

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 372B
**„Gewerbegebiet Wölkenberg –
südöstliche Erweiterung“**
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2026

Susanne Vogel ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

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

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: 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

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
1. Einleitung	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4. Ziele der Raumordnung.....	2
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	3
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	5
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	5
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	6
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	6
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Art der baulichen Nutzung.....	8
a) Gewerbegebiet.....	8
b) Einzelhandel	8
c) Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten	8
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
3. Erschließung	9
4. Private Grünfläche,	9
a) Gehölzfläche und Lärmschutzwall	9
b) Saumstreifen und Strauchhecke	9
5. Flächenübersicht.....	10
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	10
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	10
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	11
1. Erschließung	11
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	11
b) Ver- und Entsorgung	11
c) Oberflächenentwässerung	12
2. Wirtschaftliche Belange, Arbeitsplätze	12

3.	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	12
4.	Belange der Landwirtschaft.....	12
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	14
A.	Einleitung.....	14
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	14
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	15
a)	Fachgesetze	15
4.	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	17
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes	17
B.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	18
a)	Bestand und Bewertung	18
b)	Auswirkungsprognose.....	19
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	20
a)	Teilschutzgut Biotope/ Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	20
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose	24
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	24
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	28
3.	Schutzgut Boden und Fläche	28
a)	Bestand und Bewertung	29
b)	Auswirkungsprognose.....	30
4.	Schutzgut Wasser	31
a)	Bestand und Bewertung	31
5.	Schutzgut Klima und Luft	32
a)	Bestand und Bewertung	32
b)	Auswirkungsprognose.....	33
6.	Schutzgut Landschaft.....	33
a)	Bestand und Bewertung	34
b)	Auswirkungsprognose.....	35
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
a)	Bestand und Bewertung	36
b)	Auswirkungsprognose.....	36
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	36
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	36

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	36
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	37
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	37
d) Erfordernisse des Klimaschutzes	37
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich	38
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	38
b) Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich	40
C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit	46
1. Rechtliche Grundlagen	46
2. Konfliktabschätzung	47
a) Avifauna	47
b) Reptilien	48
c) Fledermäuse	49
D. Zusätzliche Angaben	49
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	49
2. Maßnahmen zur Überwachung	50
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
4. Referenzliste	51
VII. Abwägung: private Belange	52
VIII. Abwägung: Zusammenfassung	52
Verfahrensvermerke	53
 Abbildungen	
Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung).....	1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ohne Maßstab, genordet	3
Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie) und den Geländeverhältnissen	5
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand März 2025	7
Abb. 5: Flächenübersicht.....	10
Abb. 6: Ausschnitt Karte 5: Zielkonzept, Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)	15
Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007), Beiplan Nr. 9	16
Abb. 8: Ausschnitt RROP Region Hannover (2016), zeichnerischer Darstellung (abgeleitete Darstellung)	16
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Neustadt, Stand 2000 (abgeleitete Darstellung)	17
Abb. 10: Blick von Süden auf die Ackerfläche.....	21

Abb. 11: Blick auf Saumstreifen und Wohnbebauung im Süden	21
Abb. 12: versiegelte Zufahrt zum Wohnhaus	21
Abb. 13: Ziergarten und Nebenanlagen	21
Abb. 14: Garten und anschließender Gehölzstreifen	21
Abb. 15: südlicher Gehölzstreifen und Rand des Sandmagerrasens im Vordergrund	21
Abb. 16: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Region Hannover 2013, Karte 1 Arten und Biotope (abgeleitete Darstellung)	22
Abb. 17: Ausschnitt Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016, Erläuterungskarte 5 (abgeleitete Darstellung)	22
Abb. 18: Brutvögel - Brutbestand	25
Abb. 19: Zauneidechsen Bestand 2018	26
Abb. 20: Potenzieller Habitatbaum	27
Abb. 21: Bodentypen des Plangebiets	29
Abb. 22: Bodenfunktionsbewertung des Bodentyps Mittlere Podsol-Braunerde (LBEG, NIBIS- Kartenserver 2025) (abgeleitete Darstellung)	30
Abb. 23: Landschaftsrahmenplan (Region Hannover 2013), Karte 4 Klima und Luft (abgeleitete Darstellung)	33
Abb. 24: Ausschnitt aus Klimaanalyse Region Hannover 2023, Karte 2	33
Abb. 25: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (abgeleitete Darstellung)	34
Abb. 26: Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013), Karte Landschaftsbild (abgeleitete Darstellung)	35
Abb. 27: Übersicht externe Fläche für Maßnahme zum Ausgleich	43

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 372B werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des **Betriebsgeländes der Firma Friedrich Duensing GmbH (im Folgenden kurz „Fa. Duensing“)**, in Eilvese geschaffen. Eilvese liegt nördlich der Bundesstraße B 6 und zum überwiegenden Teil westlich der Bahnstrecke Hannover – Bremen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Von der Kernstadt ist Eilvese über die B 6 und weiter über die Landesstraße 360 oder von Osten über die Landesstraße 192 zu erreichen.

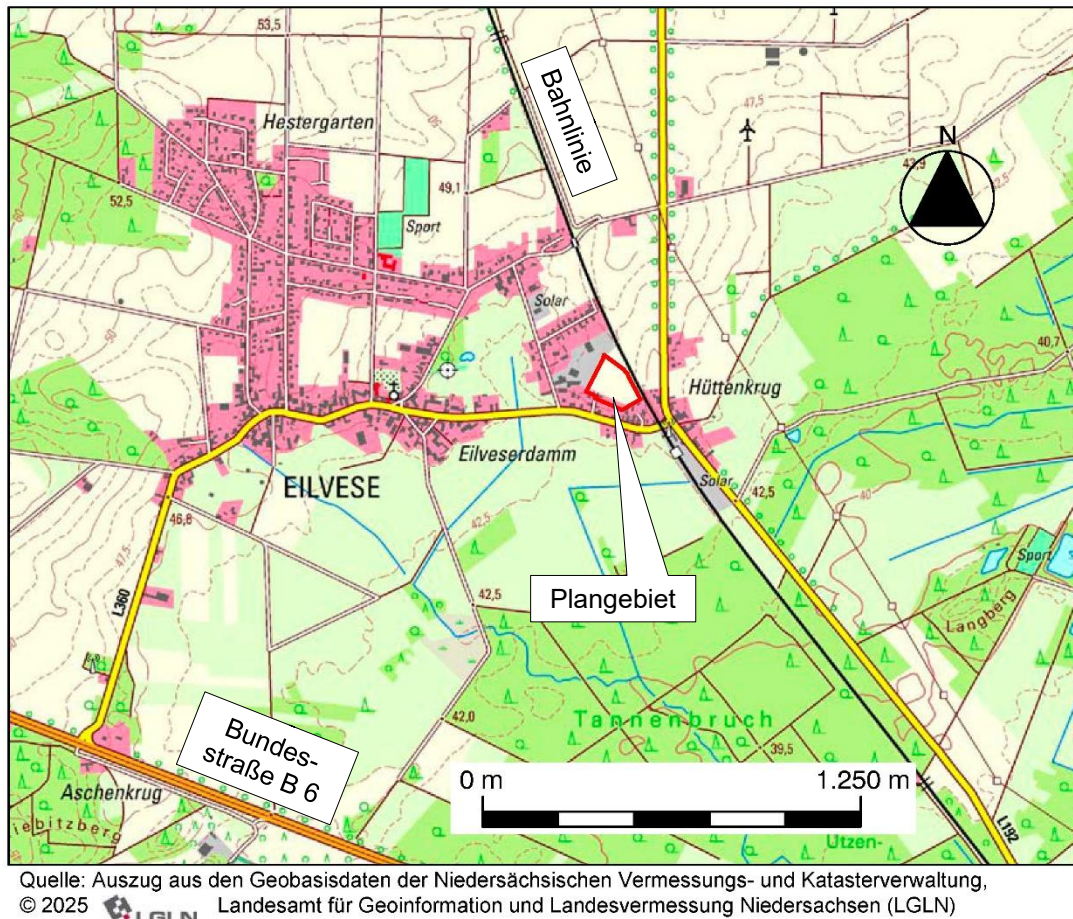


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Die Fa. Duensing hat auf der Ostseite der Kleeblattstraße ihren Firmensitz. Es handelt sich um ein Bauunternehmen, das im Bereich Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau tätig ist.

Die Firma hat einen konkreten Flächenbedarf für weitere Lager- und Abstellflächen. Auf dem jetzigen Betriebsgelände bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Erweiterung soll auf Ackerflächen südöstlich des Betriebsgeländes erfolgen, die bereits im Eigentum der Fa. Duensing sind. Auf ihnen soll mit diesem Bebauungsplan die Nutzung als Betriebsgelände ermöglicht werden.

Die Planung erfolgt nicht vorhabenbezogen für die Fa. Duensing, weil die konkreten Vorhaben, die in Zukunft im Plangebiet verwirklicht werden, noch nicht feststehen. Bei ihren Betriebserweiterungen muss die Firma die Anforderungen erfüllen, die sich aus den Festsetzungen des

Bebauungsplans ergeben. Für die Stadt kommt es darauf an, einen leistungsfähigen Gewerbebetrieb mit möglichst vielen Arbeitsplätzen zu sichern und zu entwickeln.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ ist die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung des Plangebiets 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 wird die Ackerfläche (Flurstück 56/27) einbezogen, auf der die Erweiterung des Betriebsgeländes erfolgen soll.
- Außerdem wird das bisher mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 56/1 überplant. Die Wohnnutzung ist bereits aufgeben und das Flurstück bereits im Eigentum der Fa. Duensing. Die Fläche soll zum überwiegenden Teil als Puffer zu der südlich angrenzenden Bebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese genutzt werden.

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

- Im Westen und Norden grenzt das bestehende Betriebsgelände an das Plangebiets.
- Im Osten grenzt die Bahnstrecke Hannover – Bremen an das Plangebiet. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Bebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese an. Nachteilige Auswirkungen sind hier aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.
- Im Süden grenzt gemischte Bebauung nördlich der Eilveser Hauptstraße an das Plangebiet. Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Hier können durch die geplante Abschirmung Nutzungskonflikte vermieden werden.

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

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 372B ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung nach der 30. Änderung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „gemischte Baufläche“ (M) und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).

