



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 533  
**„Westlich Torweg“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Nöpke  
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im März 2026

Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

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

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.	Einleitung .....	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	1
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	2
4.	Ziele der Raumordnung.....	2
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	4
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>5</b>
1.	Lage des Plangebiets, Größe des Geltungsbereichs, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur.....	5
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	5
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	8
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1.	Bebauungsvorschlag.....	11
2.	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.	Örtliche Bauvorschrift.....	13
5.	Straßenverkehrsflächen .....	14
6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	15
7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
8.	Öffentliche und private Grünflächen.....	15
a)	Ortsrandeingrünung .....	15
b)	Saumstreifen, Kronentraufbereich .....	15
9.	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen .....	15
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
11.	Flächenübersicht.....	16
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>17</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	17
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	17
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
1.	Erschließung .....	18

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	18
b)	Ver- und Entsorgung .....	18
c)	Oberflächenentwässerung .....	19
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	19
3.	Belange der Landwirtschaft.....	19
4.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	19
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>20</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>20</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	20
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	20
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	21
a)	Fachgesetze .....	21
b)	Fachpläne .....	21
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	23
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	24
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>24</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	25
a)	Bestand und Bewertung.....	25
b)	Auswirkungsprognose.....	25
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	25
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	26
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	30
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	30
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	35
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	36
a)	Bestand und Bewertung.....	37
b)	Auswirkungsprognose.....	38
4.	Schutzgut Wasser .....	39
a)	Bestand und Bewertung.....	40
b)	Auswirkungsprognose.....	40
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	41
a)	Bestand und Bewertung.....	41
b)	Auswirkungsprognose.....	42
6.	Schutzgut Landschaft.....	42

a)	Bestand und Bewertung .....	42
b)	Auswirkungsprognose .....	43
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
a)	Bestand und Bewertung .....	44
b)	Auswirkungsprognose .....	44
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	45
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	45
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	45
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	45
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	46
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	46
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	46
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes .....	46
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	47
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	47
b)	Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich .....	51
<b>C.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>55</b>
1.	Rechtliche Grundlagen .....	55
2.	Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und Maßnahmen zur Vermeidung .....	56
a)	Avifauna .....	56
b)	Fledermäuse .....	57
c)	Reptilien und Amphibien .....	58
3.	Fazit .....	58
<b>D.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>58</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	58
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	59
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	59
4.	Referenzliste .....	60
<b>VII.</b>	<b>Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>61</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>61</b>
	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>63</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	1
Abb. 2: RROP 2016, Zeichnerische Darstellung, Ausschnitt .....	3
Abb. 3: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Nöpke.....	3
Abb. 4: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Ausschnitt, (Geoportal, 01.12.2025, ohne Maßstab) .....	4
Abb. 5: Lage der Bodenbeprobung und Sondier-Ergebnisse (Ingenieurbüro Marienwerder 2025) .....	6
Abb. 6: Natürliche Ertragsfähigkeit der Böden lt. NIBIS® - Kartenserver (01.12.2025).....	7
Abb. 7: Bodenzahlen lt. NIBIS® - Kartenserver (01.12.2025).....	7
Abb. 8: Böden lt. BK50 (NIBIS® - Kartenserver, 01.12.2025).....	8
Abb. 9: Torweg von Süden/ Borstel (eigene Aufnahme, 08/2022).....	8
Abb. 10: Nutzungen, Natur und Landschaft im Plangebiet und der Umgebung (Luftbild Stand 04/2022).....	9
Abb. 11: Blick auf das Plangebiet von Norden (eigene Aufnahme, 08/2022) .....	9
Abb. 12: Südöstliche Ecke des Plangebiets mit anschließender Wohnbebauung von Borstel (eigene Aufnahme, 08/2022) .....	10
Abb. 13: Bebauungsvorschlag .....	11
Abb. 14: Flächenübersicht.....	17
Abb. 15: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013 .....	22
Abb. 16: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9. ....	22
Abb. 17: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016 .....	23
Abb. 18: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2026) .....	23
Abb. 19: Mäßig artenreiche Intensivweide (PU, 15.9.2022).....	27
Abb. 20: Baumreihe aus alten und sehr alten lebensraumtypischen Eichen (PU, 15.9.2022) .....	27
Abb. 21: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013.....	29
Abb. 23: Ausschnitt aus Karte 5b: Biotopverbund, LRP Region Hannover (2013) .....	29
Abb. 23: Ausschnitt aus Karte 1: Brutvögel (Abia 2022) .....	31
Abb. 24: Ausschnitt aus Karte 2: Fledermäuse (Abia 2022) .....	34
Abb. 25: Bodentypen nach BK 50 .....	38
Abb. 26: Bodenkundliche Netzdiagramme für die im Geltungsbereich vorliegenden Bodentypen (LBEG) .....	39
Abb. 27: Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013) .....	42
Abb. 28: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007) .....	43
Abb. 29: Ausschnitt aus Karte 2 Landschaftsbild, LRP Region Hannover 2013.....	43

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz .....	16
Tab. 2: Artenliste Brutvögel (ABIA 2022) .....	32
Tab. 3: Artenliste Fledermäuse (ABIA 2022).....	33
Tab. 4: Artenliste Gebietseigene Gehölze.....	49
Tab. 5: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008) .....	52
Tab. 6: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans .....	52

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ wird eine Erweiterung der Wohnbebauung im Stadtteil Nöpke zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes vorbereitet, das unmittelbar an bestehende Bebauung von Borstel und Nöpke anschließt (vgl. Abb. 1).

Der Bebauungsplan ist aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt entwickelt, welcher in diesem Bereich eine Fläche zur Entwicklung von Wohnbebauung vorsieht.

Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Nöpke kann durch die vorhandenen und verfügbaren Grundstücksangebote derzeit nicht gedeckt werden. Mit der Planung für dieses kleine Wohngebiet soll dem Bedarf an verfügbaren und bebaubaren Grundstücken in Nöpke Rechnung getragen und eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils gewährleistet werden.

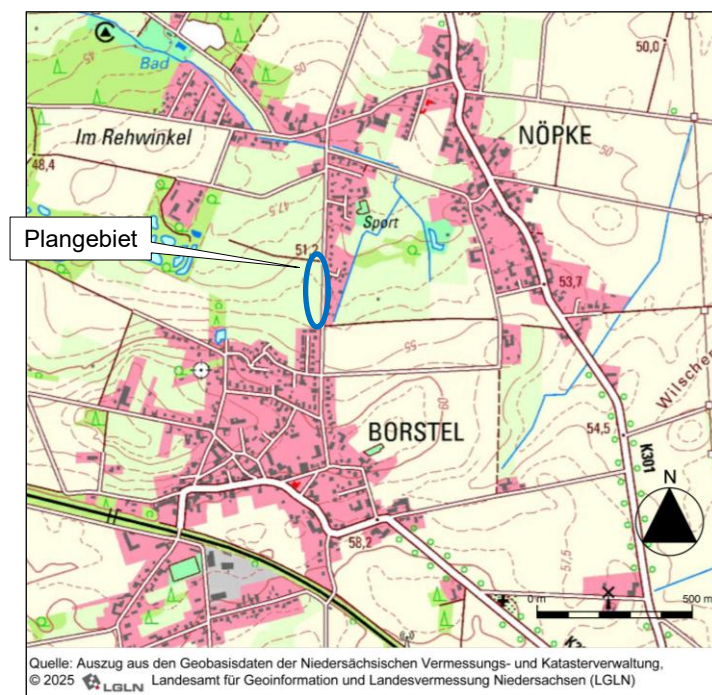


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

**Ziele** des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- eine Eingrünung zur freien Landschaft,
- die Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestand im Straßenseitenraum des Torwegs.

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

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

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Torwegs in einer Bautiefe einbezogen. Die überplanten Flächen werden im Süden begrenzt von der vorhandenen Bebauung an der Straße „Im Bruche“ und im Norden von der vorhandenen Baumreihe in Höhe des Grundstücks „Torweg 17“.

Der Torweg wird in das Plangebiet einbezogen, um entsprechend den Zielen der Planung den vorhandenen Baumbestand sichern zu können. In den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 551 „Bigartenbruch“ (in Kraft getreten am 06.07.1964) ist zwar ein Teil der Straßenparzelle einbezogen worden, es wurden dafür jedoch keine Festsetzungen getroffen<sup>1</sup>.

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

- Westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
- Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen Feldwirtschaftsweg begrenzt, der mit Gehölzen und Bäumen gesäumt ist. Ein ausreichender Abstand zu dem Gehölzbestand wird berücksichtigt.
- Östlich des Torweges grenzt Wohnbebauung an.<sup>2</sup> Nachteilige Auswirkungen auf diese Wohnbebauung sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.
- Südlich des Plangebietes schließt sich ein Wohngebiet im Stadtteil Borstel an. Nachteilige Auswirkungen auf diese Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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

### 4. Ziele der Raumordnung

Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP 2016), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Nr. 520A ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das Plangebiet ist im RROP 2016 als „vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Damit wurde die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in das RROP übernommen.

An dem planerisch gesicherten Bereich grenzen in der Darstellung des RROP 2016 östlich des Torwegs und nördlich innerhalb des bebauten Bereichs von Nöpke ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft (3.1.2, Ziffer 03)“ an. Es handelt sich dabei um den Verlauf der „Nöpker Beeke“, die östlich der bestehenden Bebauung auf der Ostseite des Torwegs nach Norden bis Nöpke und von dort nach Westen in Richtung des Freibades von Nöpke verläuft. Beeinträchtigungen des Vorranggebietes sind aufgrund der Entfernung und wegen der dazwischenliegenden Nutzungen auszuschließen.

---

<sup>1</sup> Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 551 „Bigartenbruch“ war die Straßenparzelle ebenfalls nicht betroffen.

<sup>2</sup> Bauplanungsrechtlich handelt es sich aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 551 vom 29.10.1992 dabei um ein „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“.

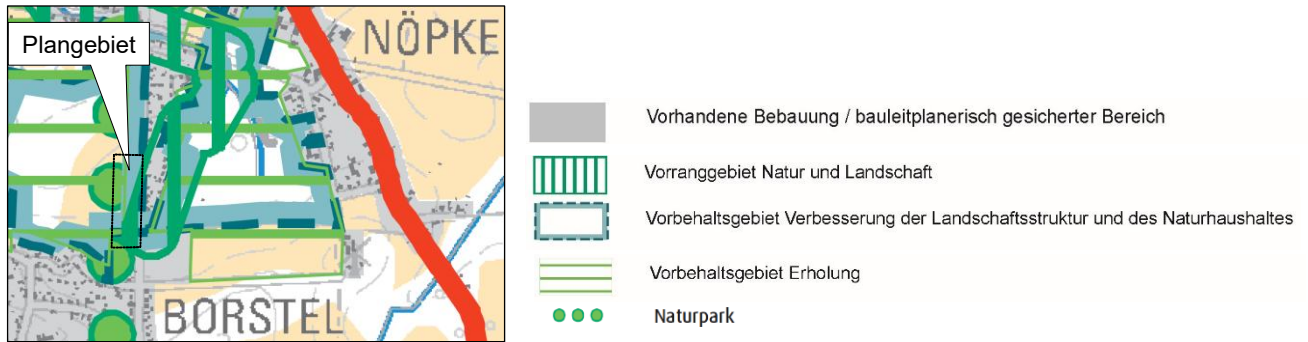


Abb. 2: RROP 2016, Zeichnerische Darstellung, Ausschnitt

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich schließen sich ein „Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes (3.1.2, Ziffer 05)“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“ (3.2.5, Ziffer 02) an.

Raumordnerische Ziele stehen der vorliegenden Planung und der Entwicklung von Wohngrundstücken auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche nicht entgegen.

### RROP – Vorgaben zur Eigenentwicklung

Nöpke gehört lt. RROP 2016 zu den „Ländlich strukturierten Siedlungen“ der Kategorie „Eigenentwicklung“. Das RROP legt für diese Stadtteile quantitative Obergrenze der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP fest. Dabei wendet die Region Hannover ein Modell zur Eigenentwicklung an, mit dem sie raumordnerische Ziele für eine flächenhafte Entwicklungsquote für die betroffenen Stadtteile festlegt.

Im RROP 2016 wurden für Nöpke nach diesem Modell folgende Werte als raumordnerische Ziele festgelegt:

Neustadt a. Rbge.			
Stadt- / Ortsteile	Siedlungsfläche	Basiszuschlag 5% in m <sup>2</sup>	Ermessens- zuschlag 7% in m <sup>2</sup>
Nöpke/Bad/Spitzb.	391.353	19.568	27.395

Abb. 3: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Nöpke

Die geplante Entwicklung von Wohngrundstücken auf einer Fläche von rd. 8.000 m<sup>2</sup> (Plangebiet abzgl. Torweg und Ortsrandeingrünung) liegt deutlich unter dem Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche, der für die Eigenentwicklung von Nöpke zur Verfügung steht. Die Vorgaben des RROP zur Eigenentwicklung werden durch die Planung einhalten.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar (vgl. den Planausschnitt in Abb. 4 auf Seite 4). Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

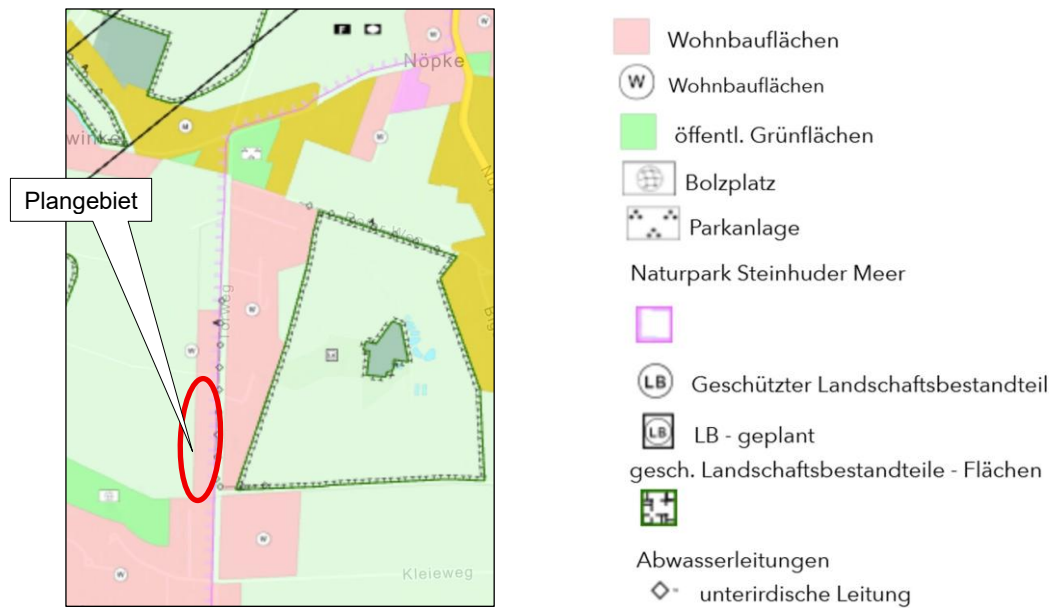


Abb. 4: Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Ausschnitt, (Geoportal, 01.12.2025, ohne Maßstab)

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall.

Die Planung berührt mit ihrer geringen Ausweitung des Siedlungsbereichs von Nöpke die angrenzenden Gemeinden nicht. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der Ortslage von Nöpke unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Borstel. Es schließt an die südlich und östlich gelegene Wohnbebauung des Siedlungsbereichs von Borstel und Nöpke an und ist durch den Torweg bereits erschlossen.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 12.506 m<sup>2</sup>.

Das Gelände im Plangebiet hat nur leichtes Gefälle in nördlicher Richtung. Die höchste Stelle am Südrand liegt auf einer Höhe von rd. 52,3 m NHN, die tiefste Stelle am Nordrand auf rd. 50,9 m NHN.

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet des Führser Mühlbachs, der nordwestlich des Plangebiets aus der Nöpker Beeke und weiteren Gräben/ Gewässern gebildet wird und nach Nordwesten Richtung Weser fließt.

Nach der „Hinweiskarte Starkregengefahren“<sup>3</sup> ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (Starkregenindex 7 (SRI)) in Teilen des Plangebiets mit Überflutungstiefen von 0 bis 40 cm zu rechnen. Bei extremen Starkregenereignissen mit 100 mm Niederschlag in der Stunde steigen die Überflutungstiefen nicht signifikant an.

Das Grünland im Plangebiet sind Privateigentum. Der Torweg ist im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Er verbindet als Gemeindestraße die Stadtteile Nöpke und Borstel.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Nach Angaben des NIBIS® - Kartenservers stehen im Untersuchungsgebiet Schmelzwasserablagerungen aus der Saale-Kaltzeit an. Das vorliegende Bodengutachten<sup>4</sup> hat unter dem 0,20/ 0,30 m mächtigen sandigen Mutterboden Schmelzwassersande und vereinzelt Schmelzwasserkies nachgewiesen. Diese sind in Teilen des Gebietes mit Schmelzwasserlehm/ Beckenschluff in unterschiedlichen Tiefen und Schichtdicken über-, zwischen- oder unterlagert. Der Schmelzwasserlehm/ Beckenschluff weist eine Schichtdicke zwischen 0,30 und 0,80 m auf und besteht aus steifem feinsandigem bis stark feinsandigem, schwach mittelsandigem bis mittelsandigem, zum Teil schwach tonigem Schluff. Die Schmelzwassersande wurden als schwach bis stark mittelsandiger, schwach grobsandiger, schwach schluffiger bis schluffiger Feinsand angesprochen. Bei dem Schmelzwasserkies handelt es sich um schwach sandigen bis sandigen Feinkies.

