minimierungsmaßnahmen sollen unvermeidbare Eingriffe durch die Planung so weit wie möglich reduzieren.

Im Rahmen der Aufstellung eines auf nachfolgender Ebene zu erstellenden Bebauungsplanes können beispielsweise folgende Maßnahmen getroffen werden:

Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Wasser, menschliche Gesundheit, Sachgüter)

Über eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung können Vorkehrungen getroffen werden, um Hochwasserereignisse, z.B. bei Starkregen, durch übermäßige Beeinträchtigung der Vorfluter zu vermindern. Das anfallende Niederschlagswasser sollte im Plangebiet primär versickert, alternativ über geeignete Maßnahmen insofern zurückgehalten werden, dass nur die natürliche Abflussspende des bisher unbebauten Geländes in den nächsten Vorfluter abgeführt wird. Das Anfallen von vermehrtem Oberflächenwasser, das im Änderungsbereich zur Versickerung zu bringen bzw. abzuleiten ist, kann in Folge von Flächenversiegelungen nicht vollständig vermieden werden.



Festsetzung zur Durchgrünung des Plangebietes

(Tiere, menschliche Gesundheit, Klima, Luft, Landschaftsbild)

Für die Freiflächen des Plangebietes können Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt werden, die z.B. je angefangene 250 m² neu zu versiegelnder Fläche die Anpflanzung eines Einzelbaumes beinhalten. Diese Maßnahme kann nicht nur zur besseren Integration in die Umgebung beitragen, sondern auch einen Beitrag zur Luftreinhaltung, zur Frischluftbildung und zur Vermeidung von Flächenaufheizungen leisten. Ferner können durch sie neue Habitate für die vorhandenen und potenziellen Tier- und Pflanzenarten geschaffen sowie die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt erhalten und verbessert werden.

7.2 Mögliche Maßnahmen zur bodenrechtlichen Kompensation – Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes können auf nachfolgender Ebene des aufzustellenden Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt werden, die zum Ausgleich des Kompensationserfordernisses beitragen und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung rechnerisch berücksichtigt werden können.

Festsetzung einer Rahmeneingrünung

Am Rand des Änderungsbereiches zur offenen Feldflur kann eine Rahmeneingrünung festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sollen nicht nur zur besseren Integration in die Umgebung beitragen, sondern können auch einen Beitrag zur Luftreinhaltung, zur Frischluftbildung und zur Vermeidung von Flächenaufheizungen leisten. Durch sie können neue Habitate für die vorhandenen und potenziellen Tier- und Pflanzenarten geschaffen sowie die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt erhalten und verbessert werden. Die Anpflanzung kann i.d.R. durch eine Festsetzung gesichert werden und damit in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingriffsmindernd berücksichtigt werden.

7.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nachfolgend werden die Eingriffe im Änderungsbereich ermittelt, indem die Biotopwerte der vorhandenen Flächen im Ist-Zustand den Flächenwerten im Plan-Zustand der Flächennutzungsplanänderung gegenübergestellt werden.

Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen, die im Rahmen der Biotoptypenkartierung zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ für den gesamten Bereich „Vor dem Fensterlande“ (1. BA und 2. BA) erhoben wurden, als Ist-Zustand angesetzt, da sie mit den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches, abzüglich der Straße *Auf dem Fensterlande* im westlichen Bereich, identisch sind. Als Plan-Zustand wird die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Wohnbaufläche angesetzt, deren maximale Versiegelung auf nachfolgender Ebene bei 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung, daher bei 60 % der Fläche liegen kann.

Nachfolgend werden die bodenrechtlichen Eingriffe im Planbereich ermittelt, indem die Biotopwerte der vorhandenen Flächen im Ist-Zustand den Flächenwerten im Plan-Zustand gegenübergestellt werden. Die Differenz aus Plan-Zustand abzgl. Ist-Zustand ergibt das Defizit (in Werteinheiten (WE)), dass durch Kompensationsmaßnahmen (Ersatz, externe Fläche) für den Bebauungsplan zu erbringen ist.

Das Kompensationsdefizit beträgt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung überschlägig rd. **33.700 Werteinheiten**.



Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz									
Ist-Zustand					Plan-Zustand				
Biotoptyp (NDS)	Biotoptyp (NRW)	Fläche (in m ²)	Wert-faktor	Flächen-wert	Biotoptyp (NDS)	Biotoptyp (NRW)	Fläche (in m ²)	Wert-faktor	Flächen-wert
11.1.2 Basenarmer Lehmacker - AL	3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	28.061	2	56.122	Wohnbaufläche, Versiegelungen (bei GRZ 0,4, maximale Versiegelung 60 %)	1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude etc.)	16.837	0	0
					Wohnbaufläche, Freifläche (bei GRZ 0,4, mindestens 40 %)	4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit > 50 % heimischen Gehölzen	11.224	2	22.449
Summe		28.061		56.122	Summe		28.061		22.449
Flächenwert Plan-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand = Flächenwert Kompensation (Defizit)									
22.449 - 56.122 = - 33.673									

Tab. 11: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Plangebiet

7.4 Mögliche Maßnahmen zur bodenrechtlichen Kompensation – Ersatzmaßnahmen

Das ermittelte Kompensationsdefizit von rd. 33.700 (WE) auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des übergeordneten Maßstabs als Orientierung und Maximalwert zu sehen. Die flächenscharfe Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Ebene eines aufzustellenden Bebauungsplanes. Da im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung kein unmittelbares Baurecht hervorgerufen wird, werden auf erst nachfolgender Ebene im Bebauungsplan Maßnahmen zum Ersatz festgesetzt.

Hinweis:

Konkrete Aussagen zu externen Kompensationsmaßnahmen und -flächen (Ersatzmaßnahmen), die auf nachfolgender Ebene festgesetzt werden, sind den Planunterlagen zum dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ zu entnehmen.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung wurden die geltenden Regional-, Landschafts- und Flächennutzungspläne herangezogen. Ferner wurden die in der Referenzliste / den Quellenangaben im Kapitel 8.5 aufgeführten Unterlagen zur Beschreibung der Schutzgüter, zur Kartierung und Bewertung der Biotoptypen sowie zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange herangezogen.

Die verwendeten Verfahren und Vorgehensweisen entsprechen den nach aktuellem Stand der Technik bekannten Vorgaben.



8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und der Erarbeitung des Umweltberichtes ergeben.

Alle erforderlichen und für die Beurteilung notwendigen Planunterlagen konnten über allgemein zugängliche Online-Portale sowie über Anfragen bei entsprechend zuständigen Stellen bezogen werden.

Die im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ durch die Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. und Landschaftsarchitektin Karin Bohrer erstellte Biotoptypenkartierung sowie die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse werden inhaltlich berücksichtigt. Des Weiteren wurde eine Bodenuntersuchung durch das Geotechnisches Planungsbüro (GpB) Arke erstellt und die Ergebnisse in den Unterlagen berücksichtigt. Eine Zitation erfolgte nicht; Es wird auf die Planunterlagen und den Anhang zu dem vorausgehend genannten Bebauungsplan verwiesen.

Fehlende Angaben sind aktuell nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren fehlende Angaben bekannt werden, werden Hinweis auf diese in die Unterlagen aufgenommen, sollten sie nicht zu beschaffen sein.

Die Beurteilung von Beeinträchtigungen erfolgte basierend auf den vorliegenden Daten; Es sind keine Schwierigkeiten erkennbar.

8.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da im Rahmen der Änderung des „Flächennutzungsplanes kein unmittelbares Baurecht geschaffen wird, werden auf dieser Ebene keine Aussagen zum Monitoring getroffen.

Hinweis:

Es wird auf die Aussagen zum Monitoring, die im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222A „Vor dem Fensterlande – 1. Bauabschnitt“ für den räumlichen Geltungsbereich getroffen werden, der sich innerhalb dessen der Flächennutzungsplanänderung befindet, verwiesen.

8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 „Vor dem Fensterlande“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes im Stadtteil Mardorf der Stadt Neustadt am Rübenberge in der Region Hannover geschaffen werden.