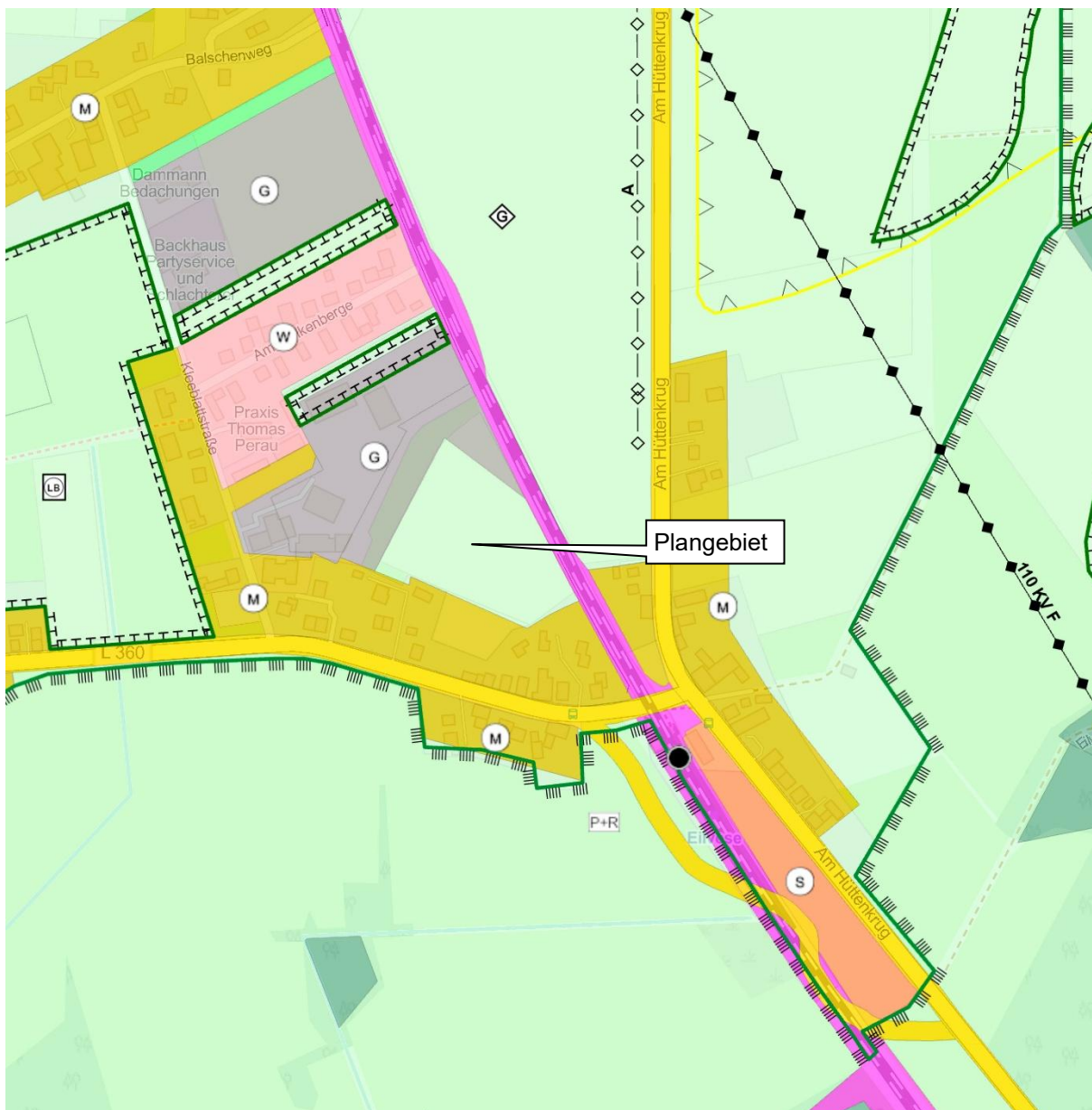


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ohne Maßstab, genordet

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

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

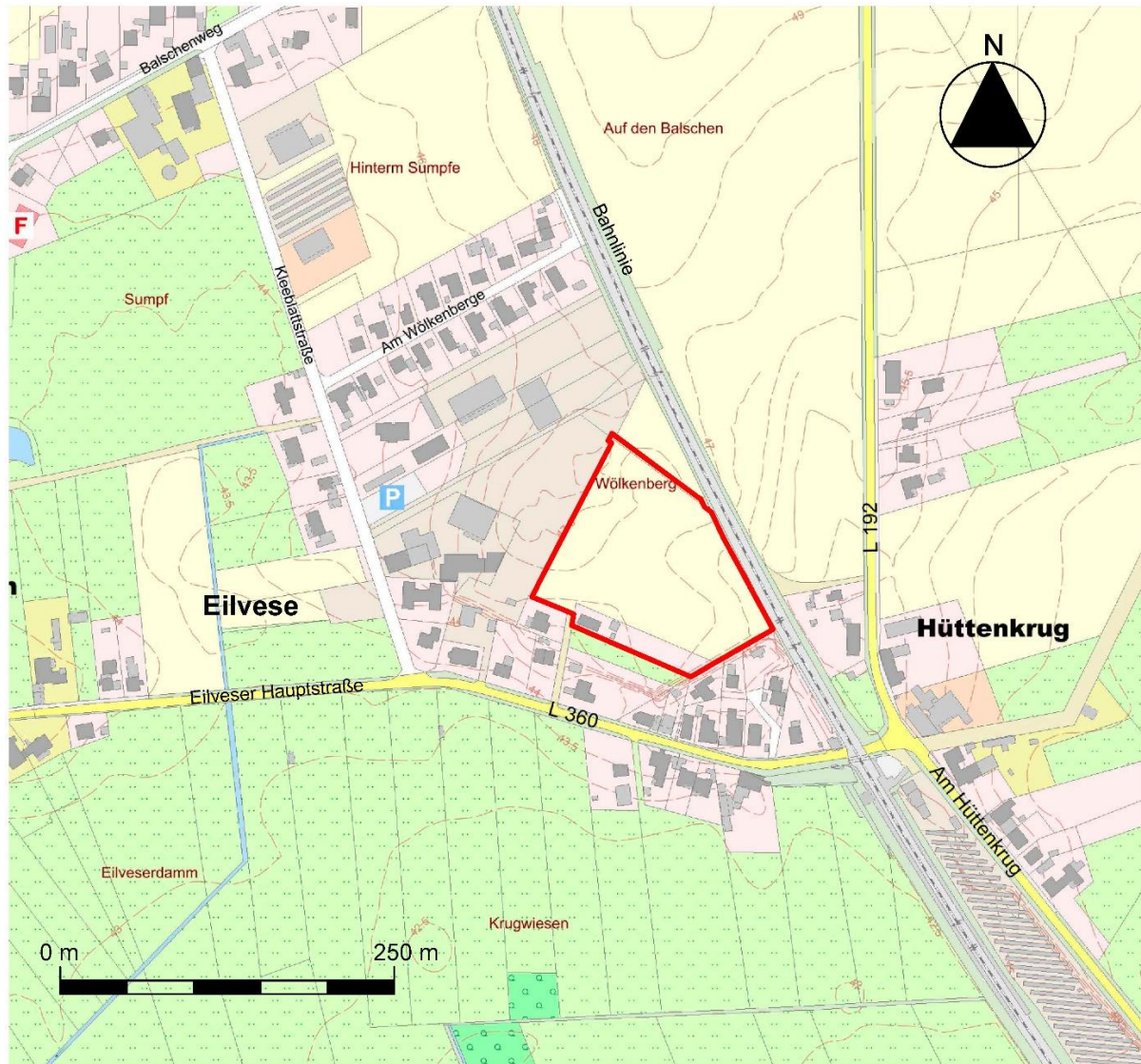
Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das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

Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 4 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und der geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Stadtgebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Ortslage von Eilvese, zwischen der Kleeblattstraße und der Bahnstrecke Hannover – Bremen, südöstlich des bestehenden Betriebsgeländes. Es hat eine **Größe von ca. 1,8 ha**.



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

Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie) und den Geländebeziehungen

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in westlicher Richtung. Die höchste Stelle am Westrand liegt auf einer Höhe von rd. 47,5 m üNN, die tiefste Stelle an der Südostecke auf rd. 45 m üNN.

Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Ein Teil des Betriebsgeländes ist an den Regenwasserkanal in der Kleeblattstraße angeschlossen. Bei der letzten Betriebserweiterung wurden Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers von den befestigten Flächen eingebaut. Das Oberflächenwasser auf den geplanten Erweiterungsflächen versickert dort vor Ort.

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Firma Duensing.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei dem Acker im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 12). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) sind die Flächen im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ zuzuordnen. Die Flächen im Plangebiet sind der Grundwasserstufe 7 (grundwasserfern) zugeordnet. Diese Stufe ist gekennzeichnet durch einen sehr niedrigen Grundwasserstand mit einem mittleren Grundwasserhoch- und -tiefstand von mehr als 2 m unter Geländeoberfläche

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Aufgrund der Erfahrungen im Plangebiet und der Umgebung geht die Stadt davon aus, dass auch der Boden im Plangebiet eine ausreichende Tragfähigkeit aufweist.

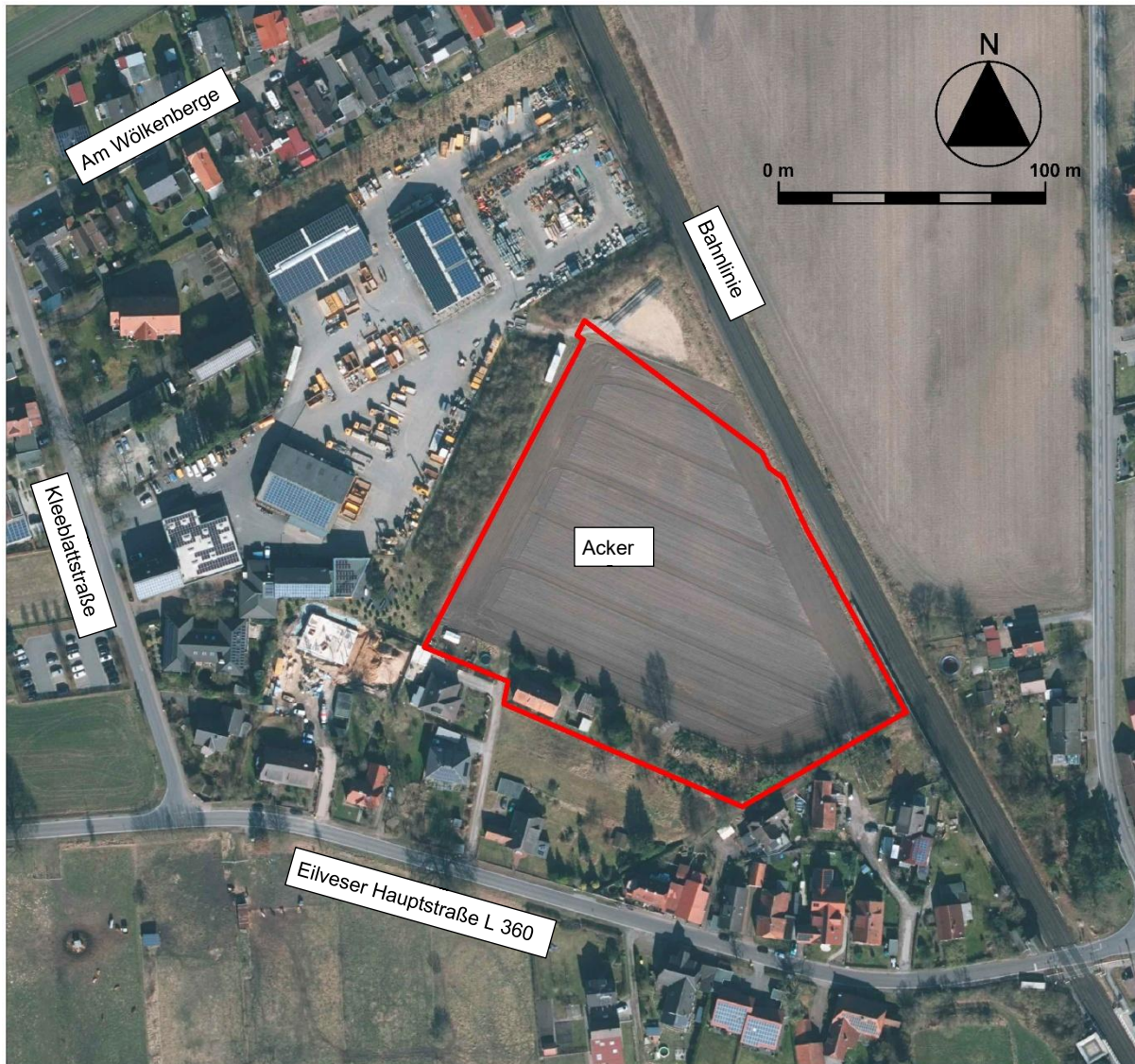
Nach den Angaben in der Bodenschätzungskarte und den bisherigen Erfahrungen auf dem Betriebsgelände kann außerdem davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken problemlos möglich ist.