Die Lage der Probenpunkte der Bodenbegutachtung zeigt die Karte in Abb. 5, S. 6..

Während der Bohrarbeiten im Juli 2025 wurde in allen Kleinrammbohrungen Grundwasser angetroffen. Nach Beendigung der Bohrarbeiten haben wir die Wasserstände eingemessen. Danach lagen die Ruhewasserstände zwischen 1,80 und 2,20 m unter GOF bzw. zwischen 50,20 und 49,06 NHN.

Die Schmelzwasserlehme/ Beckenschluffe sind laut Bodengutachten nur gering durchlässig und wirken wasserstauend. Es handelt sich dabei um sehr wasser- und frostempfindliche Böden. Bei Wasserzutritt und gleichzeitiger mechanischer Beanspruchung treten sehr schnell

---

<sup>3</sup> Vgl. [Niedersächsische Umweltkarten](#), Aufruf 24.03.2026

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Neubaugebiet B-Plan 533, „Westlich Torweg“ in 31535 Neustadt Stadtteil Nöpke, Seelze, 31.07.2025.

Konsistenzveränderungen auf, die zu einem Verlust der Tragfähigkeit führen. Sie sind für die Wiederverfüllung der Arbeitsräume und als Füllboden im Gründungsbereich ohne eine Bodenverbesserung nicht geeignet.

Im Ergebnis stellt das Gutachten auch fest, dass die Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet für eine Regenwasserversickerung nur eingeschränkt geeignet sind: „Bei Untergrundverhältnissen wie bei BS 2 und BS 4<sup>5</sup> ist der Untergrund für eine Regenwasserversickerung geeignet. Bei Untergrundverhältnissen wie bei BS 1 und BS 3 ist der Untergrund für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet“.<sup>6</sup>

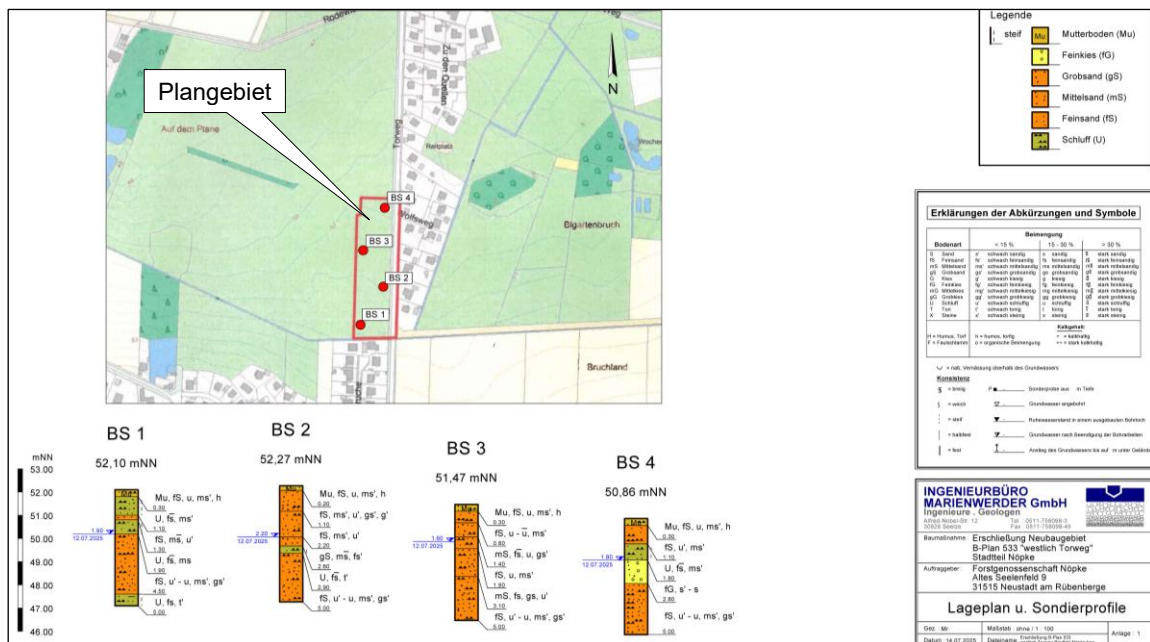


Abb. 5: Lage der Bodenbeprobung und Sondier-Ergebnisse (Ingenieurbüro Marienwerder 2025)

Die Stadt geht abweichend vom Bodengutachten davon aus, dass aufgrund der geringen Versiegelung und der umfangreichen, geplanten Grünflächen im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein wird.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist auf der Planungsfläche oder der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen aus. Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt ebenfalls keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich lt. NIBIS® - Kartenserver um Mittlere Podsol-Braunerde (P-B3) und Mittleren Pseudogley (S3) (vgl. Abb. 8, S. 8).

Die landwirtschaftliche Bedeutung der Böden im Plangebiet ist gering. Die (natürliche) Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist lt. NIBIS „sehr gering“ (vgl. Abb. 6, S. 7).

Dem entsprechend zeigen auch die Zahlen der landwirtschaftlichen Bodenschätzung mit Werten zwischen 23 und 35, überwiegend 30 (Bodenzahl/ Grünlandzahl) eine geringe Bedeutung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (vgl. Abb. 7, S. 7).

<sup>5</sup> Gemeint ist vermutlich Bodenprobe 3

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Marienwerder GmbH 2025, Seite 22.

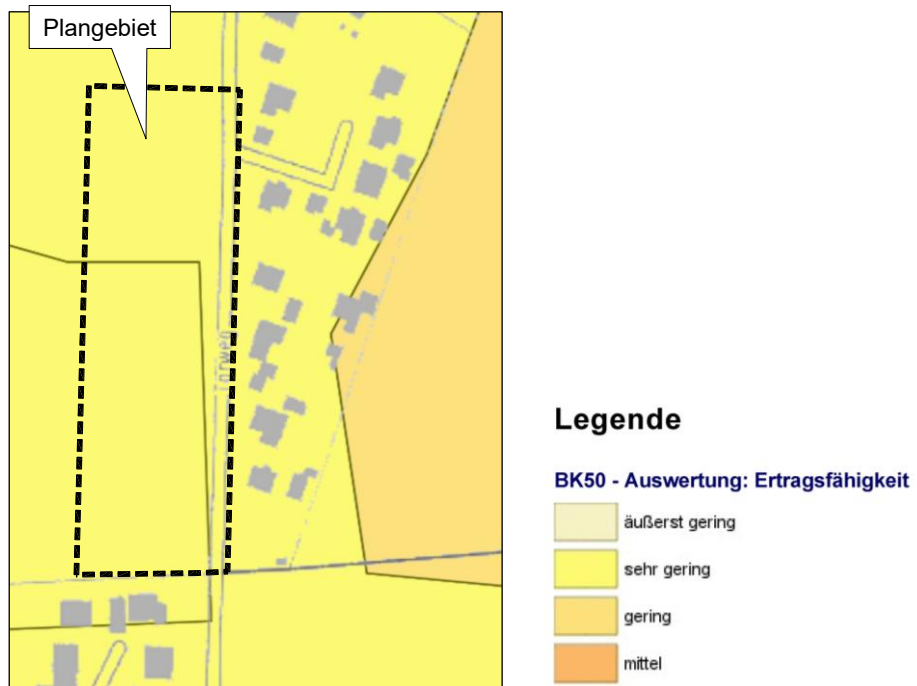


Abb. 6: Natürliche Ertragsfähigkeit der Böden lt. NIBIS® - Kartenserver (01.12.2025)

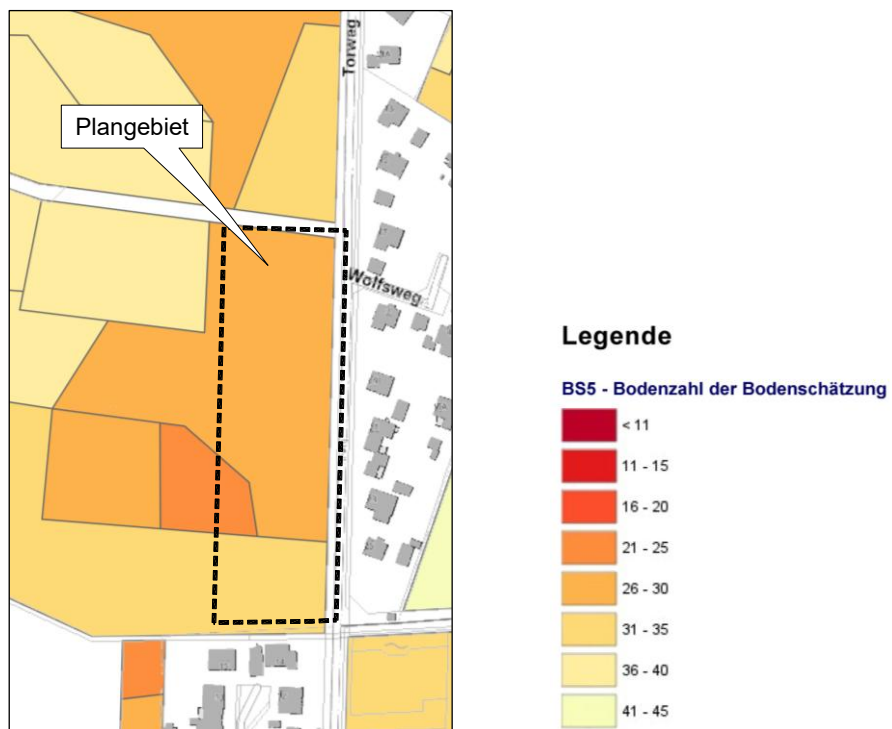


Abb. 7: Bodenzahlen lt. NIBIS® - Kartenserver (01.12.2025)

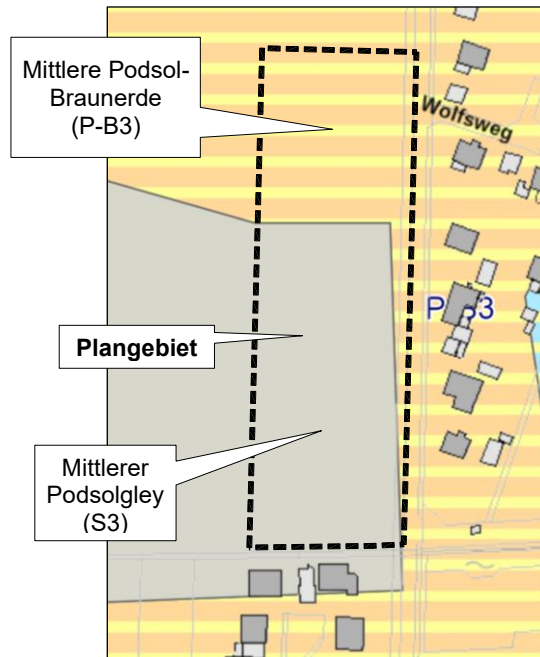


Abb. 8: Böden lt. BK50 (NIBIS® - Kartenserver, 01.12.2025)

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

Im Plangebiet gibt es, mit Ausnahme der Straßenparzelle des Torwegs, bisher keine baulich genutzten Flächen.

Die Freiflächen im Plangebietes werden bislang als Grünland genutzt (vgl. das Luftbild auf Seite 9 und Abb. 11, S. 9).

Im Straßenseitenraum des Torwegs verläuft eine unterirdische Abwasserleitung, außerdem befinden am östlichen Rand der Straßenparzelle eine Baumreihe aus ortsbildprägenden Eichen und Birken (vgl. Abb. 9, S. 8).



Abb. 9: Torweg von Süden/ Borstel (eigene Aufnahme, 08/2022)

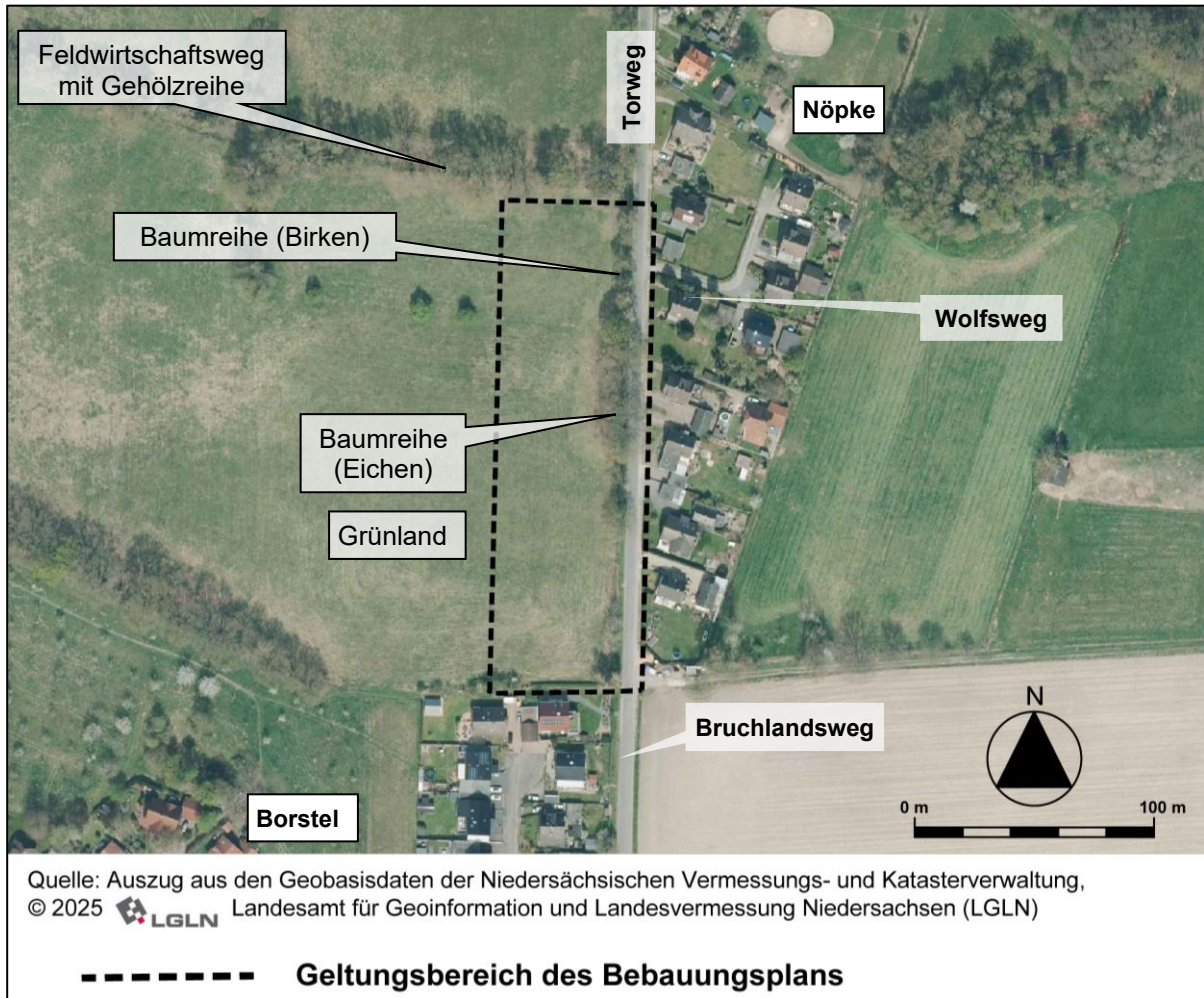


Abb. 10: Nutzungen, Natur und Landschaft im Plangebiet und der Umgebung (Luftbild Stand 04/2022)



Abb. 11: Blick auf das Plangebiet von Norden (eigene Aufnahme, 08/2022)

Im Südosten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches auf der Grenze zwischen den Stadtteilen Nöpke und Borstel. Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Wohnbebauung von Borstel an. Von hier sind es rd. 130 m bis zu einer Bushaltestelle am Bruchlandsweg.



Abb. 12: Südöstliche Ecke des Plangebiets mit anschließender Wohnbebauung von Borstel (eigene Aufnahme, 08/2022)

Optisch wird das Plangebiet nach Norden hin durch einen Feldwirtschaftsweg mit begleitenden Bäumen und Sträuchern begrenzt, der vom Torweg nach Westen abzweigt.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Prüfung potenzieller Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>7</sup> bei Umsetzung der Planung wurde eine Fachgutachten erstellt<sup>8</sup>. Untersucht wurden Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien. Hinweise auf das Vorkommen von Tieren anderer Arten/ Artengruppen lagen nicht vor.

Im Rahmen der Untersuchung wurden planungsrelevante Arten bei den Vögeln und Fledermäusen nachgewiesen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgeschlagen (vgl. im Einzelnen die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt VI, S. 20 ff).

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind im denkmal.viewer des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Baudenkmale oder archäologische Denkmale (oberirdisch) verzeichnet (denkmal.viewer, 08.12.2025). Unbenommen dessen gelten bei der Umsetzung der Planung die Vorschriften des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

<sup>8</sup> Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (abia) 2022: Untersuchung der Brutvögel und Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ in Nöpke (Stadt Neustadt a. Rbge.) im Auftrag der Forstgemeinschaft Nöpke (Bericht, Stand: 10.11.2022).