Hierzu ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB in Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich, sodass gem. § 8 Abs. 2 BauGB das auf nachfolgender Ebene im Rahmen eines Bebauungsplanes festzusetzende Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich als derzeit als ackerbaulich genutzte im nordwestlichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Mardorf dar. In Folge der Inanspruchnahme dieser bereits durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie den angrenzenden Siedlungsbereich regelmäßig gestörten Flächen kann eine Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter und höherwertiger Flächen vermieden werden. Eine alternative Fläche hat sich im Rahmen der Prüfung von Alternativstandorten im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 51 nicht herausgestellt.

Durch die Umwandlung der Flächendarstellung im wirksamen Flächennutzungsplan können Eingriffe in die Schutzgüter durch Flächenversiegelungen (Boden, Wasser, Klima und Luft), Beseitigung von



Vegetationsbeständen (Flora und Fauna, Klima und Luft, Landschaftsbild) und die Errichtung baulicher Anlagen (Mensch) erfolgen. Die Eingriffe können im vorliegenden Fall nicht durch Darstellungen im Flächennutzungsplan begrenzt werden. Auf nachfolgender Ebene, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes können jedoch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen getroffen werden.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht bekannt. Gefahren durch Altlasten und Kampfmittel sowie durch Immissionen sind nicht bekannt oder nur in geringem Maße zu erwarten, sodass keine erheblichen Auswirkungen durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuleiten sind. Für die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wurden die gängigen Quellen verwendet.

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt. Auch sonstige wertvolle Flächen oder Darstellungen weiterer Planungen sind nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange auf nachfolgender Planungsebene ist auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Dipl. Ing. Dipl. Biol., Landschaftsarchitektin K. Bohrer, die für den flächenidentischen Bereich abzüglich der *Straße Auf dem Fensterlande* im Westen erstellt wurde, nicht abzuleiten.

Zusammengefasst stellen sich die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches für die Änderung der Darstellung in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als geeignet dar.

8.5 Referenzliste / Quellenangaben

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen für die Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Raumplanung
 - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017/2022)
 - Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (2016)
 - Wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Neustadt am Rübenberge (2021)
- Landschaftsplanung
 - Niedersächsisches Landschaftsprogramm (2021)
 - Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)
 - Landschaftsplan Stadt Neustadt am Rübenberge (1995/2007)
- Biotoptypenkartierung und -bewertung
 - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ / O. v. Drachenfels, (2021)
 - Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW Recklinghausen, LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV), (2008)
 - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Nds. STÄDTETAG, (2013)
- Schutzgutbeschreibungen
 - Niedersächsische Umweltkarten, NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025)
 - Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS), LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE, UND GEOLOGIE (2025))



- Gutachten
 - BOHRER, KARIN – DIPL. ING. DIPL. BIOL., LANDSCHAFTSARCHITEKTIN (Petershagen, 2025): Bebauungsplan „Vor dem Fensterlande“, Mardorf – Grundlagenerfassungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung 2022. Stand: 12.04.2025
 - GPB – GEOTECHNISCHES PLANUNGS- UND BERATUNGSBÜRO ARKE (HESSISCH OLDENDORF, 2022): Bodenuntersuchung im geplanten Baugebiet „Fensterland“ 31535 Neustadt a. Rbge. OT Mardorf. Stand: 16.08.2022



Anlage 1

BOHRER, KARIN, DIPL. ING, DIPL. BIOL., LANDSCHAFTSARCHITEKTIN, Petershagen (2025)

**Bebauungsplan „Vor dem Fensterlande“, Mardorf – Grundlagenerfassungen,
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung 2022**

Stand: 12.05.2025



Anlage 2

GPB – GEOTECHNISCHES PLANUNGSBÜRO ARKE, Hessisch Oldendorf (2022)

Bodenuntersuchung im geplanten Baugebiet „Fensterland“ 31535 Neustadt a. Rbge. OT Mardorf

Stand: 16.08.2022



Anlage 3
LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, Oldenburg (2021)
– Immissionsschutzgutachten –
Stand: 23.02.2021



Anlage 4

**LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN – REGIONALDIREKTION HAMELN –
HANNOVER – KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST, Hannover (2023)**

Stellungnahme Luftbilddauswertung BA-2022-05148

Stand: 17.04.2023