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).

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

Die für die Betriebserweiterung vorgesehen Flächen werden fast vollständig als Acker genutzt. Vgl. Abb. 4, S. 7.

Bei dem Flächen am Südrand des Plangebiets handelt es sich um ein ehemaliges Einfamilienhausgrundstück. Die Wohnnutzung wurde bereits aufgegeben. Die Freiflächen wurden bislang als Hausgarten genutzt. Zum Zustand von Natur und Landschaft vgl. im Einzelnen Abschnitt VI.B.2.



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

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand März 2025

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. Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiet

Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie. Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“. Im Betrieb gibt es keine „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ gem. 4. BImSchV, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Solche Anlagen sind auch nicht geplant. Außerdem gibt keinen Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE). Die Erweiterungsflächen werden daher entsprechend festgesetzt.

b) Einzelhandel

Im Stadtgebiet sollen sich neue Einzelhandelsbetriebe nur in geeigneten Stadtbereichen und zentrenrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln, wo sie für alle gut erreichbar sind. Das Plangebiet gehört nicht dazu. Deshalb werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen (§ 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

c) Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Im vorliegenden Fall wird auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen verzichtet. Die Größe des Betriebsgeländes schränkt den Handlungsspielraum des Betriebs bereits deutlich ein. Außerdem gibt es in der Nachbarschaft Wohnungen, die bei Bedarf zu diesem Zweck gemietet oder gekauft werden können. Weiterhin soll aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke die Entstehung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen vermieden werden.

Auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt wird außerdem festgesetzt, dass die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, zwei Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Bei der festgesetzten GRZ können maximal 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Eine weitere Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht möglich. Hier greift die Obergrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. (Ein 30 m hohes Hochregallager hat nur ein Vollgeschoss.) Deshalb werden die Gebäudehöhen zusätzlich auf maximal 12 m Höhe begrenzt. Die Höhe technischer Anlagen am Gebäude (wie Antennen, Lüftungsanlagen etc.) wird auf maximal 15 m über Geländeoberfläche begrenzt.

Die Festsetzung einer *Bauweise* ist für das GE nicht erforderlich. Aus der Sicht der Stadt können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass am Rande des Gewerbegebiets zu den Grünflächen ein 3 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt.

Am Nordostrand wird ein 3 m breiter Streifen des bestehenden Betriebsgeländes einbezogen, um einen Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ herzustellen. Am Westrand ist dies nicht erforderlich, da der vorhandene, begrünte Wall außerhalb des Plangebiets erhalten werden soll.

3. Erschließung

Die Erschließung der Erweiterungsflächen ist über die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Kleeblattstraße und das bestehende Betriebsgelände möglich.

Regelungen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich, da die Flächen im Plangebiet einem Eigentümer gehören.

4. Private Grünfläche,

a) Gehölzfläche und Lärmschutzwall

Am Südrand des Plangebiets wird als „Puffer“ zur angrenzenden Bebauung innerhalb der Ortslage von Eilvese eine 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche und Lärmschutzwall“ festgesetzt. Um eine Abschirmwirkung zu erreichen, die Fläche überlagernd als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Auf der Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m über Oberkante Gelände herzustellen. Die Fläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen und die Erläuterungen im Umweltbericht, Abschnitt VI.B.12.b).

b) Saumstreifen und Strauchhecke

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensraums der Zauneidechse wird parallel zur Bahntrasse ein 5 m breiter Streifen als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ festgesetzt. Diese Fläche soll wie der Saumstreifen im bestehenden Betriebsgelände als strukturreicher, besonnener Lebensraum gesichert und entwickelt werden.

Auf der Seite zum geplanten Betriebsgelände hin wird parallel zum Saumstreifen ein ebenfalls 5 m breiter Streifen für das Anpflanzen einer Strauchhecke festgesetzt. Damit wird eine Trennung des Betriebsgeländes vom Saumstreifen und vom Bahngelände erreicht. Zur Minimierung der Verschattung des Saumstreifens wird die Höhe der Hecke auf max. 3 m begrenzt.

Mit den festgesetzten Grünflächen wird außerdem ein kleiner Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erreicht und die Durchgrünung der Bebauung verbessert.

5. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiet		14.736	83,1%
Bestand	266		
Planung	14.470		
private Grünfläche		2.998	16,9%
Gehölzfläche, Wall	1.954		
Saumstreifen	518		
Strauchhecke	526		
Gesamtfläche		17.734	100,0%

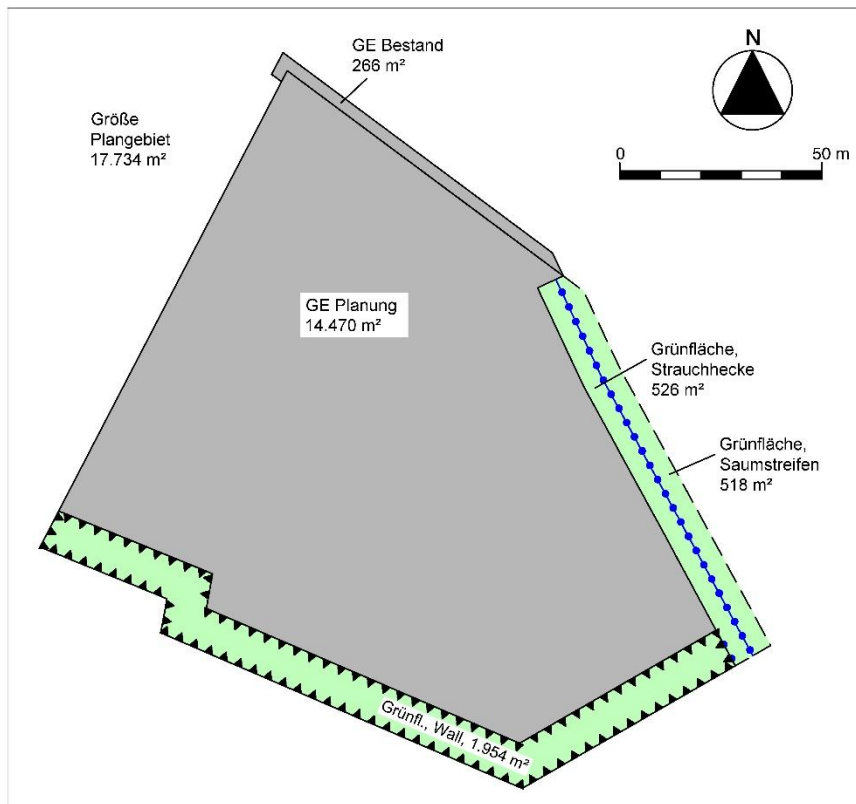


Abb. 5: Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Maßnahmen der Stadt sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Fa. Duensing. 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. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.3. (S. 9) erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen in Eilvese und durch das bestehende Betriebsgelände wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Die Versorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Die Löschwasserversorgung erfolgt zum Teil aus dem Trinkwassernetz. Hieraus kann eine Löschwasserleistung von max. 1.300 l/min über zwei Stunden sichergestellt werden. Die verbleibende Differenz von ca. 300 l/min. kann durch Saugbrunnen an der Kleeblattstraße, Ecke Am Wölkenberge sowie an der Hauptstraße 26 gedeckt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Der Betrieb ist an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom AG**. Auch hier ist die Versorgung des Plangebiets über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

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

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

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 6)! In der Kleeblattstraße liegt ein Regenwasserkanal, der einen Teil des Betriebsgeländes entwässert. Wie bereits oben ausgeführt, wurden bei der letzten Betriebserweiterung Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb der befestigten Flächen eingebaut.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und aufgrund der Erfahrungen bei der letzten Betriebserweiterung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch auf den Erweiterungsflächen möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf dem Grundstück zu treffen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

2. Wirtschaftliche Belange, Arbeitsplätze

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,47 ha neu als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, auf denen sich der vorhandene Betrieb erweitern kann.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 372B werden daher Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Bauunternehmens gewährleistet. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und er fördert die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) und c) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Stadt hat daher die aufgrund der geplanten Gewerbenutzung entstehenden Geräuschimmissionen untersuchen lassen¹. Auf die Inhalte der Untersuchung, die die Stadt ihrer Abwägung zugrunde legt, und die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt VI.B.1, S. 18 verwiesen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wird am Südrand des Plangebiets eine Fläche für einen 2 m hohen Lärmschutzwall festgesetzt.

Außerdem werden auf Grund der Lage im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnstrecke die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Weitere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nicht erforderlich.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,57 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl von 23/25 bzw. 25/27. Er besitzt also eine sehr geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

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

¹ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0552504 vom 14.11.2025

Aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen Flächen sowie aufgrund Bewirtschaftungserschwernisse inmitten der vorhandenen Bebauung ist die Beeinträchtigung vergleichsweise gering. Die Stadt räumt daher in diesem Fall der Förderung wirtschaftlicher Belange den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.

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

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

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll ergänzend zum bereits vorhandenen Bebauungsplan Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ eine südöstlich angrenzende Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Duensing vorbereitet werden. Hierdurch kann der Flächenbedarf des Gewerbetreibenden für weitere Betriebsgebäude sowie Lager- und Abstellflächen gedeckt werden.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ ist die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 372B 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 Staubbelastrungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese umfassen bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes (teil-)versiegelte Flächen für Lager- und Abstellflächen. Es werden insbesondere Boden- und Lebensraumfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Allerdings bestehen für das Landschaftsbild durch die nördlich vorhandenen betrieblichen Anlagen bereits Vorbelastungen, die zu berücksichtigen sind.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Biotoptypen vertreten. Der überwiegende Teil besteht aus einer Ackerfläche. Im Süden handelt es sich um ein Wohngrundstück einschließlich des mit Gehölzen und Bäumen bewachsenen Hausgartens sowie einer daran angrenzenden Ruderalfläche mit Gebüsch. Durch die Planungen kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (v. a. Vögel und Fledermäuse).

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit dem Betrieb des zulässigen Gewerbebetriebs einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der geplanten Gewerbefläche und der damit einhergehenden Schadstoffemission. Eine Vermeidung von Emissionen durch den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben. Auf den Erweiterungsflächen ist der Schaffung von Betriebsgebäuden, Abstell- und Lagerflächen für Baumaterialien vorgesehen.

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 Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

Im Umfeld des Plangebietes bestehen zum Teil schutzbedürftige Nutzungen. 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. 372B von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Für das Stadtgebiet liegen der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan wird allerdings aufgrund der sehr alten Datenlage, auf der er beruht, nur untergeordnet berücksichtigt.

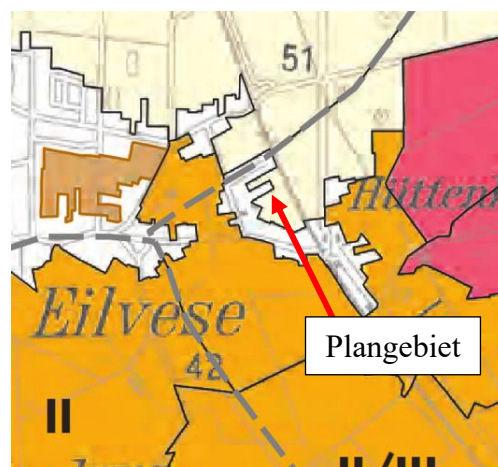


Abb. 6: Ausschnitt Karte 5: Zielkonzept, Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013)

Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans (Region Hannover 2013) (s. Abb. 6) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) ist der Bereich des Bebauungsplans in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt (s. Abb. 7).