<sup>9</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

#### 1. Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag zeigt eine möglichen Nutzung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht. Es sollen freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und/ oder Doppelhäuser entstehen.




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

Abb. 13: Bebauungsvorschlag

Das Plangebiet wird im Wesentlichen vom Torweg aus erschlossen. Das Erschließungskonzept verfolgt das Ziel, die Eingriffe in den Boden zu minimieren, um die ortsbildprägenden Bäume im Straßenseitenraum des Torweges erhalten zu können. Insgesamt werden vier Zufahrten vom Torweg aus vorgesehen. Zwei davon sichern über kurze Stichwege die Erschließung von jeweils drei Baugrundstücken.

In den Kronentraufbereichen der Bäume am Ost- und Nordrand des Geltungsbereichs werden zum Schutz der Bäume Grünflächen vorgesehen.

Am Westrand ist entsprechend den Zielen der Planung eine Ortsrandeingrünung geplant.

Insgesamt können nach den Festsetzungen und dem Bebauungsvorschlag etwa 9 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 550 m und 830 m<sup>2</sup> entstehen.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. und insbesondere für die Eigenentwicklung von Nöpke. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Das wäre für einen ländlichen Ortsteil wie Nöpke auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

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

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

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser. Für sie wird eine **GRZ von 0,25** im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes zugelassen, im mittleren Bereich wird aufgrund der geringeren Größe der Baugrundstücke eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Dies ermöglicht die geplanten Einfamilienhäuser. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 % bzw. 0,45 % der Baugrundstücke.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ zu beobachten. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist allerdings § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Dieser schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal eines begrenzt. Dies entspricht der in Nöpke üblichen Wohnbebauung.

Die **Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG)** der geplanten Bebauung wird so festgesetzt, dass sie mindestens auf der Höhe der Fahrbahn des Torwegs und bis maximal 0,3 m darüber liegen. Hintergrund ist eine mögliche, geringe Überflutung der Flächen im Plangebiet bei Starkregenereignissen (vgl. II.1, S. 5 ff). Durch die Festsetzung der Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens auf Straßenniveau können Schäden an den Gebäuden bei Starkregenereignissen vermieden werden.

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

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zu den öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des Torwegs sowie zu den Stichwegen, die der inneren Erschließung dienen (Grundstückszufahrten) grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3 m für Vorgärten oder als Vorplätze verbleiben,
- zu dem südlich angrenzenden bebauten Grundstück ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten wird, um die bestehende Grundstücksnutzung angemessen zu berücksichtigen,
- zur der Ortsrandeingrünung, die am Westrand des Plangebiets festgesetzt ist, ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

#### 4. Örtliche Bauvorschrift

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

Das sind die im historischen Teil von Nöpke üblichen, geneigten roten Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Ortsrandlage mit den Wirkungen des Baugebiets in die freie Landschaft sollen nur rote Dächer zugelassen werden, auch wenn in der näheren Umgebung durchaus schwarze und graue Dächer vorhanden sind.

Außerdem sollen begrünte Dächer ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und die Anpassung an den Klimawandel zu fördern.

Neben dem Dach wird das Aussehen eines Gebäudes wesentlich von den Außenwänden bestimmt, die dazu beitragen, das Ortsbild zu prägen. Hierbei sind ihr Material und ihre Farben wichtig. Die örtliche Bauvorschrift nimmt die wesentlichen Merkmale auf, welche die in Nöpke ortstypische Bauweise ausmachen.

Die traditionellen Materialien für Außenwände von Gebäuden sind Holzfachwerk mit Ziegelausmauerungen oder hellen Putzelementen, Ziegelmauerwerk in roten bis rot-braunen Farbtönen sowie in Holzverschalungen in Holzfarben. Darüber hinaus finden sich Putzfassaden in warmen Farbtönen. Die Festsetzung typischer Baustoffe und Farben verhindert Fehlentwicklungen.

Durch Regelungen zu den Einfriedungen soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche der neuen Wohngrundstücke positiv zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen und die Wirkung der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen nicht beeinträchtigen. Dazu wird auf die Empfehlungen des Dorferneuerungsplans Mühlenfelder Land zurückgegriffen. Zugelassen werden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern, senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune) und Metallzäune (Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen). In zunehmendem Maße werden statt Holzzäunen Zäune mit „Verbundstoffen“ aus Holz und Kunststoff verwendet, z. B. Wood Plastic Composite (WPC). Diese entsprechen in ihrem Erscheinungsbild nicht dem gewünschten „klassischen“ Holzzaun, wie er in Nöpke typisch ist. Zur Klarstellung werden diese Verbundstoff-Lösungen ausdrücklich ausgeschlossen.

Für die Mauern und Zäune wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung aufgenommen, um die Vorgartenbereiche nicht von der Straße „abzuriegeln“. Bei Hecken, die zur Durchgrünung des Baugebiets beitragen, ist die Höhenbegrenzung nicht erforderlich.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser/ Grundwasser vermieden und Beiträge zur Verringerung des Hochwasserrisikos geleistet. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Stadt geht davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 5).

Im Verlauf der weiteren Planung wird geklärt, welche Lösung zu erreichen ist, um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu erreichen.

## **5. Straßenverkehrsflächen**

Das Flurstück, auf dem der Torweg verläuft, wird einschließlich der bestehenden Straßenseitenräume als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Das Flurstück des Torwegs befindet sich einschließlich der Straßenseitenränder, auf denen sich die ortsbildprägende Eichenallee befindet, im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Teilweise befinden sich die Eichen unmittelbar neben bzw. auf der Flurstücksgrenze. Sie werden deshalb mit einer Bindungsfestsetzung versehen (vgl. Abschnitt III.9).

Die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt im südlichen Bereich des WA (voraussichtlich drei Grundstücke) unmittelbar vom Torweg. Hier steht nur am Südrand eine Birke, die von den Zufahrten nicht berührt wird.

## **6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Um die vorhandenen Baumreihe durch möglichst wenige Zufahrten zu unterbrechen, werden die übrigen sechs Grundstücke über zwei private Grundstückszufahrten erschlossen. Die 4 m breiten Zufahrten werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Die festgesetzten Zufahrten berücksichtigen die Breite der Kronentraufbereiche und halten diese von Versiegelung frei. Eine Verbindung der beiden Grundstückszufahrten ist zum Schutz der Wurzelbereiche der Straßenbäume nicht vorgesehen. Die vorgesehene Erschließung trägt zur Minderung der Umweltauswirkungen bei, weil so nur maximal 6 Bäume gefällt werden müssen, um die Erschließung zu sichern (zwei Birken, eine Lärche und eine Gehölzgruppe aus jungen Pappeln). Die übrigen vorhandenen Alleebäume können durch die Festsetzung von Bindungen für die Erhaltung gesichert werden.

## **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden überlagernd als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt, um die Erschließung der angebotenen Grundstücke zu gewährleisten.

## **8. Öffentliche und private Grünflächen**

### **a) Ortsrandeingrünung**

Am Westrand des Plangebiets zur freien Landschaft wird eine 10 m Breite „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Sie dient der Einbindung des neuen Baugebiets in die freie Landschaft.

Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, in welcher Art und Weise dort eine Ortsrandeingrünung zu schaffen und zu erhalten ist. Insbesondere wird geregelt, dass bauliche Anlagen, wie Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche nicht zulässig sind, um die Wirkung der Eingrünung nicht zu stören.

### **b) Saumstreifen, Kronentraufbereich**

Westlich an den Torweg angrenzend werden, unterbrochen durch die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken, „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen, Kronentraufbereich“ festgesetzt. Diese Grünflächen in unterschiedlichen Breiten von 5 m bis 14,5 m dienen u. a. dem Schutz des Oberbodens und der Wurzelteller der ortsbildprägenden Straßenbäume entlang des Torwegs sowie der Förderung der Durchgrünung des Ortsbereiches.

In der Südostecke, wo die vorhandene Birke auf einem Privatgrundstück steht, wird der Kronentraufbereich als „private Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Sowohl in der öffentlichen als auch in der privaten Grünfläche sind keine Eingriffe in den Boden zulässig. Die Flächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

## **9. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen**

Die ortsbildprägenden Straßenbäume am westlichen Rand des Torweges, die nicht zur Herstellung von Zufahrten weichen müssen, werden mit „Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt. Es handelt sich um insgesamt 5 Birken und 9 Eichen.

Anstelle des Pappelgehölzes/ -aufwuchses, der zur Erschließung der zwei südlichsten Grundstücke beseitigt werden muss, ist das Anpflanzen und die Erhaltung von drei Einzelbäumen festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird präzisiert, wie Pflanzung und Erhaltung erfolgt.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen wird die Art der Außenbeleuchtung innerhalb des Plangebiets näher bestimmt. Es sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung zu verwenden.

## 11. Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung		Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>			<b>6.035</b>	<b>48,3%</b>
davon	nördliche Fläche	1.351		
	mittlere Fläche	1.688		
	südliche Fläche	2.996		
<b>Grünflächen (öffentlich; ö)</b>			<b>1.523</b>	<b>12,2%</b>
davon	nördlicher Saumstreifen	125		
	mittler Saumstreifen (oben)	1.034		
	mittler Saumstreifen (unten)	229		
	südlicher Saumstreifen	135		
<b>Grünflächen (privat; p)</b>			<b>2.262</b>	<b>18,1%</b>
davon	Ortsrandeingrünung	1.997		
	nördlicher Saumstreifen	180		
	südlicher Saumstreifen	86		
<b>öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>			<b>2.357</b>	<b>18,8%</b>
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbest.</b>			<b>329</b>	<b>2,6%</b>
	nördliche Grundstückszufahrten	140		
	südliche Grundstückszufahrten	189		
<b>Gesamtfläche</b>			<b>12.506</b>	<b>100,0%</b>

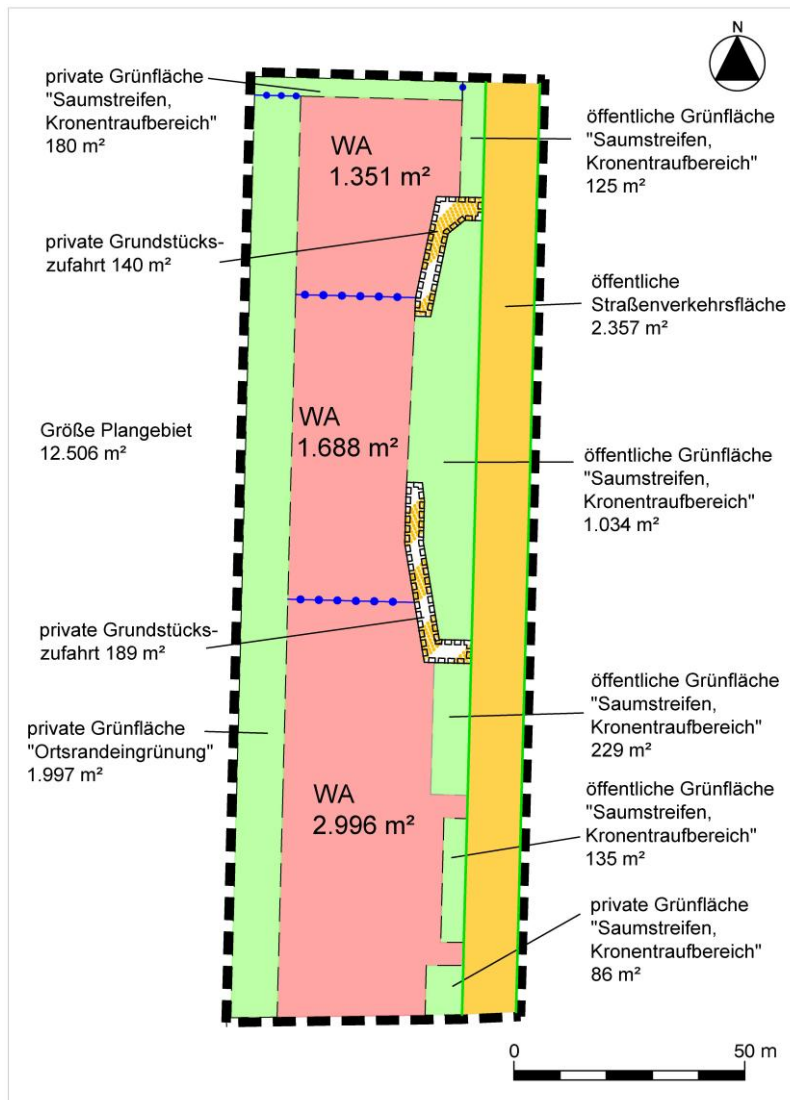


Abb. 14: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die für die geplante Bebauung vorgesehen Flächen gehören einem Eigentümer (vgl. Abschnitt II.1., S. 5). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird er auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die Erschließung herstellen und die externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sind vom Eigentümer zu übernehmen.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1., III.5 und III.6 erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die neuen Wohngrundstücke sind aufgrund der Bushaltestelle südlich des Plangebietes an den ÖPNV angeschlossen.

#### b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das vorhandene Leitungsnetz erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die **Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co.KG**. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Stromnetzes versorgt werden. Die Stadt geht davon aus, dass für die neue Bebauung ein Anschluss an die Gasversorgung nicht mehr gewünscht wird.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss kann über mehrere Anbieter erfolgen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Auf den vorhandenen Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren. Da die Müllabfuhr aufgrund fehlender Wendemöglichkeit nicht in die neuen Stichstraßen fahren kann, muss der Müll an den Abholtagen an den Torweg gebracht werden. Dies ist aufgrund der geringen Entfernung zumutbar.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge**. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wird mit der Auswertung der vorliegenden Informationen und

einer Risikobeurteilung beauftragt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung und bei der Durchführung berücksichtigt.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht ohne weiteres möglich ist. Die Stadt geht jedoch abweichend vom Bodengutachten davon, dass aufgrund der geringen Versiegelung und der umfangreichen, geplanten Grünflächen im Plangebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein wird, ggf. durch die ergänzende Herstellung geeigneter technischer Einrichtungen (z. B. Sickermulden).

Im Laufe der weiteren Planung werden die Möglichkeiten der Versickerung detaillierter betrachtet.

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

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus Einfamilienhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können etwa 9 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Nöpke geleistet. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen wie Verkehrslärm oder Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

## **3. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird rd. 1 ha Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um die Bodentypen Mittlerer Pseudogley (S3) und Mittlere Podsol-Braunerde (P-B3). Das Grünland hat Boden- und Grünlandzahlen von 23/25 bis 35/35. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit (die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100).

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit und aufgrund der geringen Größe der Fläche durch die Umwandlung des Grünlandes in Wohngrundstücke nicht.

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

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser werden Bürger und Bürgerinnen in Nöpke gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten. Das trägt zur Erhaltung und dem Ausbau der Infrastruktur bei.

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

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

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans abschließend ausgearbeitet. Untersuchungsschwerpunkte sind die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Arten und Biotope, der Boden- und Flächenschutz und der Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ liegt im Stadtteil Nöpke, westlich des „Torweges“. Das Plangebiet umfasst rund 12.506 m<sup>2</sup>.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- eine Eingrünung zur freien Landschaft und
- die Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Baumbestand im Straßenseitenraum des Torwegs.

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

Die Versiegelung im WA wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 begrenzt. Bei einer zusätzlichen Überschreitung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 37,5 % bzw. 45%.

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

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 533 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

**Anlagebedingte Wirkungen** sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude, Nebenlagen und Zufahrten. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme gehen Bestände der vorhandenen Biotoptypen insbesondere Grünland und halbruderale Vegetation im Saum von Gehölzen verloren oder werden dauerhaft überprägt. Damit verbunden sind Verluste von Lebensräumen für Fauna (v. a. Vögel) und Flora. Die alten Laubbaume entlang der Straße „Am Torweg“ bleiben durch die vorgesehene Erhaltungsfestsetzung, insbesondere aber durch den angepassten Zuschnitt der Grundstücke und das Freihalten des Wurzelraumes bestehen.

Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes im Südenwesten von Nöpke und am nördlichen Siedlungsrand von Borstel.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohngebietsnutzung und dem Erschließungsverkehr einhergehen. In Relation zu den geplanten 9 Wohngrundstücken mit möglicher Einzel- oder Doppelhausbebauung sind mehr Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen sowie mehr Beunruhigung durch Bewegung anzunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Wohngebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

### **3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes**

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

Für den Bebauungsplan Nr. 533 „Westlich Torweg“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

#### **a) Fachgesetze**

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

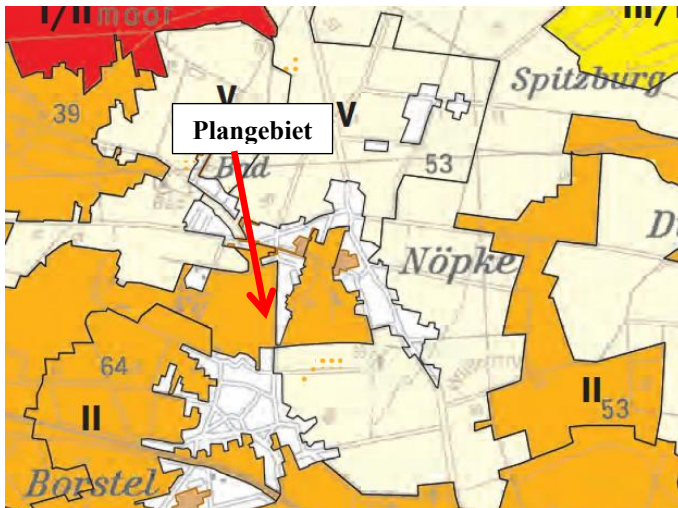
Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes finden §§ 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

#### **b) Fachpläne**

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 533 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegen der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) und der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan wird allerdings aufgrund der sehr alten Datenlage, auf der er beruht, nur untergeordnet berücksichtigt.