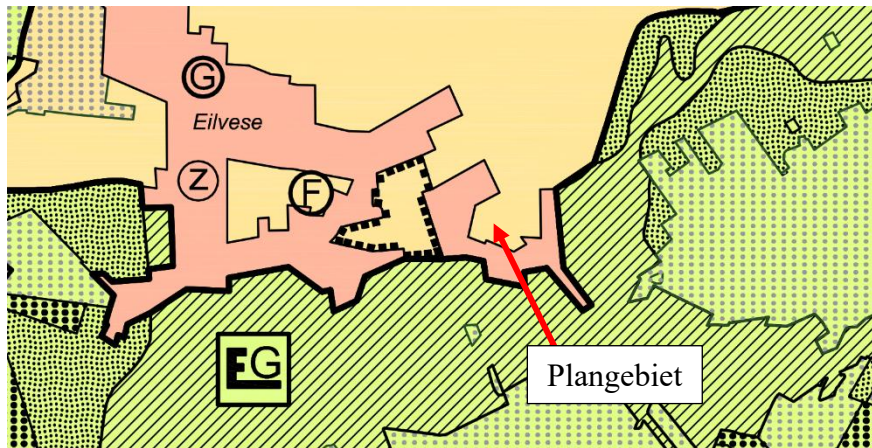


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007), Beiplan Nr. 9

c) Raumordnung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 keiner raumordnerischen Festsetzung zugeordnet. Es befindet sich zwischen der Ortschaft Eilvese, welche im RROP als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen ausgewiesen ist und der Bahnstrecke Hannover – Bremen als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke (s. Abb. 8). Die geplante Nutzung steht somit keiner raumordnerisch übergeordneten Nutzung entgegen und der kommunalen Ebene in ihrem Entwicklungspotenzial zur Verfügung.

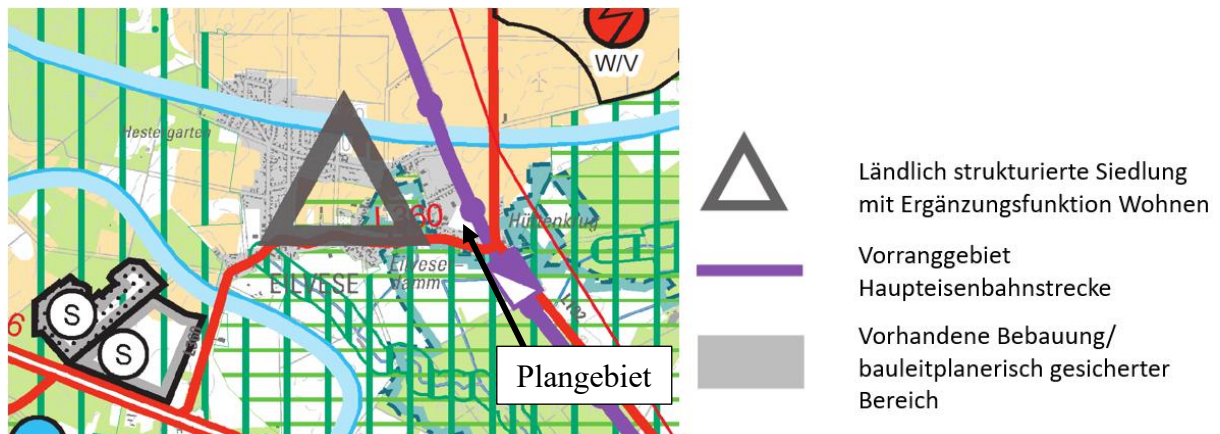


Abb. 8: Ausschnitt RROP Region Hannover (2016), zeichnerischer Darstellung (abgeleitete Darstellung)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (2000) überwiegend als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen². Im Süden ragt das Plangebiet in eine gemischte Baufläche (vgl. den folgenden Planausschnitt).

² Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft ist das „G“ für Gewerbefläche dargestellt. Da das Symbol laut Legende nicht für sich allein steht, wird davon ausgegangen, dass es sich um eine graphische Fehldarstellung handelt und das Symbol der nordwestlichen Gewerbefläche zuzuordnen ist.

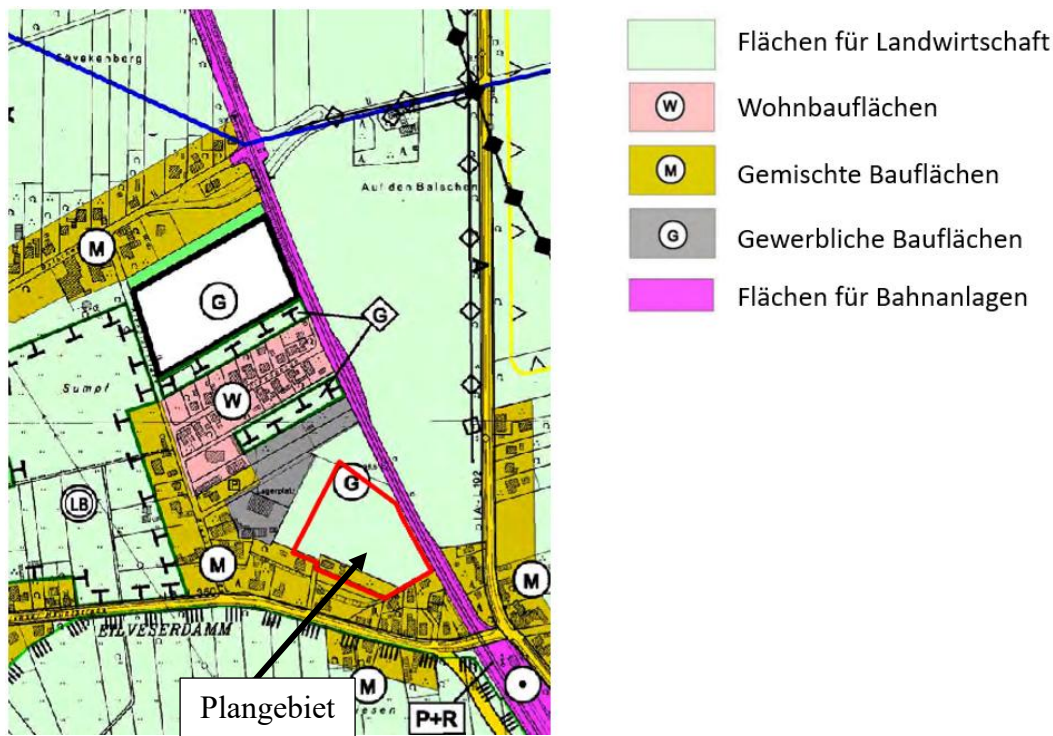


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Stadt Neustadt, Stand 2000 (abgeleitete Darstellung)

4. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schneereiner Geest - Eisenberg“ (LSG H 002) schließt südlich an die L 360 (Eilveser Hauptstraße) in einem Abstand von rd. 80 m zum Plangebiet an.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Totes Moor“ (NSG HA 154) liegt ca. 1,6 km westlich des Plangebiets. EU-Vogelschutz und FFH-Gebiete befinden sich in mehr als 4 km Entfernung zum Plangebiet.

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

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

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der 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. Zwar wurde auch schon bisher der Land- / Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

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

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover (2013), des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter sowie aktueller Erhebungen.

Von Frühjahr bis Sommer 2025 wurden die Biotoptypenerfassung³ und Erfassungen der Brutvögel, der Reptilien und Fledermäuse⁴ durchgeführt, die als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen.

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)⁵, sofern keine besondere Schutzwürdigkeit der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

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

Für die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 372B wurde eine schalltechnische Untersuchung durch GTA - Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover (2025) durchgeführt. Die Ergebnisse fließen entsprechend in den Umweltbericht ein.

a) Bestand und Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form einer Ackerfläche geprägt. Im Süden liegt das Plangebiet auf einem Wohngrundstück mit Hausgarten sowie daran angrenzenden und bis in den Südosten des Plangebiets reichende Gehölzstrukturen.

³ Planungsgruppe Umwelt (2025)

⁴ ABIA (2025): Untersuchung der Fauna im Rahmen B-Plans 372B „GE Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ in Eilvese im Jahr 2025. 15 S.

⁵ LANUV (2026): Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW. <https://www.lanuv.nrw.de/themen/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotopraeumen>

Östlich wird das Plangebiet durch eine Bahntrasse begrenzt, an welche sich im Osten weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Der Bahnverkehr kann temporär zu akustischen Beeinträchtigungen führen.

Im Westen grenzt ein mit Gehölzen bepflanzter Wall an, welcher das Betriebsgelände der Fa. Duensing zu der Ackerfläche und den südlichen Wohnbebauungen visuell abgrenzt.

Das Plangebiet und die Umgebung weisen eine Vorbelastung hinsichtlich Geräuschemissionen durch

- den Gewerbelärm durch den bestehenden Betrieb auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 372 sowie
- den Verkehrslärm durch die Bahnstrecke Hannover - Bremen auf.

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich keine für die Wohnumfeld-Funktionen (Hundeauslauf, Feierabenderholung) bedeutende Freiflächen, bzw. sind sie aufgrund ihrer geringen Größe und der inselartigen Lage zwischen Verkehrstrassen und Bauflächen ohne besondere Bedeutung für das Wohnumfeld.

b) Auswirkungsprognose

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings wird der landschaftliche Charakter durch die geplante Bebauung vollständig überprägt.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der durch die geplante Gewerbenutzung entstehenden Geräuschemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt⁶. Da auf absehbare Zeit nicht damit zu rechnen ist, dass andere Betriebe als der Betrieb mit den Erweiterungsabsichten die Flächen nutzen wird, wurde dieser Sachverhalt bei der Beurteilung mit berücksichtigt.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wird am Südrand des Plangebiets ein Lärmschutzwall errichtet. Damit wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei den südlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden können.

Bei der nordwestlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Wohnbebauung ergibt sich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um rd. 1 dB. Diese geringen Überschreitungen liegen im Rahmen des Abwägungsspielraums der Stadt durch die DIN 18005.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ermittelten geringen Überschreitungen nicht mit den tatsächlichen oder zukünftig zu erwartenden Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der TA Lärm verwechselt werden dürfen. Das dem Gutachten zugrunde liegende Emissionsmodell dient einzig der Analyse ob, auf den einzigen unmittelbar in der Bauleitplanung zu beachtenden Paragraphen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes den § 50 gestützt, ein ausreichender Abstand der neuen Fläche zu benachbarten Bauflächen eingehalten werden kann. Bei dieser Beurteilung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB insbesondere „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,“ sowie gem. 7. i.) „die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,“ zu berücksichtigen. Diese Regelung wird regelmäßig so gedeutet, dass die Belange des Schallimmissionsschutzes gleichbedeutend mit anderen Belangen abgewogen werden

⁶ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0552504 vom 14.11.2025

müssen. Eine Begrenzung der Emissionen der neuen Fläche durch Emissionskontingente ist schalltechnisch nicht erforderlich, da es sich bei dem Nutzer um einen einzigen Betrieb handelt, der ohnehin den Regelungen der TA Lärm unterliegt und daher keine Steuerung von Ansiedlungsvorhaben unterschiedlicher Emissionen erforderlich ist.

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.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover – Bremen. Dadurch entstehen im Plangebiet erhebliche Verkehrslärmimmissionen. Zum vorsorgenden Immissionsschutz werden schutzbedürftige Betriebswohnungen im Plangebiet nicht zugelassen.

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 Geländebegehungen im Juni 2025 (PU 2025) anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Zur besseren Charakterisierung erfolgt eine Einordnung nach der aktuellen Biotoptypen-Liste NRW (LANUV 2020) (s. Karte 1 und Tab. 1 in Kap. 12.b)Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich).

Der überwiegende Bereich des Plangebiets ist durch den Biotoptyp Acker mit intensiver Nutzung und weitgehend fehlender Wildkräuter (3.1) bestimmt. Der östliche Randbereich ragt in den gehölzfreien Saumbereich (2.4) der angrenzenden Bahnlinie. Im Südwesten liegt das Plangebiet auf einem Wohngrundstück, welches sich aus versiegelten Flächen (Wohnhaus, Wege, sonstige Versiegelungen) (1.1) und mehreren Elementen eines Hausgartens (4.3) zusammensetzt. Der Garten besitzt teilweise einen Gehölzbestand. Östlich an das Wohngrundstück

anschließend, erstreckt sich bis nach Südosten eine aus lebensraumtypischen Gehölzen bestehende Gebüsch- und Baumstruktur (7.2).

Südlich außerhalb des Geltungsbereichs erstreckt auf ca. 1.250 m² ein Sandmagerrasen (RSZ), vergesellschaftet mit magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte (GMA) (Region Hannover 2022). Das Biotop ist nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.



Abb. 10: Blick von Süden auf die Ackerfläche⁷



Abb. 11: Blick auf Saumstreifen und Wohnbebauung im Süden



Abb. 12: versiegelte Zufahrt zum Wohnhaus



Abb. 13: Ziergarten und Nebenanlagen



Abb. 14: Garten und anschließender Gehölzstreifen



Abb. 15: südlicher Gehölzstreifen und Rand des Sandmagerrasens im Vordergrund

⁷ Fotos alle PU 2025

Im Norden überlagert sich das Plangebiet in einem schmalen Streifen mit dem Bebauungsplan Nr. 372. Auf dieser Fläche ist eine Nutzung aus 80 % Versiegelung und 20 % unversiegelter Nutzung festgesetzt, weswegen als Biototyp versiegelte Fläche sowie Zier- und Nutzgarten (1.1/4.3) verwendet wird.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) sind für das Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt (s. Abb. 16).

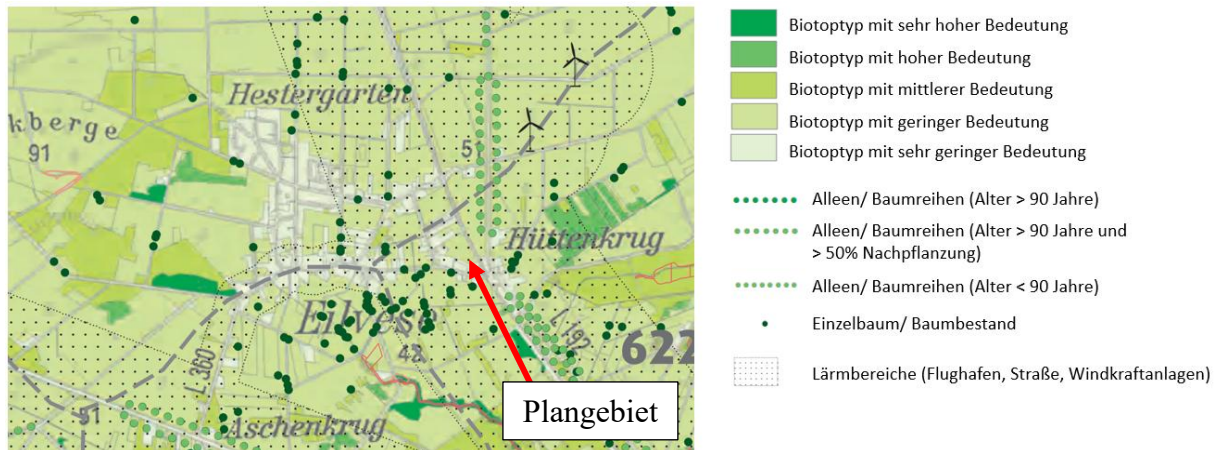


Abb. 16: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Region Hannover 2013, Karte 1 Arten und Biotope (abgeleitete Darstellung)

Biotopverbund:

Laut RROP 2016 der Region Hannover (s. Abb. 8), im Landschaftsrahmenplan (Region Hannover 2013) sowie im Landschaftsplan von Neustadt am Rbge. (2007) hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) bzw. im Landschaftsplan von Neustadt am Rbge. (2007) ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch das RROP der Region Hannover (2016) (s. Abb. 17) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die insgesamt geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotope im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

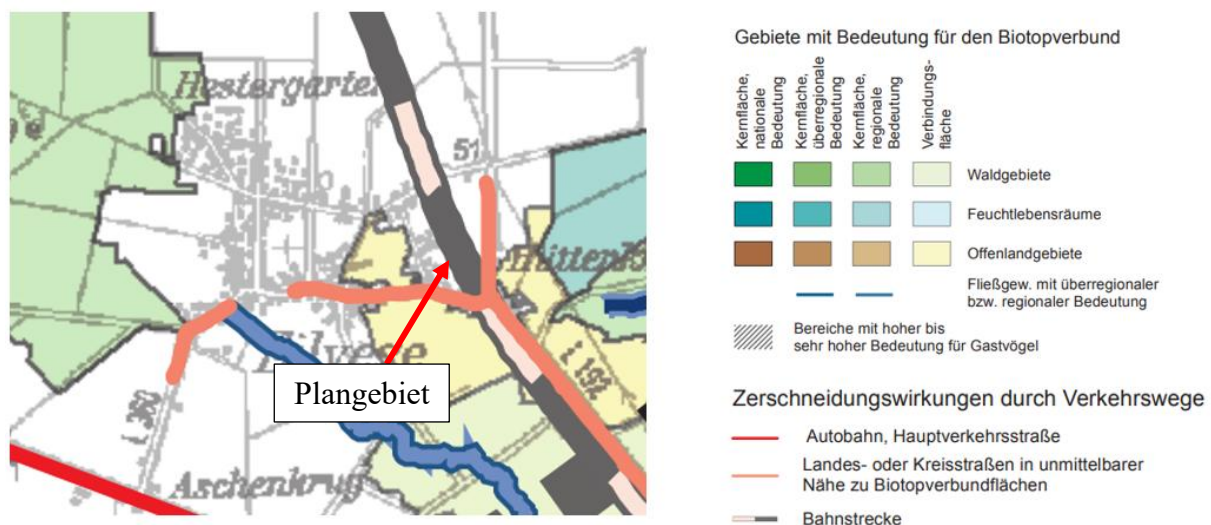
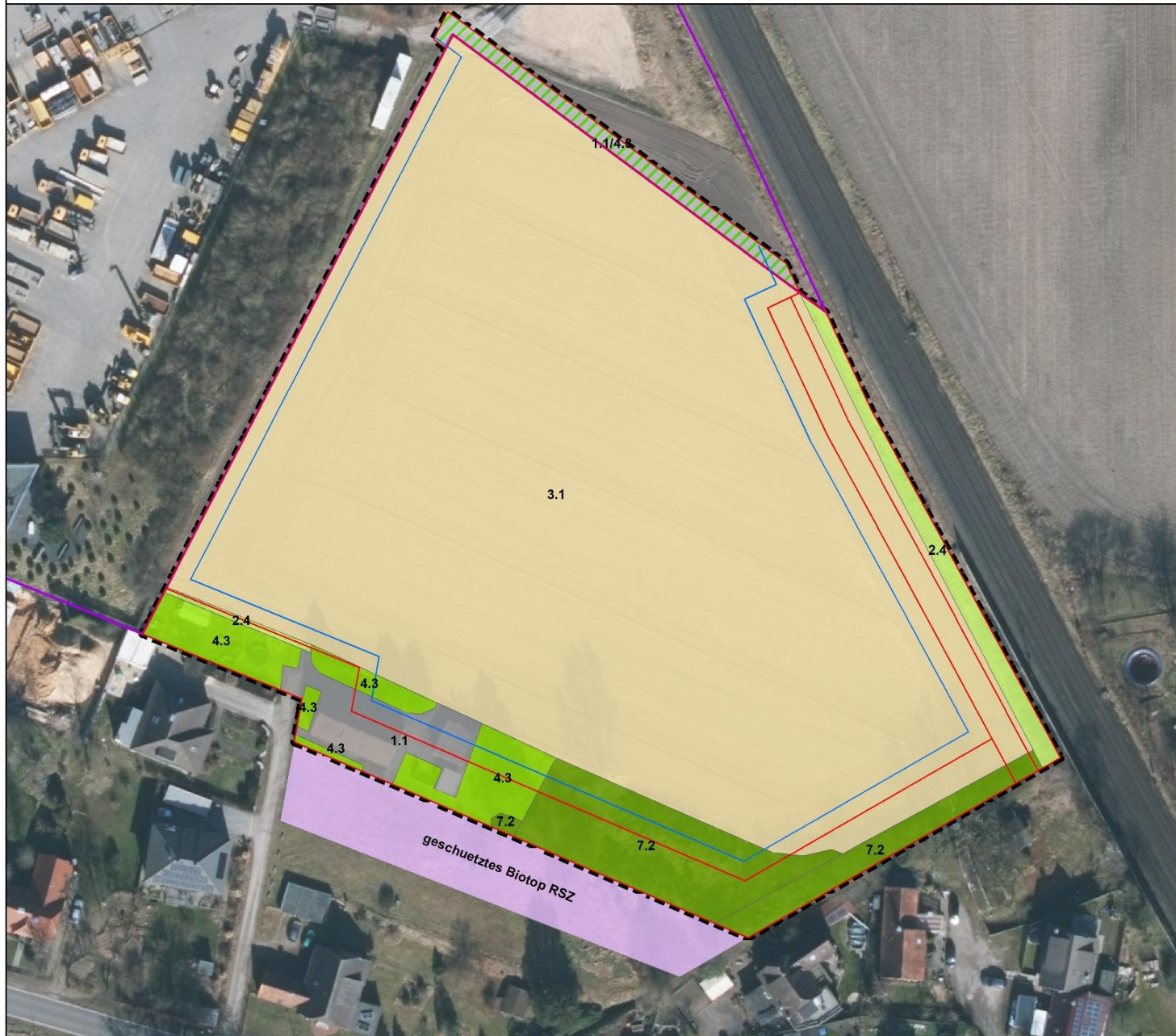


Abb. 17: Ausschnitt Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016, Erläuterungskarte 5 (abgeleitete Darstellung)

Bebauungsplan Nr. 372 B "Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung"



Biotoptypen (gemäß num. Bewertung von Biotoptypen NRW 2008)

- 1.1 Versiegelte Fläche
- 1.1/4.3 Versiegelte Fläche/ Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend
- 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
- 7.2 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥50%

Einzelbäume

- BHD 25 cm
- BHD 60-65 cm
- QR - Quercus robur (Stieleiche)
- PA - Pice abiea (Fichte)
- BP - Betula pendula (Hängebirke)

Nachrichtlich

- ☐ Geltungsbereich B-Plan Nr. 372 B
- ☐ Festsetzung Bebauungsplan Nr. 372 B
- ☐ Bauflächengrenze
- ☐ Geltungsbereich B-Plan 372 (alt)
- ☐ Geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)
RSZ/GMA Sonstiger Sandmagerrasen, vergesellschaftet mit magerem mesophillem Grünland kalkarmer Standorte