### Landschaftsrahmenplan



Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 1) gilt im Plangebiet die Kategorie II „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft.“

Abb. 15: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist östlich des Plangebietes der Maßnahmen- und Festsetzungskarte entsprechend der vorherrschenden aktuellen Nutzung eine als geschützter Landschaftsbestandteil empfohlene Fläche ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden, um den prägenden Landschaftsraum zu erhalten.

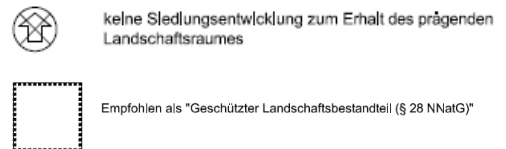
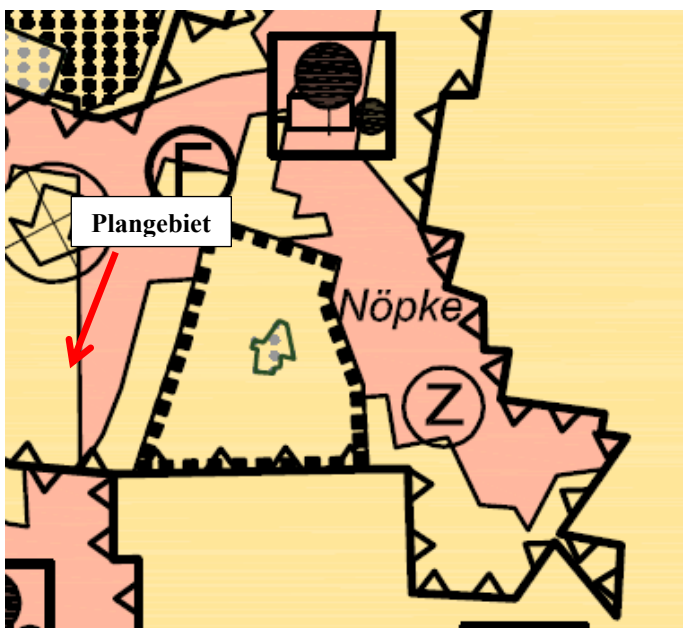
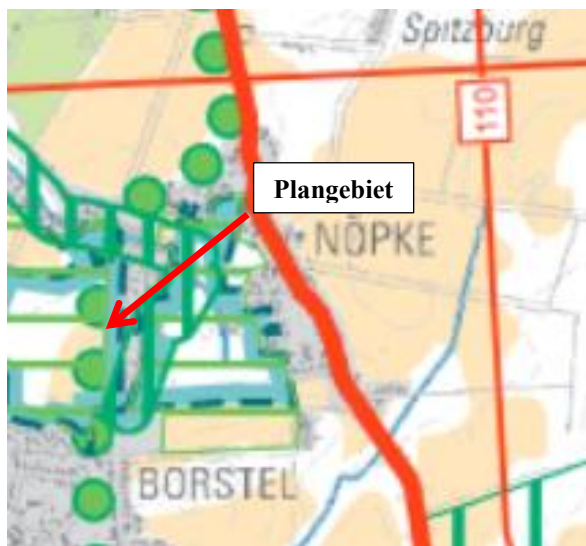


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.

## Regionales Raumordnungsprogramm



Im Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das Plangebiet als „Vorhandene Bebauung/ bauplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Vorbehaltsgebiete „Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes“, „Landwirtschaft“ sowie „Erholung“ und für Hochwasser. Es liegt innerhalb des Naturparkes „Steinhuder Meer“, s.u.

Abb. 17: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Steinhuder Meer“ (NP NDS 00009). Westlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG H 00002) „Schneereiner Geest – Eisenberg“, welches ca. 700m entfernt ist. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

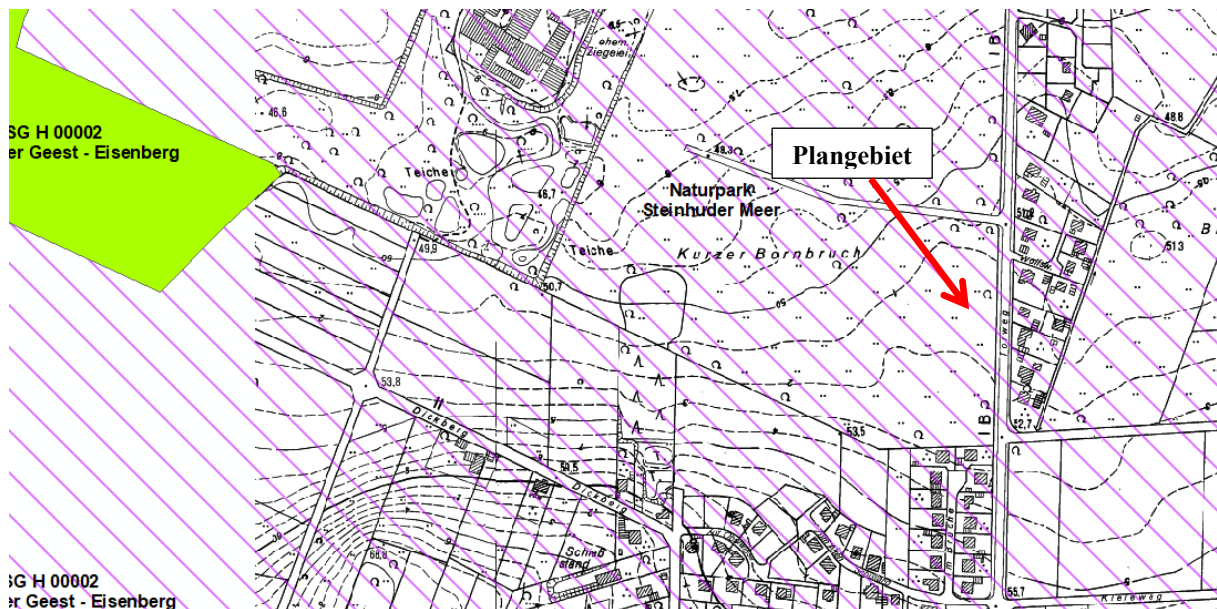


Abb. 18: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2026)

In Folge der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 533 sind keine Konflikte mit den Schutzziele des Naturparks und des LSG zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder.

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter), einer Biotoptypenerfassung vom 15.9.2022, einer vorausgegangenen Vegetationskartierung vom 11.8.2021, einer naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 9.1.2020 sowie einer gutachtlichen Stellungnahme zum Gehölzbestand innerhalb des B-Plans Nr. 53 vom 10.10.2023. Um die Auswirkungen auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2022 eine Untersuchung mittels Revierkartierung (Begehungen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2022) durchgeführt. Außerdem wurde die Flug- und Jagdaktivität von Fledermäuse durch Verhören mittels Ultraschall-Detektor erfasst (sechs Begehungen im Zeitraum von April bis September, Abia 2022).

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008), sofern keine besonderen Schutzwürdigkeiten der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

## **1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“**

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

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

Das Plangebiet ist durch eine extensive Grünlandnutzung geprägt. Östlich grenzt die Ortslage von Nöpke an das Plangebiet und südlich die Ortslage von Borstel. Nördlich verläuft ein aufgelassener Weg, der aufgrund seines beidseitigen Bewuchses mit alten Eichen als Feldgehölz eingestuft wurde. Im Westen erstreckt sich weiter das Grünland.

Zu Lärmbelastungen durch den Verkehr kommt es nur geringfügig, da es sich bei den im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorkommenden Verkehrswegen ausschließlich um kleinere Ortswege handelt. Die nächstgrößere Straße ist die K 301 Nöpker Straße, welche östlich von Nöpke verläuft und ca. 600 m vom Plangebiet entfernt ist.

Das Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Nöpke ist Teil des ländlichen Umfeldes und hat eine allgemeine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion (Hunderauslauf, Feierabenderholung).

### **b) Auswirkungsprognose**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über den Torweg. Durch den Erschließungsverkehr der Anwohner des geplanten Wohngebietes kann es hier geringfügig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Es ist jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Wohngebietes nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und damit einer Lärmbelastung zu rechnen.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen und Erschütterungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Die Zugänglichkeit in die ländliche Umgebung verändert sich nicht. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes entlang des Torweges ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes auszugehen.

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

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

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).

- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

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

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

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfung im Gelände im September 2022 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008)<sup>10</sup>. Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus mäßig artenreichem Weidegrünland s. Karte 1, S. 28 und Tab. 5, S. 52. Die Bestände mit zahlreich *Achillea millefolium*, *Plantago lanceolata*, *Holcus lanatus*, *Geranium molle*, *Conyza canadensis*, *Agrostis capillaris*, *Tanacetum vulgare*, *Elymus repens*, *Dactylis glomerata*, *Cirsium arvense*, *Senecio jacobea* (Lunz 2021, bestätigt PU 2022) werden Typ 3.4 „Intensivwiese, -weide, artenarm“ zugeordnet, s. Abb. 19, S. 27. Infolge des mäßigen Artenreichtums werden sie aufgewertet auf Wertstufe 4.

Entlang der Straße „Torweg“ kommt eine Baumreihe aus tw. sehr alten Eichen vor (7.4). Sie wurde aufgrund des lebensraumtypischen Baumartenanteils von mehr als 90% und der Zusammensetzung aus starkem bis sehr starkem Baumholz (überwiegend 0,6 bis 0,9m Brusthöhdurchmesser) aufgewertet auf Wertstufe 8 (s. Abb. 20, S. 27). Nördlich davon wächst eine Baumreihe aus mittel alten Birken und einer alten Eiche. Diese Baumreihe wurde wegen des lebensraumtypischen Baumartenanteils von mehr als 90% und der Zusammensetzung aus [überwiegend] geringem bis mittleren Baumholz (0,4m und 1x 0,6m Brusthöhdurchmesser) aufgewertet auf Wertstufe 7.

Nördlich von Borstel kommen ein Sukzessionsgebüsch aus Zitter-Pappel und Brombeere (7.2) und zu einer jungen Baumreihe herangewachsene Zitter-Pappeln vor (7.4). Letztere wurden auf Wertstufe 6 aufgewertet, da die vorkommenden Gehölze zu mehr als 90% lebensraumtypischen Baumarten entsprechen.

Die Gehölzbestände südlich der o. g. Weide am Ortsrand von Borstel wurden als Hecke (7.2) erfasst. Der östliche Abschnitt mit intensivem Formschnitt wurde um eine Stufe auf Wertstufe 4 abgewertet.

Abschnitte im Straßenseitenraum westlich des Torweges ohne Gehölzbestand wurden als Bankette (2.1) und als weniger häufig gemähte Wegraine, Säume ohne Gehölze (2.4) erfasst.

Auf der östlichen Seite der Straße „Torweg“ kommt ein ca. 1 m breiter Streifen mit Banketten (2.1) und angrenzend ein ca. 2 m breiter Straßen mit häufig gemähtem „Straßenbegleitgrün“ (2.2) vor. Zudem befinden sich dort versiegelte Zufahrten zu den Grundstücken (1.1).

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 7) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt.

---

<sup>10</sup> LANUV 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. 18 S, Recklinghausen, März 2008. [https://www.lanuk.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num\\_Bew\\_Biotoptypen\\_Bauleitplanung\\_Maerz2008.pdf](https://www.lanuk.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf). Hinweis: Zur Aufrechterhaltung des Methodenstandards und der Vergleichbarkeit innerhalb der Stadt Neustadt wird nicht die 2025 überarbeitete „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung“ verwendet.



Abb. 19: Mäßig artenreiche Intensivweide (PU, 15.9.2022)



Abb. 20: Baumreihe aus alten und sehr alten lebensraumtypischen Eichen (PU, 15.9.2022)



**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Westen grenzt Weidegrünland an das Plangebiet. Im Norden erstreckt sich ein lineares Feldgehölz aus zwei Reihen alter Eichen, die einen aufgelassenen Weg säumen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Siedlungsflächen des nächsten Ortes Borstel begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an eine Häuserreihe des Stadtteils Nöpke. Weiter östlich folgt Grünland.

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als „Gebiet mit Bedeutung für den Biotopverbund“ dargestellt. Es handelt es sich um eine Verbindungsfläche für Offenlandgebiete.

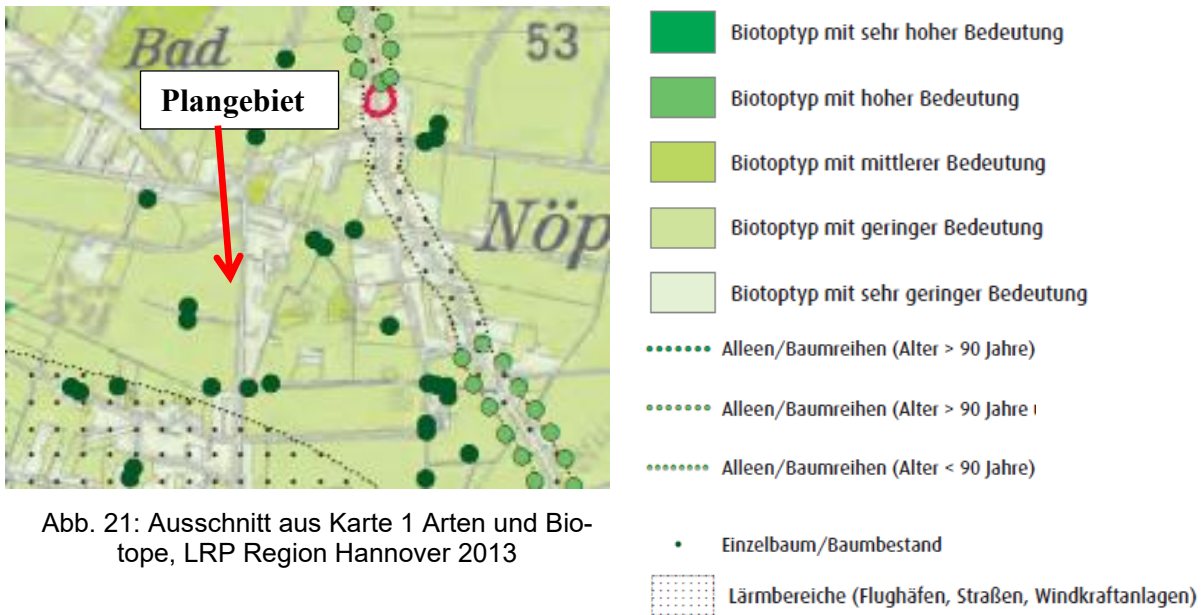


Abb. 21: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013

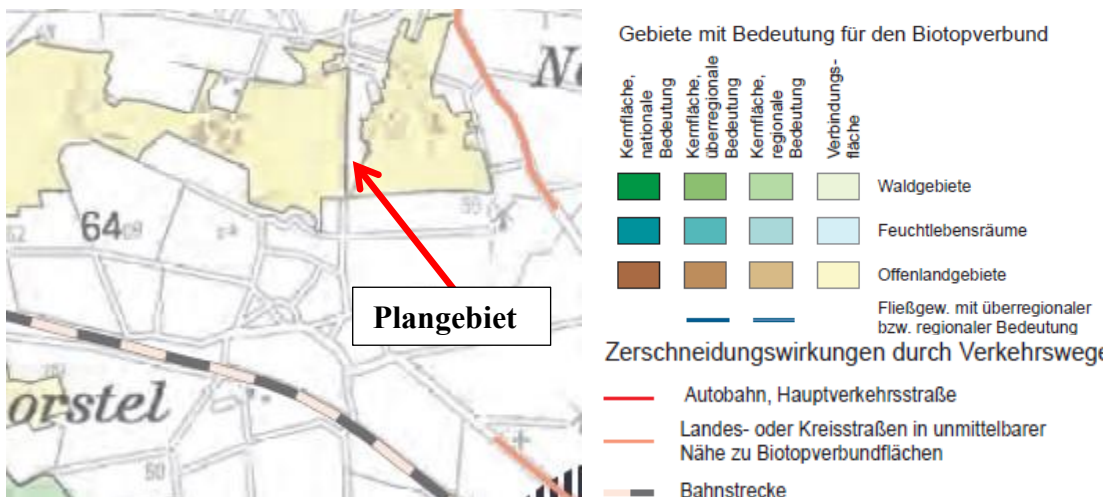


Abb. 22: Ausschnitt aus Karte 5b: Biotopverbund, LRP Region Hannover (2013)

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

Die geplante Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einem erheblichen Anteil an versiegelten Flächen verursacht Biotopverluste, die ausgeglichen werden müssen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 533 ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der Tab. 6, S. 52, aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Der überwiegende Teil des vorhandenen alten und mittelalten Gehölzbestandes – 14 Laubbäume – wird zeichnerisch und textlich mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt (§ 7). Die Grundstücke wurden entsprechend zugeschnitten. Beeinträchtigungen im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume werden dadurch vermieden, dass in den „öffentlichen und privaten Grünflächen, Saumstreifen, Kronentraufbereich“ keine Eingriffe in den Boden zulässig sind (§ 4).

**Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:** Für den Biotopverbund der Offenlandgebiete vergrößert sich der Abstand zwischen zwei Verbindungsflächen, die bereits durch die Straße „Torweg“ und die Bebauung im Süden von Nöpke voneinander getrennt liegen, um weitere 50m.

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

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurden Vorkommen der Brutvögel und der Fledermäuse im Jahr 2022 untersucht. Für Amphibien und Reptilien wurde eine Potenzialeinschätzung durchgeführt. (ABIA 2022<sup>11</sup>)

### **Avifauna**

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Daneben wurde auch auf Vorkommen von Wert gebenden Brutvögeln im Umfeld geachtet und dort vorkommende RL-Arten dokumentiert. Es wurden sieben Begehungen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2022 durchgeführt, davon zwei nachts, die anderen in den frühen Morgenstunden (ABIA 2022).

Als Brutvogel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegen. Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, die durch Überlagerung der Einzelbeobachtungen entstehen. Reviermittelpunkte sind in der Regel nicht mit den Neststandorten gleichzusetzen. Die Angabe der Gefährdungskategorien entspricht der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 9. Fassung (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022<sup>12</sup>).

Bei der Untersuchung wurden im Gebiet 20 Vogelarten nachgewiesen, davon neun als Brutvogelarten (Tabelle 1). Das Brutvogelspektrum des Gebietes setzt sich aus Gehölzbrütern zusammen. Neben Arten, die ihr Nest frei anlegen, kommen die beiden Höhlenbrüter Kohlmeise Star vor.

Der bundes- und landesweit gefährdete Star nutzte vermutlich einen der in der Eichengruppe am Torweg vorhandenen Nistkästen zur Brut. Weitere Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter

---

<sup>11</sup> Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (2022): Untersuchung der Brutvögel und Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ in Nöpke (Stadt Neustadt a. Rbge.). Unveröff. Gutachten im Auftrag der Forstgemeinschaft Nöpke, 15 S. und Anhang (Karten).

<sup>12</sup> Krüger, Thorsten & Knut Sandkühler (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 41. Jg., Nr. 2/2022, S. 111-174. Hannover.

bieten im Baumbestand vorhandene Höhlen, u.a. im Feldgehölz im nördlichen Teil des Gebietes. Hier brütete die ungefährdete Kohlmeise.

Das Grünland im Gebiet wird nicht als Bruthabitat genutzt. Als einzige für die Feldflur charakteristische Art brütete die Dorngrasmücke am Gehölzsaum am östlichen Rand. Typische Arten der offenen Feldflur, insbesondere die Feldlerche, wurden weder im Untersuchungsgebiet noch angrenzend beobachtet.

(ABIA 2022)

Zusammenfassend stellt ABIA (2022) im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung als Bruthabitat des gefährdeten Stars und eine funktionelle Bedeutung für ungefährdete Arten fest.

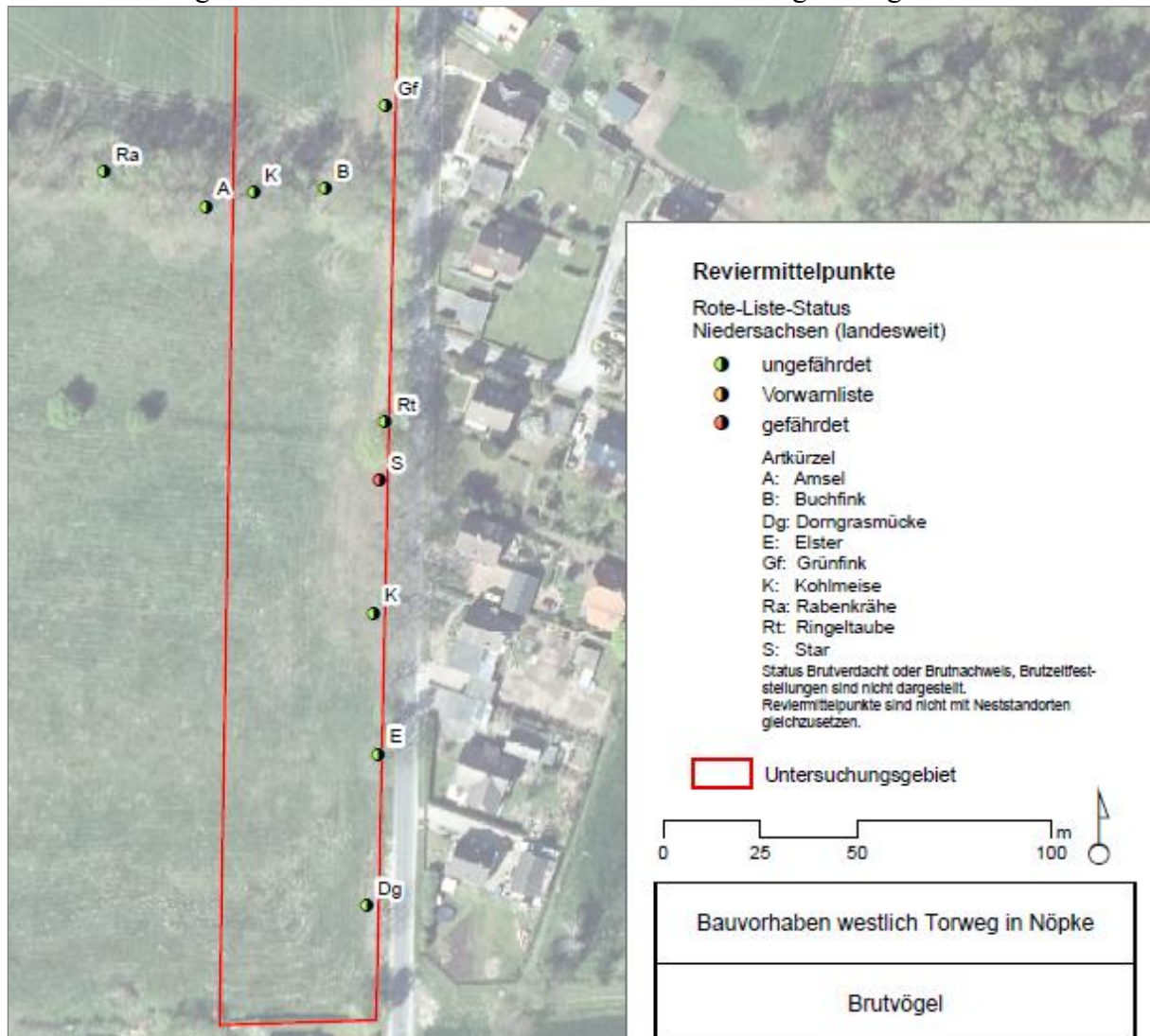


Abb. 23: Ausschnitt aus Karte 1: Brutvögel (Abia 2022)

Tab. 2: Artenliste Brutvögel (ABIA 2022)

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§		1
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG	*	*	*	§		
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BZ	*	*	*	§		x
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	NG	3	3	3	§		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	*	*	*	§		1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV	*	*	*	§		1
Elster	<i>Pica pica</i>	BV	*	*	*	§		1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	NG	*	*	*	§		
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	BZ	*	*	V	§		x
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	*	*	*	§		1
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	NG	*	*	*	§§		
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	NG	*	*	*	§		
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	NG	*	*	*	§		
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	*	*	*	§		2
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	ÜF	*	*	*	§§		
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	BV	*	*	*	§		1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	*	*	*	§		1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV	3	3	3	§		1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	NG	*	V	V	§		
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	ÜF	V	*	*	§		

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach RYSLAVY ET AL. (2020): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, \* = ungefährdet. Status: BV = Brutvogel, BZ = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, ÜF = Überflug. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Σ Reviere: Anzahl Brutreviere im Untersuchungsgebiet (inkl. Randreviere); x = Brutzeitfeststellung.

## Fledermäuse

Die Erfassung der Flug- und Jagdaktivität der Fledermäuse erfolgte monatlich an sechst Terminen von April bis September durch Verhören mittels Ultraschall-Detektor (Pettersson D240x und Elekon BatLogger), verbunden mit optischen Kontrollen. Zusätzlich zur Detektorkartierung wurde der im Gebiet vorhandene Baumbestand vom Boden aus auf Höhlen oder andere potenzielle Quartiere abgesucht.

Die Angabe der Gefährdung in Niedersachsen wurde gegenüber ABIA (2022) geändert und anhand der zwischenzeitlich erschienen Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen

gefährdeten Säugetierarten (KIRBERG 2025)<sup>13</sup> aktualisiert. Die bundesweite Gefährdung wird nach MEINIG ET AL. (2020)<sup>14</sup> angegeben (ABIA 2022).

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen:

- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

In Tab. 3, S. 33, sind die nachgewiesenen Arten- und Artengruppen mit Schutzstatus sowie Bemerkungen zur Art und Intensität der Nachweise und Aktivität im Untersuchungsgebiet aufgelistet.

Das Gebiet wurde vor allem von der Zwergfledermaus regelmäßig und intensiv als Jagdgebiet genutzt, zeitweise auch von der Breitflügel-Fledermaus. Einen Schwerpunkt der Jagdaktivität bildet das Feldgehölz entlang des Fußpfads im nördlichen Teil des Gebietes. Dieses ist möglicherweise auch als Transferroute bedeutsam, aber nicht sicher belegt, da Flüge längs des Gehölzes nicht vom Jagdverhalten unterscheidbar waren. In geringerer Aktivität jagten Zwergfledermäuse auch an den Bäumen längs des Torwegs. Vor allem im Juli und August jagten auch Breitflügel-Fledermäuse längs der Gehölzränder über dem Grünland. Die anderen drei Arten wurden mit vereinzelt Kontakten nachgewiesen.

Im Baumbestand des Gebietes sind teilweise als Quartier geeignete Höhlen und Spalten vorhanden, eine tatsächliche Quartiernutzung wurde allerdings nicht nachgewiesen. Eine sporadische Nutzung als Tages- oder Zwischenquartier von Baum bewohnenden Arten (Fransen- und Rauhautfledermaus, Großer Abendsegler) ist nicht ausgeschlossen.

Insgesamt stellt ABIA (2022) eine mittlere Bedeutung des Untersuchungsgebietes als regelmäßiges Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus (ungefährdet) fest.

Tab. 3: Artenliste Fledermäuse (ABIA 2022)

Art	RL Nds.	RL D	FFH-RL	EHZ	Schutz	Vorkommen
<i>Myotis nattereri</i> (c.f.) Fransenfledermaus	*	*	IV	g	§§	Einzelkontakt an der Baumreihe / Feldgehölz westlich des UG
<i>Nyctalus noctula</i> Großer Abendsegler	2	V	IV	u	§§	einzelne kurze Überflüge
<i>Pipistrellus pipistrellus</i> Zwergfledermaus	*	*	IV	g	§§	regelmäßige und teils intensive Jagd, vor allem an der Baumreihe / Feldgehölz; diese möglicherweise auch als Transferroute bedeutsam, aber nicht von Jagdverhalten unterscheidbar

<sup>13</sup> KIRBERG, SOPHIE (2025): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen. 2. Fassung – Stand 2024. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 44. Jg. Nr. 1/2025, S. 1-80, Hannover.

<sup>14</sup> MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

Pipistrellus nathusii Rauhautfledermaus	2	*	IV	g	§§	zwei Einzelkontakte im August
Breitflügelfledermaus Eptesicus serotinus	3	3	IV	g	§§	zeitweise Jagd, vor allem an der Baumreihe / Feldgehölz; die Beobachtungen deuten hier auch auf eine Bedeutung als Leitlinie für Transferflüge hin

Erläuterungen: Angegeben sind die Gefährdung in Niedersachsen (KIRBERG 2025) und Deutschland (MEINIG ET AL. 2020). Abkürzungen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, \* = ungefährdet; FFH-RL: Art der Anhänge II bzw. IV der FFH-Richtlinie. EHZ = Erhaltungszustand in der atlantischen Region Nds. gemäß Vollzugshinweisen des NLWKN: g = günstig, u = unzureichend, s = schlecht, x = unbekannt. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG.

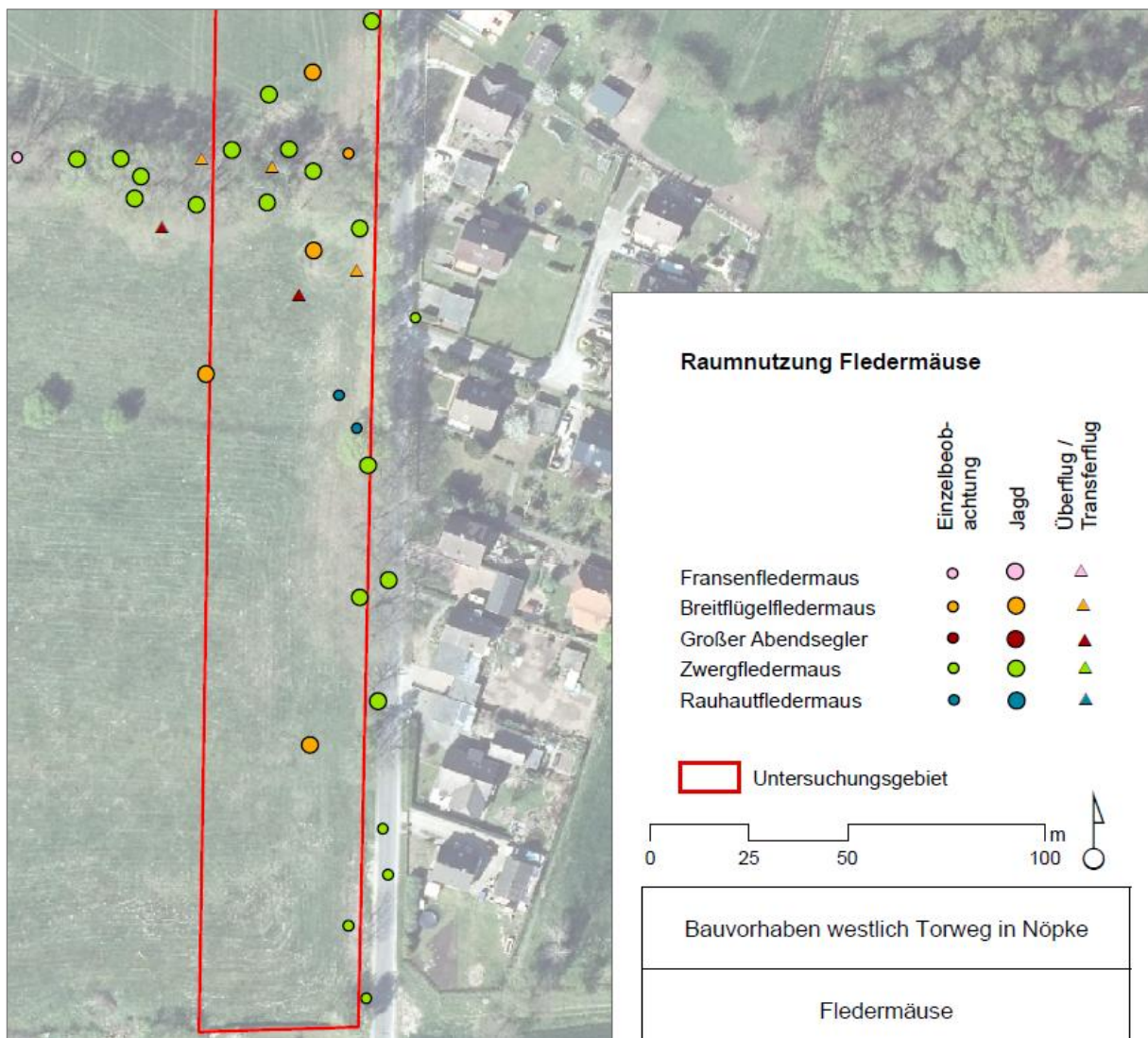


Abb. 24: Ausschnitt aus Karte 2: Fledermäuse (Abia 2022)

## Reptilien

Zu möglichen Vorkommen von Reptilien hat ABIA (2022) eine Potenzialeinschätzung vorgenommen. Vorkommen der beiden noch relativ weit verbreiteten und hinsichtlich ihrer Habitatsprüche recht flexiblen Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind außerhalb des

geplanten Geltungsbereiches, im Feldgehölz im nördlichen Teil des Gebietes nicht ausgeschlossen, wenn auch nicht unbedingt wahrscheinlich. Andere Arten sind nicht zu erwarten. Das Feldgehölz bietet mit seinem schmalen Saumstreifen ein bedingt geeignetes Habitat, das allerdings nur eine sehr kleine Fläche hat und isoliert von anderen geeigneten Lebensräumen in der Feldflur liegt. Eine besondere potenzielle Eignung für Reptilien kommt dem Gebiet damit nicht zu.

## Amphibien

Auch für die Artengruppe wurde eine Potenzialeinschätzung vorgenommen ABIA (2022). Danach fehlt es im Geltungsbereich und in der näheren Umfeld an möglichen Laichgewässern als zentralem Bestandteil einer Population. Die nächsten Gewässer sind rund 400 m in westlicher Richtung entfernt. Auch in Bezug auf eine Eignung als Landhabitat ist das Gebiet aufgrund des nur sehr kleinräumigen Vorkommens von Bereichen mit einer gut strukturierten, deckungsreichen Boden- und Krautschicht als nur bedingt geeignet einzuschätzen. Eine besondere Bedeutung für Amphibien ist deshalb nicht anzunehmen.

## d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

### Avifauna

Die Planung sieht vor, die mittelalten bis sehr alten Laubbäume bis auf einzelne Ausnahmen zu erhalten. Indem sich eine Bebauung mit der Entnahme lediglich einzelner Gehölze realisieren lässt, bleiben die Strukturen der Brutplätze im Wesentlichen erhalten. An den Geltungsbereich angrenzend besteht weiterhin eine Grünlandnutzung, so dass potenzielle Nahrungshabitate (bspw. des Stars) im nahen räumlichen Zusammenhang bestehen werden. Zudem werden durch die Festsetzungen zu Erhalt der Gehölze Nahrungshabitate erhalten oder sie werden in begrenztem Umfang im Zusammenhang mit den privaten Grünflächen neu geschaffen. Indem keine Brutplätze verloren gehen, tritt folglich keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf einen Lebensraumverlust ein.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht ist festzustellen, dass der Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätten im Gebiet auch im Fall einer Bebauung gewährleistet ist. Dafür spricht, dass lediglich einzelne Bäume entnommen werden. So können die im Gebiet vorkommenden weitverbreiteten und ungefährdeten Arten, die keine speziellen Ansprüche an ihren Brutplatz haben und ihr Nest jedes Jahr an einem anderen Ort neu anlegen, ihren Nistplatzes innerhalb des Brutreviers an einer anderen Stelle anlegen. Auf den Star, die einzige gefährdete Art im Untersuchungsgebiet, trifft das auch zu jedoch unter der Voraussetzung, dass bei einem Verlust von Höhlenbäumen ein Ersatz in Form von Nistkästen vorgesehen wird (s. Kap. C).

Eine Verletzung oder Tötung von Vögeln wäre grundsätzlich dann zu befürchten, wenn im Zuge der Baumaßnahmen während der Brutzeit Nester mit Eiern oder Jungvögeln zerstört würden. Eine Fällung von einzelnen Bäumen darf deshalb nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden (s. Bauzeitenregelung, Kapitel C).

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen von Arten verschlechtern könnte, ist im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten. Denn bereits im aktuellen Zustand ist ein dem Siedlungsrandbereich entsprechendes Störniveau vorhanden, welches das Vorkommen von in besonderer Weise störungsempfindlichen Arten von vornherein ausschließt, wie die Erfassung der Brutvögel zeigt (ABIA 2022). Vorsorglich wirkt zudem die oben genannte Bauzeitenregelung.

## Fledermäuse

Die wesentliche naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse liegt in der Funktion als Nahrungshabitat. Im Bereich des Feldgehölzes im Norden bleibt diese Funktion erhalten, da der Geltungsbereich einen Abstand von etwa 10m, zuzüglich 4 Meter private Grünfläche, davon einhält.

Entlang des „Torweges“ ist eine geringfügige Minderung der Funktion zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird aber ausgeschlossen, indem alle alten und sehr alten Laubbäume sowie die meisten mittelalten Laubbäume zeichnerisch und textlich zum Erhalt festgesetzt werden (§ 7). Außerdem schließt § 4 der textlichen Festsetzungen Eingriffe in den Boden als unzulässig aus, wodurch der Wurzelraum geschützt wird.

Artenschutzrechtlich zu beurteilen sind Auswirkungen auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten, d.h. Quartiere, und auf Transfer Routen, deren Unterbrechung zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen könnte. Quartiere wurden im Gebiet nicht nachgewiesen. Möglich sind sporadisch genutzte Tages- oder Zwischenquartiere in Bäumen, die zwar nicht zu den regelmäßig genutzten Ruhestätten zählen. Aber im Fall einer möglichen Fällung muss im Hinblick auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eine Tötung oder Verletzung von geschützten Arten sicher ausgeschlossen werden. Deshalb ist im Fall einer eventuellen Fällung von einzelnen Bäumen eine vorherige videoendoskopische Kontrolle der betroffenen Bäume vom Hubsteiger aus vorzunehmen (s. Kapitel C).

Eine Transfer Route entlang des Feldgehölzes im Norden wurde nicht belegt. Sie würde aber vom vorgesehenen Geltungsbereich nicht beeinträchtigt werden, da ein Abstand von 10m zuzüglich 4m private Grünfläche dazu eingehalten wird und der Gehölzbestand somit durchgehend erhalten bleibt.

Die beiden im Geltungsbereich jagenden Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus gelten als wenig lichtempfindlich im Nahrungshabitat. Dagegen reagieren beide Arten auf Flugrouten mäßig empfindlich. Durch die festgesetzte Beleuchtung der öffentlichen Grundstücksflächen mit warmweißen, insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln und Lichtquellen werden mögliche Beeinträchtigungen auf Flugrouten vermieden (vgl. Kap. C).

## Reptilien

Da das Feldgehölz im Norden des vorgesehenen Geltungsbereichs erhalten bleibt, bleibt diese potenziell für Reptilien bedingt geeignete Habitatfläche im Gebiet erhalten und Beeinträchtigungen dieser Artengruppe sind auszuschließen.

## Amphibien

Angesichts der geringen potenziellen Bedeutung für Amphibien ist von einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Artengruppe von vornherein nicht auszugehen.

### **3. Schutzgut Boden und Fläche**

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

sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

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

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche wurde der Bodenkarten WMS-Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Darüber hinaus wurde die Baugrunduntersuchung (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2025)<sup>15</sup> und deren Empfehlungen für den Kanal-, Straßen- und Hochbau in die Betrachtungen mit einbezogen.

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

Im Geltungsbereich liegen sandige Böden vor. Gemäß der Bodenkarte (BK 50) befindet sich im Süden mäßig verdichtungsempfindlicher „Mittlerer Pseudogley“ aus schluffigen Sanden über lehmig-sandigem Schluff auf schuffigem Lehm der Lehmgebiete. Im Norden liegt „Mittlere Podsol-Braunerde“ vor mit schluffigen Sanden im Ober- und Unterboden über feinsandigen Mittelsanden aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen, vgl. Abb. 25, S. 38.

Im Baugrundgutachten wird präzisiert, dass im Untersuchungsgebiet unter dem sandigen Mutterboden schwach verlehnte bis verlehnte Sande und/oder bindige Böden in Form von Schmelzwasserlehm/Beckenschluff anstehen (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2025).

Die Bodenfruchtbarkeit ist als „gering“ eingestuft, entsprechend beträgt die Ackerzahl überwiegend 32, nur im äußersten Süden 35 (Grünlandzahl).

---

<sup>15</sup> INGENIEURBÜRO MARIENWERDER GMBH (2025): Erschließung Neubaugebiet B-Plan 533 „Westlich Torweg“ 31535 Neustadt a. Rbg. Stadtteil Nöpke – allgemeine Empfehlungen für den Kanal-, Straßen- und Hochbau. Unveröff. Gutachten. 31.7.2025, 37 S.

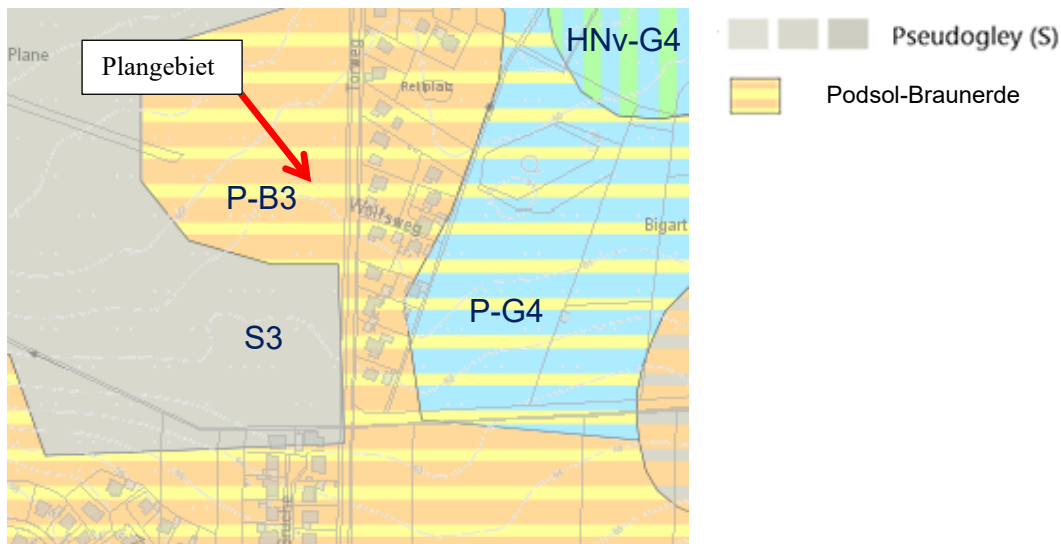


Abb. 25: Bodentypen nach BK 50

Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. besonderer Bedeutung sind innerhalb des Gebietes bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Böden mit besonderen Funktionen vorhanden, vgl. folgende Netzdiagramme (vgl. Abb. 26, S. 39).

## b) Auswirkungsprognose

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

Die geplanten Wohngebiete sind mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 oder 0,3 festgesetzt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 (WA) können max. 37,5 % der betreffenden Grundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Bei einer GRZ von 0,3 (WA) können max. 45 % der betreffenden Grundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden. Das ergibt eine max. Versiegelung von rd. 2.390 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs. Im Bereich der neu festgelegten Verkehrsflächen und neu zu errichtenden Zufahrten im Straßenseitenraum werden rund 420 m<sup>2</sup> neuversiegelt.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches hat gemäß den o. g. Auswertungen der BK 50 eine allgemeine Bedeutung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

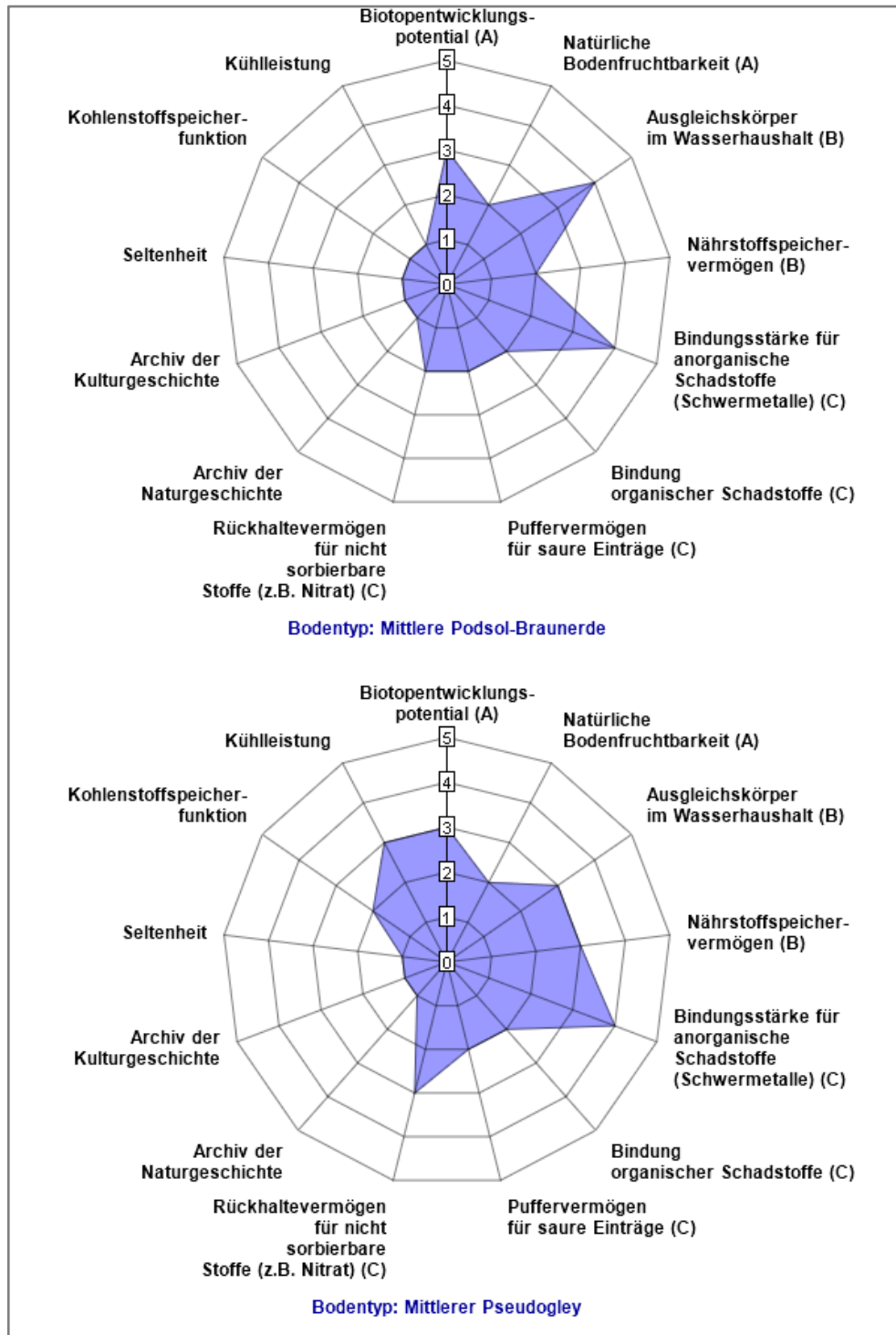


Abb. 26: Bodenkundliche Netzdiagramme für die im Geltungsbereich vorliegenden Bodentypen (LBEG)

#### 4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im

Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) und des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>) verwendet.

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

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen über dem Grundwasserkörper „Mittlere Weser Lockergestein rechts“. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist mittel. Das Schutzpotenzial wird überwiegend als mittel eingestuft, nur im äußersten Süden als hoch.

Von Norden nach Süden steigt der Geltungsbereich leicht an, von etwa 50 m ü NN auf etwa 52m ü NN. Die Grundwasseroberfläche befindet sich im Wesentlichen zwischen > 45 m bis 47,5 m über NN angegeben, im Norden geringfügig tiefer und im südlichen Teil geringfügig höher. Rechnerisch ergeben sich Grundwasserflurabstände von 4,5 bis 6 m.

Die lokale Messung ergab jedoch Ruhewasserstände des Grundwassers zwischen 1,80 und 2,20 m unter GOF bzw. zwischen 50,20 und 49,06 m ü. NN. Nach stärkeren Niederschlägen ist demnach mit einem Anstieg der Wasserstände und mit der Bildung von Stau- und Sickerwasser in den Bereichen zu rechnen, in denen Schmelzwasserlehm ansteht. Im Norden des Plangebietes, im Bereich des Sondierprofils BS1 kann das Wasser temporär bis zur Geländeoberfläche aufstauen (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2025). Das steht nicht im Einklang mit den Daten des NIBIS Kartenservers. Dort ist für das Plangebiet die Grundwasserstufe „GWS 7 – grundwasserfern“ angegeben, mit mittleren Grundwasserhoch- und Grundwassertiefständen von mehr als 2 m unter Geländeoberfläche.

Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung lag im Zeitraum von 1991-2020 bei >50 bis 100 mm/a. Sie liegt im niedrigen Bereich. Im äußersten Norden, wo sie mit >300 bis 350 mm/a angegeben wird, liegt sie im mittleren Bereich.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

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

Der Grundwasserkörpers „Mittlere Weser Lockergestein rechts“ befindet sich mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. In ca. 300 m Entfernung nördlich des Plangebiets befindliche Nöpker Beeke ist Teil des Wasserkörpers „Führser Mühlbach (Oberlauf) mit Nebengewässern“, welcher dem Gewässertyp „Kiesgeprägte Tieflandbäche“ zugeordnet wird und durch Landwirtschaft und Landentwässerung als erheblich verändert bewertet wird. Der ökologische Zustand, das ökologische Potenzial wird als unbefriedigend angegeben, der chemische Zustand als nicht gut. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Anschluss des neuen Baugebietes an die Abwasserentsorgung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes bzw. des Potenzials eintritt.

### **b) Auswirkungsprognose**

Baubedingt sind im Bedarfsfall Grundwasserabsenkungen erforderlich (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2025), die zeitlich befristet wirken und aufgrund des punktuellen Eingriffs im Verhältnis zum Grundwasserkörper nicht dazu geeignet sind, den mengenmäßigen Zustand zu beeinträchtigen. Bei sachgemäßer Ausführung der Baumaßnahmen ist eine unfallbedingte Wasserkontamination durch Schadstoffe auszuschließen.

Versiegelung kann zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (wie geplant) werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und der offenen Bauweise mit relativ geringem Versiegelungsgrad ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist. Geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung befinden sich insbesondere in der Mitte des Plangebietes, im Bereich der Sondierprofile BS 2 und BS 3 (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2025). In der örtlichen Bauvorschrift wird die Versickerung des Oberflächenwassers vorgeschrieben. Die Versickerungsfunktion des Bodens bleibt damit erhalten.

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

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den Anschluss des neuen Baugebietes an die Abwasserentsorgung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes bzw. des Potenzials eintritt.

## **5. Schutzgut Klima und Luft**

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

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

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 46.

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

Das Plangebiet hat keine besondere Funktionsfähigkeit für Klima und Luft, welche durch eine Bebauung des Plangebietes beeinträchtigt werden würde: Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Stadtteils Nöpke sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Das Plangebiet weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.