Karte 1: Biotoptypen

Stand April 2026

Auftraggeber: Friedrich Duensing GmbH
Hoch-, Tief-, und Eisenbahnbau
Kleeblattstraße 2
31535 Neustadt

Maßstab: 1:750

0 5 10 20 Meter



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2026 LGLN
Biotoptypenerfassung PU Juni 2025

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel
Architektin
Bauatelierplanung

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

Auftragnehmerin:



Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949785
E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Die Biotoptypen-Kartierung (PU 2025) hat keine Hinweise auf ein Vorkommen geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG ergeben. In der Karte 1, S. 23, sind die erfassten Biotoptypen dargestellt.

b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Durch die geplante Nutzung mit einem erheblichen Anteil an versiegelten Flächen sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der Tab. 2 des Kap. 12.b) aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Durch die Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) werden aktuell unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch größtenteils um geringwertige Ackerflächen. Am südlichen Rand des Plangebiets wird ein Wohngrundstück rückgebaut. Die bestehenden versiegelten Flächen werden zwar aufgrund der geplanten Grünfläche mit Wallanlage teilweise entsiegelt, doch kommen aufgrund der vorgesehenen Gewerbefläche, die ebenfalls auf dem Grundstück geplant ist, neue Versiegelungen hinzu. Durch die Gewerbefläche und den Wall fallen mehrere Bäume und Gebüsch weg. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans führen damit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen: Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind durch die zusätzliche bauliche Entwicklung und damit zunehmende Isolierung der noch vorhandenen Grün- und Freiflächen zwischen der Bahntrasse, den angrenzenden Siedlungsflächen und den nordöstlichen mit Gehölzen bewachsenen Wall vor allem für die faunistischen Lebensraumfunktionen zu erwarten. Beeinträchtigungen des südlich gelegenen geschützten Biotops (s. Karte 1) sind zwingend zu vermeiden.

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurden im Jahr 2025 Erfassungen der Brutvögel mittels Revierkartierung sowie der Reptilien und Fledermäuse mit Begehungen an insg. 14 Terminen von Anfang Frühling bis Ende Sommer als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die ausführliche Beschreibung von Vorgehen und Ergebnissen ist bei ABIA (2025) nachzulesen, folgend gibt es eine kurze Zusammenfassung.

Avifauna

Es konnten 12 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 5 als Brutvögel (Brutverdacht) festgestellt wurden: Gartengrasmücke, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp. Bei weiteren 5 Arten erfolgte lediglich eine Brutzeitfeststellung: Blaumeise, Gelbspötter, Haussperling, Klappergrasmücke und Star (s. Abb. 18).

Als Rote-Liste-Art Niedersachsens ist als erfasster Brutvogel die Gartengrasmücke (RL3) zu nennen. Der ebenfalls in der Roten Liste geführte Star (RL 3) und der Gelbspötter (Vorwarnliste) sind nur als Brutzeitverdacht erfasst⁸ (vollständige Artenliste s. Abia 2025 8).

⁸ RL Nds: KRÜGER, T., SANDKÜHLER, K. (2021): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens. 9. Fassung, Oktober 2021. In Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2022: 111-174.

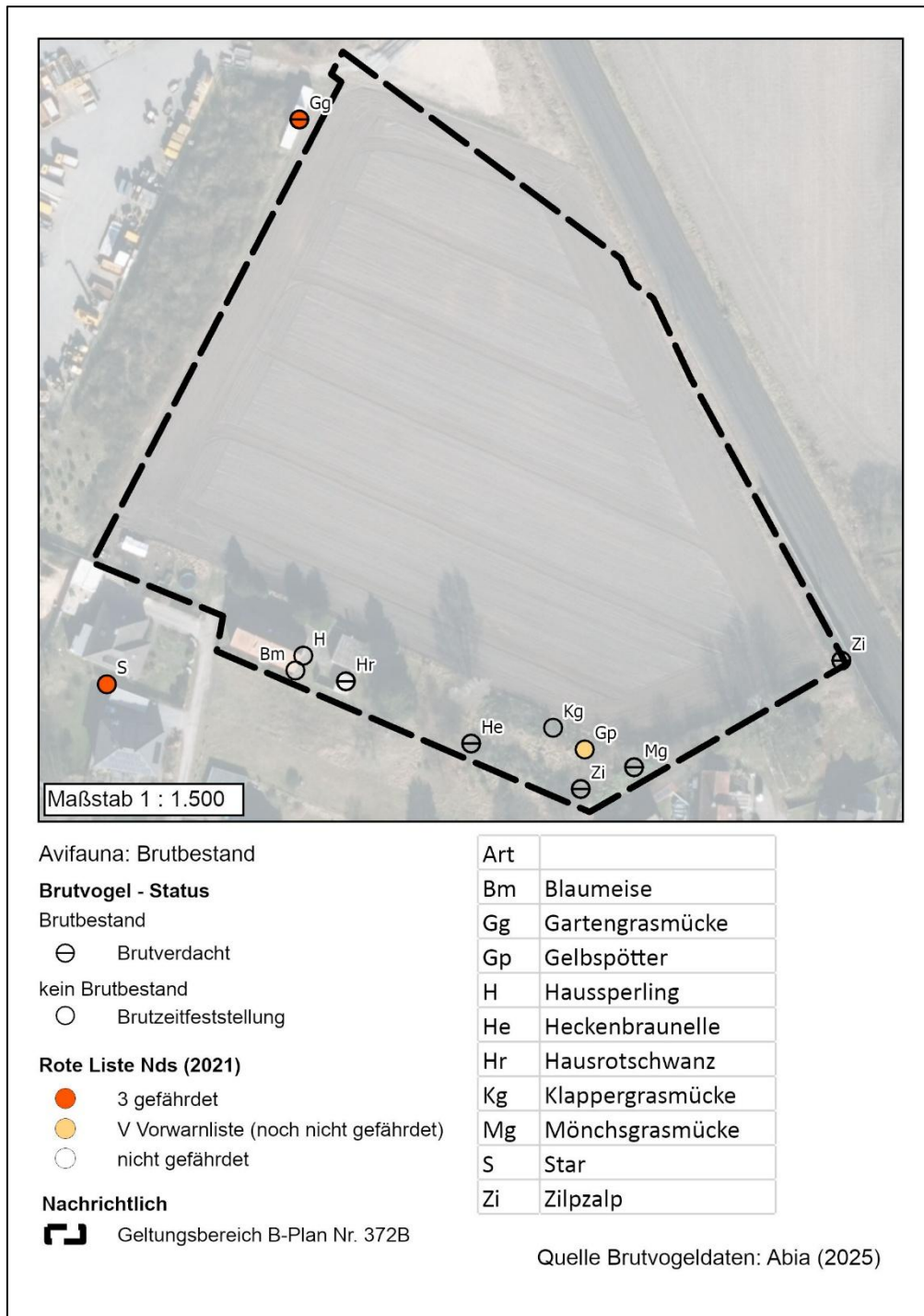


Abb. 18: Brutvögel - Brutbestand

Reptilien

Die Zauneidechse ist nach FFH-Richtlinie, Anhang IV geschützt und zählt daher nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsen-Population in

Niedersachsen (ATL) wird als schlecht eingestuft. Die Art wird auf der roten Liste Deutschlands in der Vorwarnliste geführt, in Niedersachsen ist die Zauneidechse gefährdet⁹.

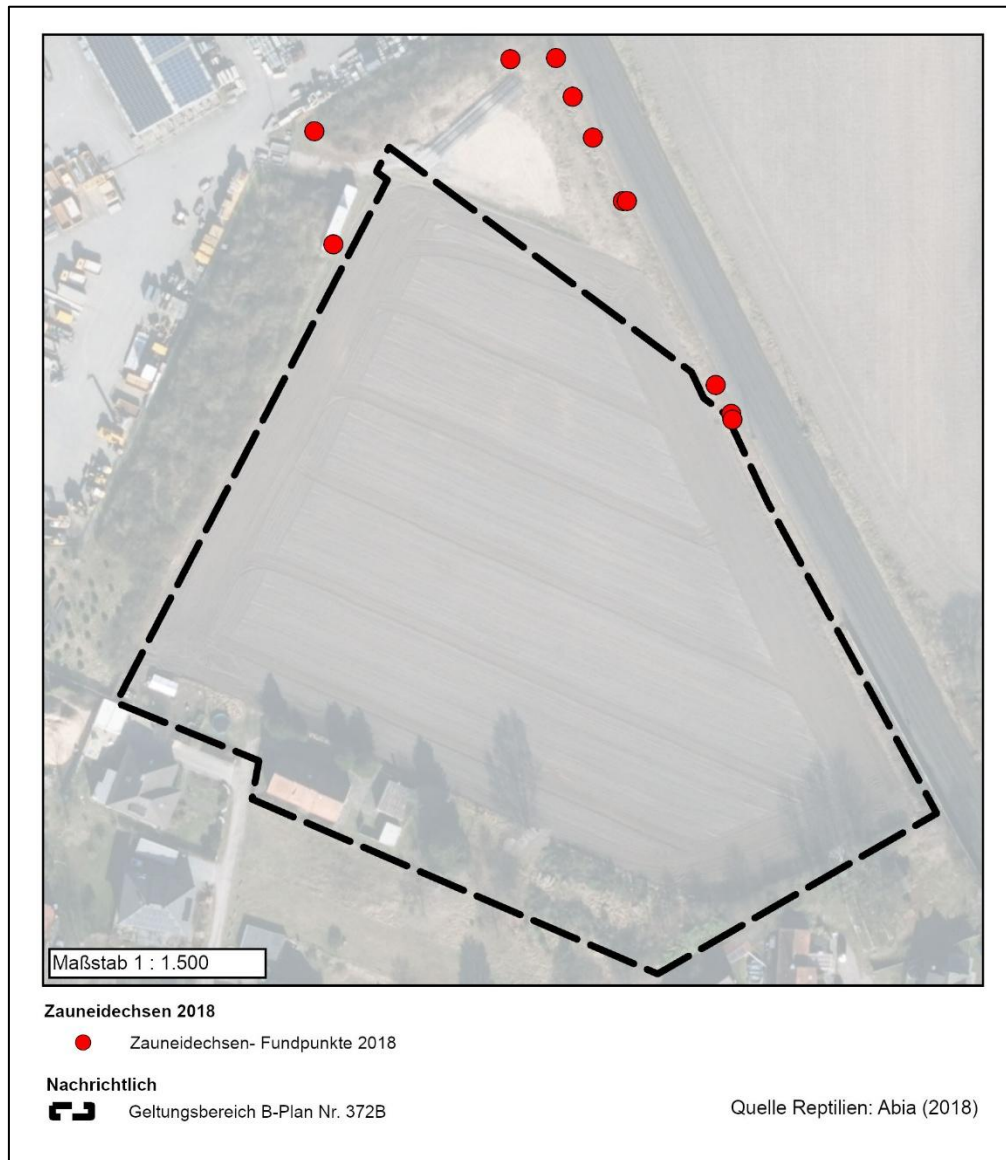


Abb. 19: Zauneidechsen Bestand 2018

Durch die Ausdehnung des Bebauungsplans 372B auf das Flurstück 56/1 wird eine Fläche beansprucht, welche für Reptilien potenziell geeignete Strukturen aufweist. Bei Kartierungen durch Abia (2025) wurden auf dem Grundstück jedoch keine Reptilien nachgewiesen. Eine grundsätzliche temporäre Nutzung durch einzelne Zauneidechsen ist aufgrund der Nähe der Bahntrasse dennoch nicht auszuschließen. In der Kartierung zum Bebauungsplan Nr. 372 wurde die Art von Abia (2018) nördlich des Plangebiets, entlang des Saumstreifens der Bahntrasse festgestellt (s. Abb. 19). Da sich der Saumstreifen seit dem nicht verändert hat, wird von einem aktuellen Fortbestand der Population ausgegangen. Es ist davon auszugehen, dass die

⁹ RL Dtl: ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.; RL Nds: PODLOUCKY, R., FISCHER, C. (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. 4. Fassung, Stand Januar 2013. In Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2013. 168 S.