## b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit und der geringen Bauungsintensität (offene Bauweise) ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen. Die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern lässt nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen gestört wird.

## 6. Schutzgut Landschaft

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

### a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der hannoverschen Moorgeest ist (vgl. Abb. 28, S. 43).

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebietes als Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet (vgl. Abb. 29, S. 43). Der Raum zwischen Nöpke und Borstel, östlich des Torweges wird als attraktiver Bereich eingeschätzt. Dafür spricht das von tw. sehr alten Baumreihen/Feldgehölzen unterschiedlichen Alters gegliederte Landschaftsbild, welches reich an natur- bzw. kulturlandschaftlichen Grünstrukturen und attraktiven Blickbeziehungen ist.

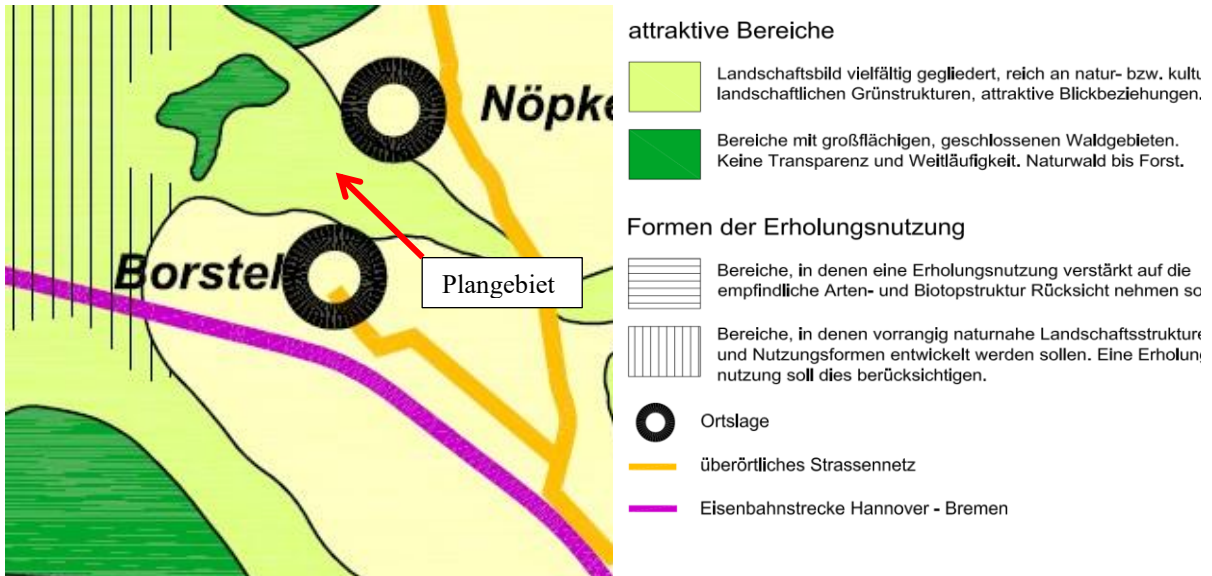


Abb. 28: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

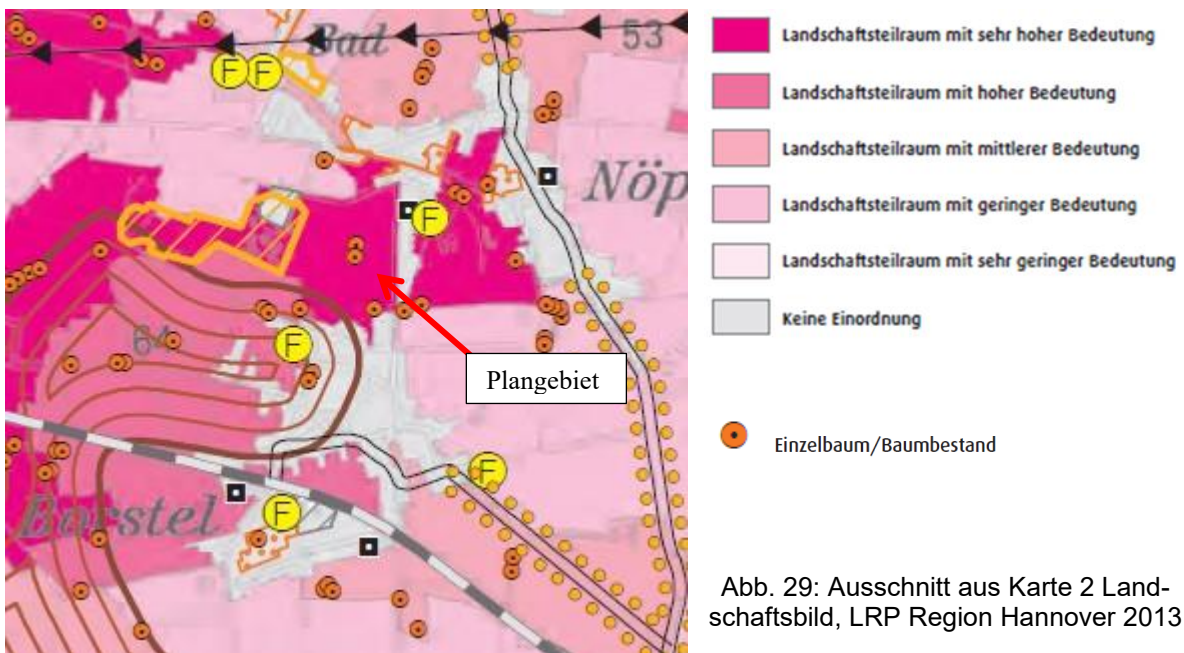


Abb. 29: Ausschnitt aus Karte 2 Landschaftsbild, LRP Region Hannover 2013

## b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung und Neubebauung. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, was sich positiv auf das Ort- und Landschaftsbild auswirkt.

- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe (maximal ein Vollgeschoss) der Gebäude bewirkt eine Verminderung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Südwesten von Nöpke überprägt die hier von Grünland geprägte Landschaft. Mindernd wirken sich die lockere Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Verbot von Schottergärten, Anlage von Grünflächen) aus. Die Siedlungserweiterung über die bestehende Zäsur des Torweges hinweg nach Westen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und muss ausgeglichen werden. Dafür sind Festsetzungen vorgesehen:

- Nach Westen ist eine landschaftliche Einbindung auf „privaten Grünflächen“ vorgesehen, auf denen je angefangene 250m<sup>2</sup> Fläche mindestens zwei naturramtypische Laubbäume oder mindestens drei Obstbäume zu pflanzen sind (Textliche Festsetzungen § 5).
- In Richtung Torweg sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen“ drei heimische Laubbäume aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) anzupflanzen, die dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurden (§ 6).

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt, die zu einer besseren landschaftlichen Einbindung beitragen sollen (Regelungen zur Einfriedung: nur Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern, senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen)).

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

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

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

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

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. Schutzgut Boden). Zu sonstigen Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor. Im Denkmalatlas Niedersachsen sind keine Kulturdenkmale verzeichnet (<https://denkmalatlas.niedersachsen.de>).

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

### **b) Auswirkungsprognose**

Negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar. Es werden keine archäologischen Fundstellen überbaut. Da solche Fundstellen nicht

gänzlich auszuschließen sind, sind bei auftretenden Hinweisen ggfs. Vorkehrungen nach nds. Denkmalschutzgesetz zu beachten.

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

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und sich verstärkende Wirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Klima/Luft gegeben, da die geplante zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von offenen Biotopstrukturen und Gehölzstrukturen und somit auch zu Auswirkungen für die Boden- und Kleinklimafunktionen führt.

Diese erheblichen Auswirkungen werden aber bei der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter umfänglich abgebildet. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und damit verbundene Strukturen des Grünlands bestehen bleiben. Die Verbindungsfläche für Offenlandgebiete innerhalb des Biotopverbundes würde nicht beschnitten werden. Der z. T. sehr alte große Baumbestand würde vollständig als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel erhalten bleiben. Die unverbaute Fläche würde in ihrer sehr hohen Bedeutung im Zusammenhang mit den örtlichen Gehölzbeständen bestehen bleiben. Die Bodenfunktionen der unversiegelten Flächen würden intakt bleiben.

Der bestehende Bedarf an Baugrundstücken könnte dann allerdings nicht vor Ort umgesetzt werden.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung und mit dem „Torweg“ eine Erschließungsstraße besteht, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Somit kann hier ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs für die Eigenentwicklung von Nöpke geleistet werden.

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

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

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

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

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern.

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

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil, die nicht über die Innenentwicklung gedeckt werden können.

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

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

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“, S. 47.

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

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Südöstlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) in einer Entfernung von ca. 8 km. Südlich liegt das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (3420-331) mit einer Entfernung von ca. 9 km welches auch als Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (3521-401) ausgewiesen ist. Südwestlich liegen die FFH-Gebiete „Häfern“ (3421-331) und „Rehburger Moor“ (3421-301), beide ebenfalls in einer Entfernung von ca. 9 km. Nordöstlich liegt das FFH-Gebiet „Fledermauslebensraum bei Rodewald“ (3322-331) in einer Entfernung von ca. 7,5 km.

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

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

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung verpflichtet, bei der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv mitzuwirken und bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr (t/Ew\*a) mindestens auf zwei t/Ew\*a zu senken.

Mit dem Ratsbeschluss aus 2022 (Vorlage 2021/313) strebt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Treibhausgasneutralität bereits bis 2035 an und schließt sich mit dem Beschluss dem Regionsziel an. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat außerdem mit Beschluss vom 04.04.2024 (Beschlussvorlage Nr. 2020/147) Rahmenbedingungen, die zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen sollen, beschlossen.

- In neuen Baugebieten, in denen überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen werden und für Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete sind durch die

Erschließungsträger alternative, regenerative Energiekonzepte zu prüfen und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umzusetzen. Diese Vorgabe ist auf die vorliegende Planung nicht anzuwenden.

- Es soll künftig die Möglichkeit für Bauwillige geben, an Beratungsveranstaltungen zum Thema Klimaeffizienz teilzunehmen, die von der Stadtverwaltung angeboten werden.

Das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wurde 2025 mit dem „Klimaschutz-Vorreiterkonzept“ fortgeschrieben. Als Maßnahme B01 sieht es die Entwicklung von nachhaltigen Grundsätzen zur Bauleitplanung vor, mit dem Ziel klimaneutrale Bauweisen in der Bauleitplanung zu verankern, um den Wärmebedarf zu senken.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer relativ geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Die Siedlungsflächen im Umfeld sind relativ locker bebaut mit einem hohen Anteil an unversiegelten Garten- und Grünflächen und wenig großen versiegelten Flächen. Auch die geplante Bebauung zeichnet sich überwiegend durch lockere Bebauung mit einem Anteil von unversiegelter Fläche von i.d.R. von 55% bis 62,5% aus.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für die Stadt Neustadt a. Rbge.<sup>16</sup> sind bei einem außergewöhnlichen, 50-jährlichen Regenereignis (SRI6) für den überwiegenden Teil des Plangebiets keine oder geringe Überflutungen (0-10cm) zu erwarten. In geringerem Umfang sind mäßige Überflutungen (10-30cm) zu erwarten. Negative Auswirkungen können aufgrund der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens vermieden werden.

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

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

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

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Festsetzung des als Lebensraum und für das Landschaftsbild wertgebenden Baumbestands zum Erhalt und die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung auf maximal ein Vollgeschoss.

Mit der Festsetzung von Grünflächen werden die bestehenden von tw. sehr altem Baumbestand geprägten Grünstrukturen erhalten. Dadurch bleiben Lebensräume der vorhandenen Tierarten in Teilen erhalten. Auf den festgesetzten Grünflächen im Westen des Plangebietes werden gehölzgeprägte Lebensraumstrukturen mittels Pflanzung von Laubbäumen neu entwickelt.

Zudem dienen die 10 m breiten privaten Grünflächen im Westen des Plangebietes einer durchgehenden Ortsrandeingrünung in Richtung des westlich angrenzenden, grünlandgeprägten Frei- raums.

---

<sup>16</sup> <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=fd7d700300ec4f1ab61ea5a1ac5c8248> (Aufruf 26.02.2026)

## Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Baugebiets sollten bei der Durchführung der Planung folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (vgl. auch § 202 BauGB). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Oberboden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Der Schmelzwasserlehm/Beckenschluff ist besonders wasserempfindlich und darf bei Niederschlägen nicht ungeschützt offen liegen und insbesondere nicht durch Befahren / Einleitung von Verdichtungsenergien o. ä. dynamisch beansprucht werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf den mäßig verdichtungsempfindlichen, nicht verbauten Bodenflächen im Süden und im Norden (gem. Ingenieurbüro Marienwerder 2025) des Gebietes sind ggf. technische Vorkehrungen zur Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen (z.B. Einsatz von Baggermatten auf Baustraßen) zu treffen.

## Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Laut örtlicher Bauvorschrift § 4 ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der mehr als 2.000 qm großen, festgesetzten privaten Grünfläche ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser vor Ort – in den geeigneten Bereichen – versickern kann. Geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung befinden sich in der Mitte des Plangebietes, im Bereich der Sondierprofile BS 2 und BS 3. Nicht geeignet sind die Verhältnisse im Bereich der Sondierprofile BS 1 und BS 4. Nach langanhaltenden Niederschlägen ist mit der Bildung von Stau- und Sickerwasser in den Sanden über dem schwach wasserdurchlässigen Schmelzwasserlehm/Beckenschluff zu rechnen. Der erforderliche Sickerraum von mind. 1,0 m ist dann zum Teil nicht gegeben. (INGENIEURBÜRO MARIENWERDER 2025)

Die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind einzuhalten. Durch einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die getrennt vom Niederschlagswasser über die zentrale Abfallbeseitigung und die zentrale Schmutzwasserkanalisation abgeführt werden, werden schädigende Emissionen vermieden.

## Grundwasserschutz

Baubedingt kann eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein. Das abgepumpte Grundwasser kann abgeführt und auf angrenzenden Flächen versickert werden. Vorher ist es

auf den Eisengehalt oder andere Schadstoffe zu überprüfen. Eisenhaltiges Grundwasser ist zu enteisen, um negative Auswirkungen auf Pflanzen zu vermeiden.

### Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzung der „privaten Grünfläche“ dient der Ortsrandeingrünung und der ökologischen Anbindung an die umgebende Landschaft. Sie soll die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild ausgleichen. Zudem sollen Nahrungshabitate von Brutvögeln und Fledermäusen neu entwickelt werden.

Gemäß textlicher Festsetzung (§ 5) sind innerhalb der „privaten Grünfläche, Ortsrandeingrünung“ je angefangene 250 m<sup>2</sup> Fläche zwei naturraumtypische Bäume (hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm, zertifiziert gebietseigener Herkunft) oder drei Obstbäume (Wild- oder Kulturobst, Hochstämme STU min. 10-12cm) zu pflanzen. Die Grundfläche ist als Rasen/Wiese einzusäen und extensiv zu pflegen.

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen werden.

Tab. 4: Artenliste Gebieteigene Gehölze<sup>17</sup>

Großbäume über 25m	Trockener bis frischer Sand-/Lehmboden	Trockener bis frischer Sandboden
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	X	X
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	X	(X)
Trauben-Eiche ( <i>Quercus petraea</i> )	X	X
Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	X	
<b>Bäume bis 25m Höhe</b>		
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	X	
Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	X	X
Zitter-Pappel ( <i>Populus tremula</i> )	X	X
Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )	X	
Eberesche/Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	X	X
Echte Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	(feuchter Sandboden)	
<b>Wildobstgehölze</b>		
Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )	X	
Holzapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	X	

<sup>17</sup> Region Hannover (2020): Verwendung gebietseigener Gehölze für Pflanzungen in der freien Landschaft. Faltblatt. [https://www.hannover.de/content/download/229514/file/40774\\_36.24\\_Info%201.2\\_Geh%C3%B6lze\\_2023.pdf](https://www.hannover.de/content/download/229514/file/40774_36.24_Info%201.2_Geh%C3%B6lze_2023.pdf) (Abruf 27.2.2026)

Als Obstbäume werden die folgenden alten Sorten empfohlen:

- Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch,
- Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne,
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe,
- Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

### Bauzeitenregelung und Abgrenzung der Baufelder

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation und das Fällen/Roden von Gehölzen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. eines Jahres durchzuführen. Insbesondere zum Schutz der Dorngrasmücke ist dies zu beachten (ABIA GBR 2022: 8). Wenn Bäume mit Nistkästen von einer Fällung betroffen sind, so sind die vorhandenen Nistkästen ebenfalls in diesem Zeitraum fachgerecht umzuhängen.

Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Ggf. sind Vergrämuungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen.

Die Baufelder werden klar abgegrenzt. Während der Brutzeit (mind. 1. März bis 30. Juni) werden das Baufeld bzw. temporäre Zufahrtswege nicht über das Plangebiet hinaus ausgedehnt.

### Kontrolle auf Höhlenpotenzial

Vor erforderlichen Fällungen sind die Bäume im unbelaubten Zustand von einer Fachkraft auf Höhlenpotenzial und auf Besatz von Fledermäusen oder Individuen anderer geschützter Arten (Höhlenbrüter, xylobionte Käfer) zu kontrollieren – bei Höhlenpotenzial je nach Einsehbarkeit endoskopisch, vom Hubsteiger aus. Bei festgestelltem Fledermausbesatz ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Neustadt und der Unteren Naturschutzbehörde Hannover abzustimmen.

Bei einem Verlust von Höhlenbäumen sind als Ersatz für höhlenbrütende Vogelarten drei Nistkästen (mit verschiedenen Lochgrößen) pro Baum mit Höhlenpotenzial an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld anzubringen.

### Schonende Bauausführung, Baumschutz

Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen. Zu erhaltende Bäume oder Baumgruppen entlang des Torweges sind durch eine entsprechende Auszäunung (Einzelbaumschutz) bauzeitlich zu schützen. Der Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5m) wird nicht befahren und ist vor der Lagerung von Baumaterialien und dem Abstellen von Fahrzeugen zu schützen. In der Bauphase auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind insbesondere bei Abgrabungen im Bereich von Baumwurzeln die Vorschriften nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Erhalt von Nahrungshabitaten und möglichen Flugrouten von Fledermäusen sind im gesamten Plangebiet insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden.

Für eine Beleuchtung innerhalb des Plangebietes ist zum Schutz von wildlebenden Tierarten in Lampen zur Außenbeleuchtung ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtkegel muss ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet sein, eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig. Die Beleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken, keine Beleuchtung in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung.

### Umweltbaubegleitung

Aufgrund der Komplexität des Plangebiets und der fachlichen Anforderungen sollen während der Bauphase eine Umweltbaubegleitung und eine Begleitung einer sachverständigen Person für Baumschutz erfolgen. Deren Aufgaben sind:

- Begleitung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen während der Bauphase,
- Sicherstellung des fachgerechten Schutzes der zum Erhalt festgesetzten Bäume.
- Begleitung der Umsetzung der zum Ausgleich geplanten Maßnahmen.

### **b) Eingriffsbilanz und Maßnahmen zum Ausgleich**

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff (Tab. 5) wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff (Tab. 6) verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>18</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach im Istzustand einen Gesamtflächenwert von 47.135 Wertpunkten.

---

<sup>18</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesel>

Tab. 5: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008)

1	2	3	4	5	6	7	8
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	976	0		1,0	0	0
1.3	Teilversiegelte Fläche mit Übergang zu 5.1	32	1		1,0	1	32
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	178	1		1,0	1	178
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	343	2		1,0	2	686
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	96	4		1,0	4	384
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm (mäßig artenreich)	9.936	3		1,3	4	39.744
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	142	5		1,0	5	710
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (mit intensivem Formschnitt)	119	5		0,8	4	476
7.4	Alte Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50%	459	5		1,6	8	3.672
7.4	Mittelalte Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	179	5		1,4	7	1.253
7.4	Junge Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	47	5		1,2	6	282
<b>Gesamtfläche</b>		<b>12.507</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>			<b>47.135</b>	

Tab. 6: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

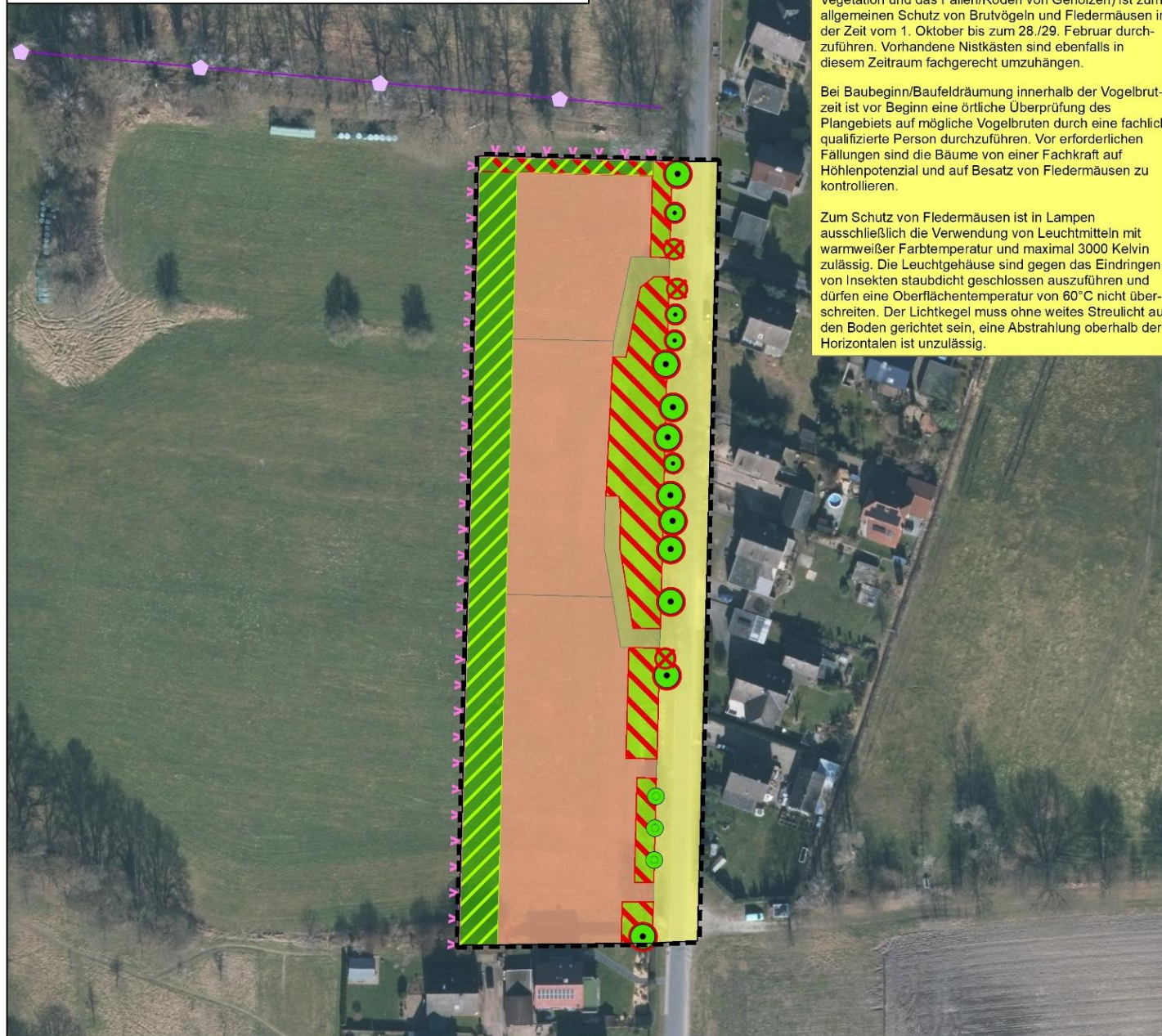
	1	2	3	4	5	6	7	8
Festsetzung	Code (lt. Biotopwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7)
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25)</b>	1.1	<b>GRZ 0,25 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 4347 qm)</b> Versiegelte Fläche (37,5% Anteil)	1.630		0		0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (62,5% Anteil)	2.717		2		2	5.434
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)</b>	1.1	<b>GRZ 0,3 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 1.688 qm)</b> Versiegelte Fläche (45% Anteil)	760		0		0	0

	1	2	3	4	5	6	7	8
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil)	928		2		2	1.857
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	4.7	<b>Gesamt: 1.523 qm</b> Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	1.523		4		4	6.092
<b>Private Grünfläche</b>	4.3	<b>Gesamt: 2.263 qm</b> Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil)	2.263		2	1	2	4.526
<b>Private Grundstückszufahrt</b>	1.1	<b>Gesamt: 329 qm</b> Versiegelte Fläche	329		0	1	0	0
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>Verkehrsfläche gesamt 2.357 qm</b>						
	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	976		0	1	0	0
	1.1	Versiegelte Fläche (Neue Zufahrten)	91		0	1	0	0
	1.3	Teilversiegelte Fläche	32		1	1	1	32
	2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	173		1	1	1	173
	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	333		2	1	2	666
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	75		4	1	4	300
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	39		5	1	5	195
	7.4	Junge Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50%	45		5	1,2	6	270
7.4	Alte Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten > 50%	436		5	1,6	8	3.488	
7.4	Mittelalte Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50%	157		5	1,4	7	1.099	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>12.507</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>				<b>24.132</b>
<b>Kompensationsdefizit</b>								<b>-23.003</b>

Demgegenüber haben die Biotoptypen im Planzustand einen Flächenwert von 24.132 Wertpunkten unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dieser ergibt sich aus der Tabelle 6 „Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans“.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 23.003 Wertpunkten** verbleibt, was durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Die Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

# Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke B-Plan Nr. 533 "Westlich Torweg"



### Gilt für das gesamte Baufeld:

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation und das Fällen/Roden von Gehölzen) ist zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Vorhandene Nistkästen sind ebenfalls in diesem Zeitraum fachgerecht umzuhängen.

Bei Baubeginn/Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Vor erforderlichen Fällungen sind die Bäume von einer Fachkraft auf Höhlenpotenzial und auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren.

Zum Schutz von Fledermäusen ist in Lampen ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtkegel muss ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet sein, eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig.

### Festsetzungen des Bebauungsplans

- Allgemeines Wohngebiet
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Grundstückszufahrt

- Erhaltungsbindung
- Anpflanzung

### Vermeidungsmaßnahmen

- Einzelbaumschutz
- Vor Fällung Kontrolle auf Fledermausbesatz
- Abgrenzung der Baufelder
- Schonende Bauausführung, Baumschutz
- Suchraum zum Anbringen von Nistkästen

### Ausgleichsmaßnahmen

- Anpflanzung von Bäumen zur Ortsrandeingrünung und ökologischen Anbindung

Externer Kompensationsbedarf. Die erforderliche Maßnahme wird im weiteren Planungsprozess festgelegt.

### Sonstiges

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 533

### Karte 2: Maßnahmenplanung (Stand März 2026)

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2026 LGLN

Auftraggeberin: Forstgemeinschaft Nöpke  
Altes Seelenfeld 9  
31535 Neustadt a. Rbge.

Im Unterauftrag von: Planungsbüro Vogel  
Susanne Vogel  
Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel. 0511/394 61 68  
Internet: vogel@planungsbuero-vogel.de

AuftragnehmerIn: **Planungsgruppe Umwelt**



Dipl.-Ing. in I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
0511 51949785  
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

## C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

### 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion

der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

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

## **2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und Maßnahmen zur Vermeidung**

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse in Abia 2022 zusammengefasst. Ausführlich sind die Ergebnisse der Konfliktanalyse in agwa 2024, S. 28 - 33 nachzulesen.

### **a) Avifauna**

Hinsichtlich der Brutvögel sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

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

Durch die Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden, Fällung/Rodung von Gehölzen) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Vorhandene Nistkästen sind ebenfalls in diesem Zeitraum fachgerecht umzuhängen.

Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.

Gehölze werden vor einer Fällung von einer Fachkraft auf Höhlenpotenzial und auf Besatz von Individuen geschützter Arten (Höhlenbrüter, xylobionte Käfer und Fledermäuse) kontrolliert. Bei einem Verlust von Höhlenbäumen sind als Ersatz drei Nistkästen (mit verschiedenen Lochgrößen) pro Baum mit Höhlenpotenzial an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld anzubringen.

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

Erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, durch welche sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art (Bezugsraum: Kommunalgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge.) verschlechtert, sind für keine der 9 (potenziellen) Brutvogelarten, die in 2022 im Plangebiet und im engeren Umfeld ermittelt wurden, zu erwarten.

Eine erhebliche Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen von Arten verschlechtern könnte, ist im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten (ABIA 2022). Bereits im aktuellen Zustand ist ein dem Siedlungsrandbereich entsprechendes Störniveau vorhanden, welches das Vorkommen von in besonderer Weise störungsempfindlichen Arten von vornherein ausschließt. Zu erwartende Störungen infolge des Bebauungsplans (Lärm und Beunruhigung durch Bautätigkeit, durch leicht erhöhten Erschließungsverkehr und mehr Bewegung von Personen im Umfeld ihrer Wohnungen oder auf Spaziergängen etc.) wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung beigemessen.

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

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

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden weitgehend durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung (keine Gehölzarbeiten/Baufeldräumung vom 1.03.-30.9.) vermieden. Zudem nutzen die im Gebiet vorkommenden Vogelarten als Bruthabitat den Gehölzbestand aber nicht das Grünland (ABIA 2022). Weil der Gehölzbestand im Plangebiet weitgehend erhalten wird und die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden ungefährdeten Brutvogelarten ihre Nester in jedem Jahr an neuer Stelle bauen, ergeben sich für die ungefährdeten nicht höhlenbrütenden Arten keine Verluste von Brutplätzen.

In Hinblick auf die höhlenbrütenden Arten Kohlmeise und den gefährdeten Star sind betroffene Bäume vor erforderlichen Fällungen von einer Fachkraft auf ein Höhlenpotenzial zu kontrollieren (s.o.)

Nicht zuletzt ist zu erwarten, dass sich neue Brutmöglichkeiten für gehölz- und gehölznah brütende Vogelarten in den entstehenden Gärten der Wohnbebauung und in den angepflanzten Hochstämmen innerhalb der privaten Grünflächen entwickeln können.

#### **b) Fledermäuse**

Ein Verlust von möglichen Leitlinien für Fledermäuse (Zwergfledermaus) wird durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Baumerhalt (§§ 4, 7) vermieden. Zudem bleibt ein Feldgehölz im Norden des Geltungsbereiches von der Planung unberührt.

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

Infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann es – auch im Winter bei milder Witterung – zur Tötung von Einzeltieren bei Eingriffen in den Gehölzbestand, insbesondere bei Bäumen mit Quartierspotenzial (insbes. Höhlenbäume), kommen.

Daher sind zusätzlich zur Bauzeitenregelung zu fällende Bäume von einer Fachkraft auf Höhlenpotenzial und auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Es soll ausgeschlossen werden, dass Individuen bei der Fällung verletzt oder getötet werden. Bei festgestelltem Fledermausbesatz (oder weiteren geschützten Arten ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Neustadt und der Unteren Naturschutzbehörde Region Hannover abzustimmen (vgl. Kap. VI.B.12.a).

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, denn das Gebiet findet sich nicht im Bereich einer Transferroute, die unterbrochen werden könnte. Eine mögliche Transferroute entlang des Feldgehölzes im Norden des vorgesehenen Geltungsbereichs lässt sich nicht sicher belegen, ist aber vom Vorhaben auch nicht betroffen.

Auch wurde kein Quartier im Sinne einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte festgestellt. Für das festgestellte Nahrungshabitat der beiden im geplanten Geltungsbereich jagenden Arten ist der festgesetzte Erhalt des Gehölzbestands gemäß textlicher Festsetzung § 7 wichtig. Indem auch der Saumstreifen und der Kronentraufenbereich mittels Festsetzung § 4 extensiv gepflegt und vor Eingriffen in den Boden geschützt wird, wird die Funktion als Raum zur Nahrungssuche umfassend gewahrt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nahrungshabitaten durch Beleuchtung wird festgesetzt, dass in Lampen zur Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtkegel muss ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet sein, eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig. Die Beleuchtung wird gemäß Festsetzung auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß beschränkt (Maßnahme Kap. VI.B.12.a und textliche Festsetzung § 8).

## Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Quartiere von Fledermäusen wurden im Gebiet nicht nachgewiesen, wobei sich sporadisch genutzte Tages- oder Zwischenquartiere in Bäumen nicht ausschließen lassen (ABIA 2022). Diese nicht regelmäßig genutzten Ruhestätten fallen allerdings nicht unter den Schutz von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, denn dafür ist eine regelmäßige Nutzung erforderlich. Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen kann bei einer Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

### **c) Reptilien und Amphibien**

Die faunistischen Untersuchungen belegen, dass sich aus einer baulichen Entwicklung der Flächen am Torweg angesichts dort nur geringen potenziellen Habitateignung kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ergibt (ABIA 2022).

### **3. Fazit**

Unter Berücksichtigung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Individuen werden vor Tötung oder Verletzung geschützt. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

## **D. Zusätzliche Angaben**

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

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“

(LANUV 2008). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

## 2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung und durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Insbesondere sind die Einhaltung der (insbesondere artenschutzrechtlichen) Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baumkontrollen, Baumschutz, Beleuchtung usw.) sowie die Umsetzung und langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

## 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 533 „Westlich Torweg“ wird eine rd. 6.035 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden als Grünland genutzte Flächen mit einem mittleren Biotopwert sowie einer sehr hohen Bedeutung für das Landschaftsbild überbaut. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung, Baumkontrollen und ggf. durch das Hängen von Nistkästen vermieden werden.
- **Boden:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Insbesondere werden die alten und sehr alten Eichen entlang des Torweges erhalten. Nach Westen ist eine Ortsrandeingrünung mit naturreaumtypischen Laubbäumen oder Obstbäumen vorgesehen.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

#### **4. Referenzliste**

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

## VII. Abwägung: Private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Grünland. Die Interessen der Eigentümer und Eigentümerinnen werden dadurch gefördert.

## VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

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

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

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

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

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

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

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

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

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

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens auf einer externen Kompensationsfläche festgelegt und ihre Umsetzung und Erhaltung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch die Maßnahmen zum Ausgleich rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasserin**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2026

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Unterrichtung**

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

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

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

Der Bürgermeister