Zauneidechse entlang der gesamten Bahntrasse und somit auch in dem Saumbereich vorkommt, der im Osten des Geltungsbereichs verläuft..

Als Ergebnis ist das Grundstück 56/1 für Reptilien als nicht bedeutsam einzustufen. Der Saumstreifen der Bahntrasse besitzt hingegen eine hohe Bedeutung für Reptilien.

Fledermäuse

Wie bei den Reptilien wird durch die Erweiterung des Bebauungsplans 372B auf das Flurstück 56/1 eine Fläche beansprucht, auf welcher mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen ist.

Bei der Begehung des Grundstücks wurden keine Fledermausquartiere erfasst. Das Wohngebäude besitzt am hinteren Abschnitt zwar potenziell möglich Zufluchtsmöglichkeiten, es wurden jedoch keine Spuren oder Beobachtungen von Fledermäusen gemacht. Der Keller ist für Fledermäuse nicht zugänglich. Die zum Grundstück gehörende Garage und der Schuppen sind für Fledermäuse ebenfalls wenig geeignet.

Westlich des Wohngrundstücks wurde von Abia ein potenzieller Habitatbaum mit einem für Fledermäuse als Baumquartier geeignetem Astloch festgestellt. Weitere potenzielle Quartiere in dem Baum konnten aufgrund der belaubten Krone nicht gesehen werden, sind aber nicht ausgeschlossen (s. Abb. 20).



Abb. 20: Potenzieller Habitatbaum

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Avifauna

Nach den Ergebnissen der Brutvogelerfassung aus 2025 sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ keine Brutreviere von nach der RL Nds. gefährdeten Vogelarten direkt betroffen. Das Revier der gefährdeten Gartengrasmücke (RL 3) liegt jedoch im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets, durch die Planung wird die Fluchtdistanz der Art (10 m^{10}) ausgelöst. Im Umfeld des Reviers befinden sich ausreichend Ausweichhabitate. Dies trifft auch auf die ungefährdeten Brutvogelarten zu, welche in der südlichen Gehölzstruktur und dem rückzubauenden Wohngrundstück Brutreviere besitzen. Durch die Anlage der südlichen Wallstruktur sowie der östlichen Heckenpflanzung in Verbindung mit den Maßnahmen A2 und A3 erfolgt zudem eine Wiederherstellung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gehölzbewohnenden Vogelarten sowie die Schaffung eines Ersatzhabitats der Gartengrasmücke.

Reptilien

Gemäß der Erfassung im Jahr 2025 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ kein dauerhafter Verlust von Habitaten der Zauneidechse oder anderen Reptilien verursacht. Störungen durch Beschattungen von geplanten Gebäuden sind durch einen ausreichenden Abstand zu dem Saumstreifen zu vermeiden. Im Bereich des bahnbegleitenden Saumstreifens ist von baubedingten Beeinträchtigungen der Zauneidechse auszugehen, welche mithilfe eines temporären Reptilienschutzzauns vermieden werden. Baubedingte Befahrungen und Lagerungen des Saumstreifens sind zu unterlassen. Die an der östlichen Grenze des Gewerbegebiets vorgesehene Heckenpflanzung, welche entlang des Saumstreifens verläuft, ist mittels Rückschnitt auf maximal 3 m Höhe zu halten, um einen Schattenwurf auf den benachbarten Saumstreifen zu vermeiden.

Fledermäuse

Gemäß den in 2025 erfolgten Begehungen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ mit dem Verlust eines für Fledermausarten potenziell bedeutsamen Habitatbaumes zu rechnen. Der Baum ist daher vor Baubeginn im unbelaubten Zustand videoendoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren.

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 so weit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

10 Bernotat, D., Dierschke, V. (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen – Teil II.6: Arbeitshilfe zur Bewertung störungsbedingter Brutauffälle bei Vögeln am Beispiel baubedingter Störwirkungen. 4. Fassung, Stand 31.08.2021, Seite 31.

- 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 wird neben dem Landschaftsrahmenplan (Region Hannover, 2013) und dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rbge. (2007) der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>).

a) Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, LBEG) befindet sich das Plangebiet vollständig in einer mittleren Podsol-Braunerde (s. Abb. 21).

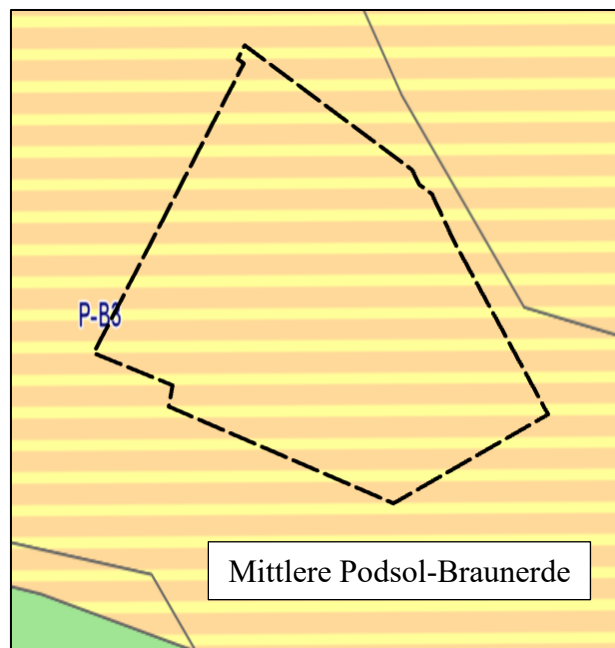


Abb. 21: Bodentypen des Plangebiets

Bei der Bodenart handelt es sich um Sand. Die Ackerzahl reicht von 23-25. Der Boden ist insgesamt ein wenig produktiver Bodentyp (geringe Bodenfruchtbarkeit), der auch eine geringe Bedeutung als Kohlenstoffspeicher. Die Kühlleistung während der Vegetationsperiode ist von einer mittleren Bewertungsstufe. Schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Positiv zu bewerten ist, dass die Podsol-Braunerde gegenüber Bodenschäden (Erosion und Verdichtung) eine sehr geringe Empfindlichkeit besitzt.

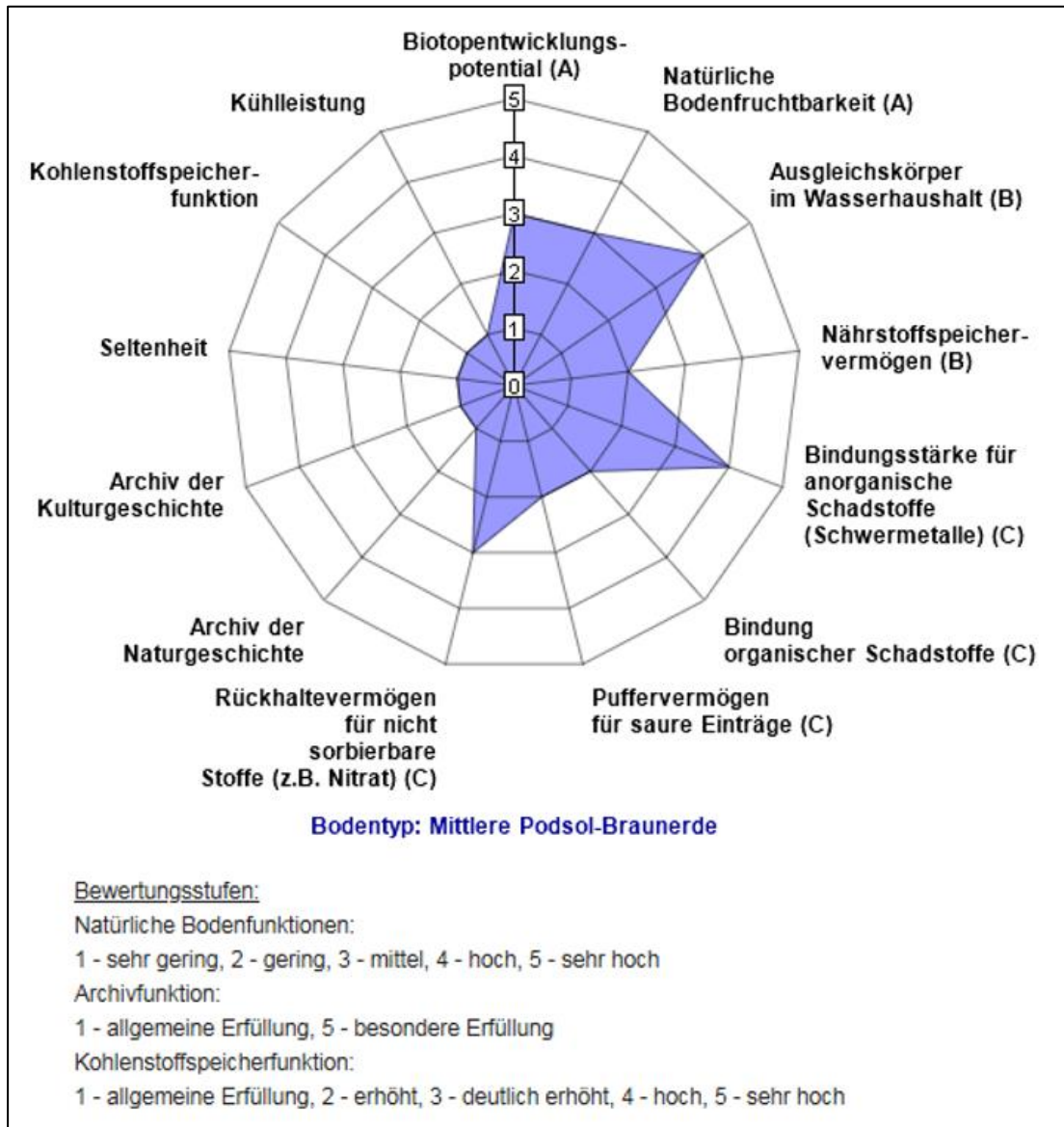


Abb. 22: Bodenfunktionsbewertung des Bodentyps Mittlere Podsol-Braunerde (LBEG, NIBIS-Kartenserver 2025) (abgeleitete Darstellung)

b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Böden oder der ungenutzten Böden der südlichen Gehölzstruktur in ein Gewerbegebiet (GE) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung (u.a. Gebäude, Lagerungsflächen, Straßen) weitestgehend verloren. Bei der festgesetzten GRZ von 0,8 können auf der Gewerbefläche (GE) max. 80 % versiegelt werden (§ 19

Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von ca. 11.788 m². Das entspricht rd. 66 % des gesamten Geltungsbereiches.

Das Wohngrundstück des Flurstücks 56/1 wird zwar zurück gebaut, was eine Entsiegelung der bestehenden Flächen bedeutet, und zum überwiegenden Teil für die Herstellung des bepflanzten Walls genutzt. Jedoch kann die Fläche am Nordrand aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet erneut versiegelt werden. Bislang war durch das Wohngrundstück eine reale Fläche von 464 m² versiegelt, weitere 210 m² sind innerhalb der schmalen nördlichen Überlagerung des Plangebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 372 als Versiegelung festgesetzt. Die versiegelte Fläche erhöht sich gegenüber der bestehenden Gesamtversiegelung von 674 m² durch die neuen Festsetzungen deutlich.

Schutzwürdige Böden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

4. Schutzgut Wasser

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

Als Grundlage werden neben dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) und dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>) und des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz verwendet (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>).

a) Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 42,5 bis 45 m NHN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet vergleichsweise gleichmäßig sind (46 - 47,5 m NHN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 1 bis 5 m.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 200 bis 300 mm/a mittel bis gut zu bewerten. Gemäß des Beiplans Nr. 5 des Landschaftsplanes (Neustadt am Rbge. 2007) „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ ist der Bereich „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebiets.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Leine Lockergestein links“. Dieser ist mengenmäßig in einem guten, chemisch in einem schlechten Zustand. WRRL-relevante Fließgewässer sind nicht durch das Plangebiet betroffen, in ca. 700 m Entfernung südöstlich verläuft der Empeder Bach, in ca. 820 m westlich befindet sich der Eilveser Bach. Beide besitzen einen schlechten (chemischen) Zustand.

b) Auswirkungsprognose

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Retentions- bzw. Versickerungsfunktion des Plangebiets wird erheblich verändert. Eine vor-Ort - Versickerung des anfallenden Regenwassers ist trotz des insgesamt hohen Versiegelungsanteils dennoch möglich. Das anfallende Regenwasser wird teilweise in einem Regenwasserkanal in der Kleeblattstraße entwässert. Bei der letzten Betriebserweiterung wurden Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb der befestigten Flächen eingebaut. Eine solche Vorgehensweise ist auch im Erweiterungsgebiet möglich. Die notwendigen Vorkehrungen für diese oder andere geeignete Entwässerungsmaßnahmen sind entsprechend durchzuführen.

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 der Landschaftsrahmenplan (Region Hannover, 2013) und insbesondere die Klimaaanalyse für die Region Hannover (2023) herangezogen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 32.

a) Bestand und Bewertung

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des Landschaftsrahmenplans (Region Hannover 2013) zeigt, ist der südliche Randbereich des Plangebiets Teil eines Kaltluftteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen. Bei den Flächen handelt es sich um die Baum- und Gehölzstruktur des Flurstücks 56/1. Der Kaltluftbereich setzt sich entlang des südlichen und westlichen Siedlungsbereichs fort.

Die Flächen im Plangebiet liegen in keinem Bereich mit beeinträchtigter/ gefährdeter Funktion von Luft und Klima. Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden (L 192 im Osten mit 1.500/100 DTV und L 360 im Süden mit 2.300/100 DTV 2015¹¹). Die direkt angrenzende Bahntrasse bewirkt keine klimatischen oder lufthygienischen Belastungen. Durch die geringe Größe der Ortslage Eilvese sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten, es werden auch durch die derzeitige Biotopstruktur im Plangebiet aktuell keine stärkeren Aufheizungen verursacht. Das Plangebiet weist eine allgemeine bis geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

Nach der Klimaaanalyse der Region Hannover (Abb. 24) sind die bioklimatischen Bedingungen der Siedlungsflächen um das Plangebiet insgesamt günstig mit umgebenden Freiflächen mit sehr günstigen bioklimatischen Bedingungen.

¹¹ DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge für PKW/LKW, Quelle: DE-NI-SBV_Viewservice_SVZ_Zaehlstellenbereiche_2015 on map.strassenbau.niedersachsen.de



Abb. 23: Landschaftsrahmenplan (Region Hannover 2013), Karte 4 Klima und Luft (abgeleitete Darstellung)

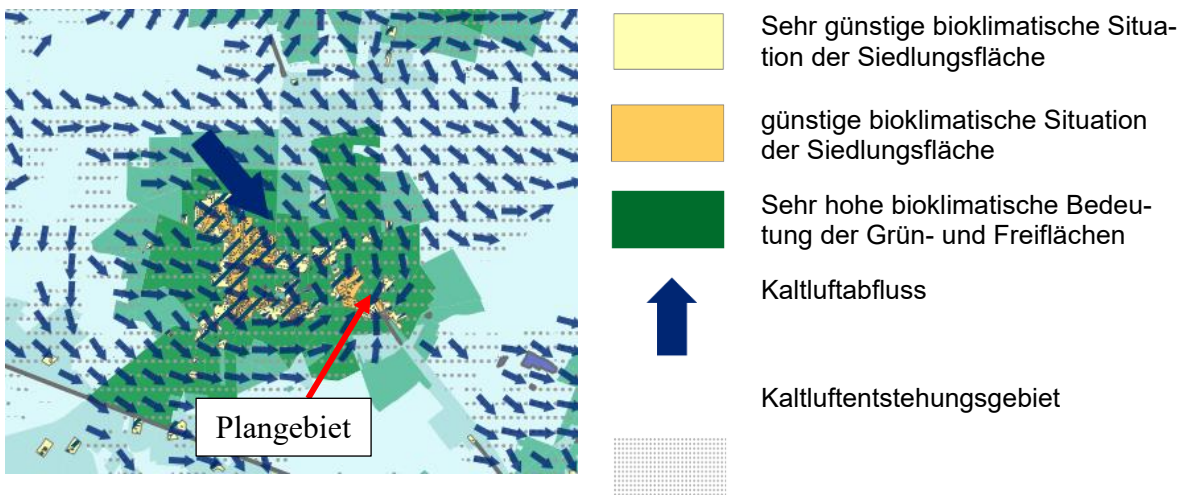


Abb. 24: Ausschnitt aus Klimaanalyse Region Hannover 2023, Karte 2

b) Auswirkungsprognose

Zwar hat das Plangebiet aktuell nur eine allgemeine bis geringe stadtklimatische Bedeutung, durch die geplante hohe Bebauungsintensität mit einem fast auf der gesamten Fläche hohen Versiegelungsgrad kann jedoch mit einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung gerechnet werden. Durch die zulässige Versiegelung sind künftig stärkere Aufheizungen zu erwarten. Diese werden durch die geplanten Grünflächen und Anpflanzungen teilweise vermindert.

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 Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013) und des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) sowie eigener Geländebegehung.

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan Nr. 1) der naturräumlichen Untereinheit *Neustädter Ebene* (622,04) zugeordnet, welche wiederum Teil der Hannoverschen Moorgeest ist.

Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007, s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) als unattraktiv bewertet, begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur.

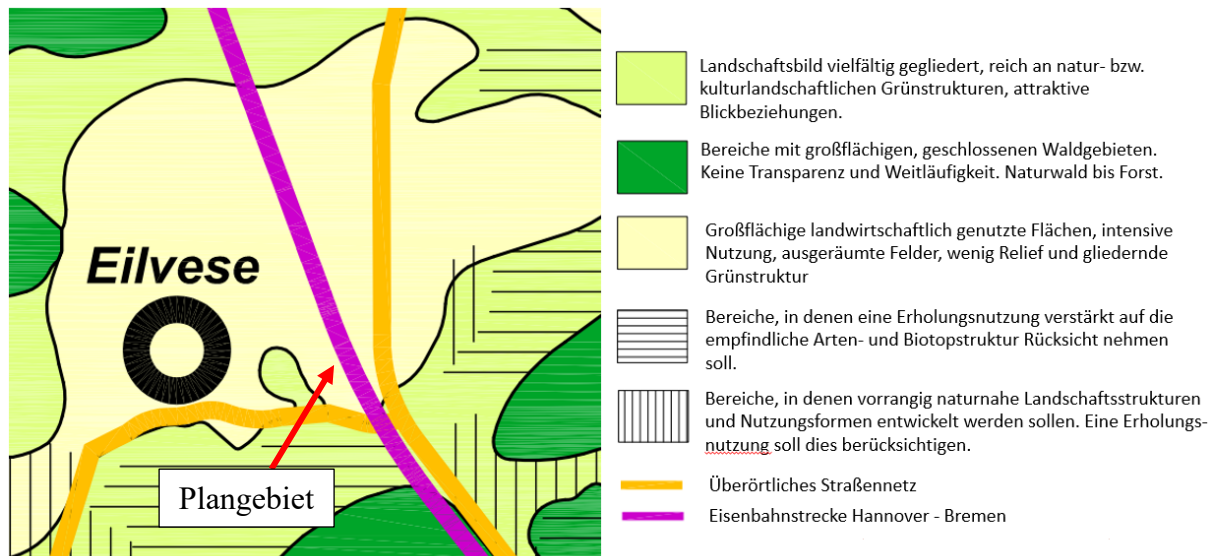


Abb. 25: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (abgeleitete Darstellung)

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebiets ebenfalls als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet. Zudem wird das Gebiet als Industrie- und Gewerbegebiet mit einer wesentlich überlagernden Beeinträchtigung und Gefährdung des Landschaftsbilds beschrieben. Die westlich angrenzende Siedlungsstruktur besitzt in ihren Randbereichen keine Einbindung in die Landschaft. Des Weiteren verlaufen die östlich gelegene Bahntrasse Hannover-Bremen und die L 360 als visuell belastende Verkehrslinien im Nahbereich des Plangebiets. Der Erlebniswert des Plangebiets ist zudem durch erhebliche Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr vorbelastet (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

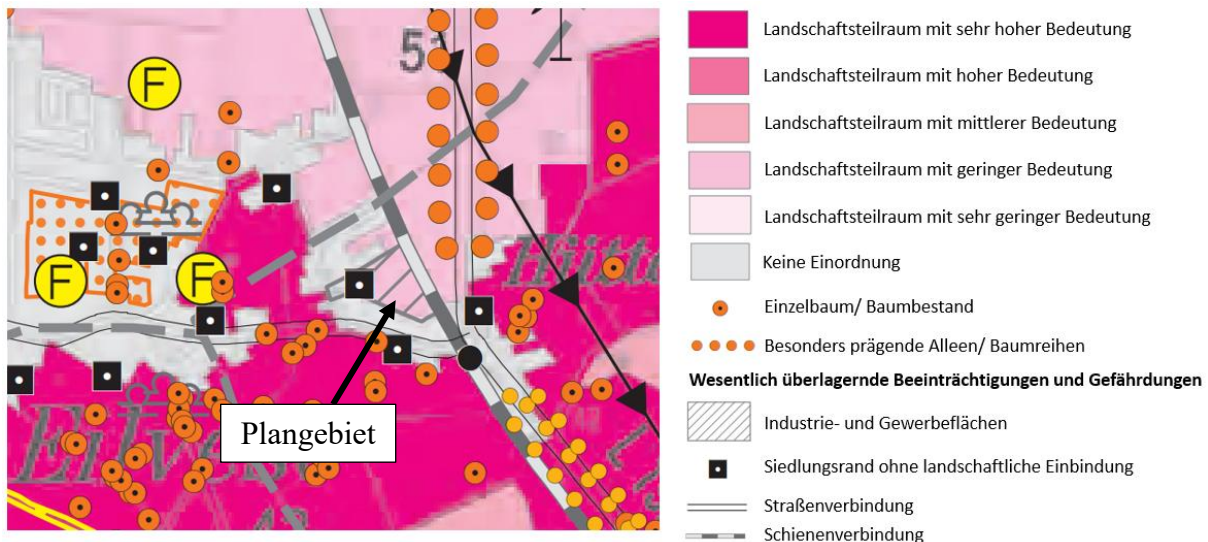


Abb. 26: Landschaftsrahmenplan Region Hannover (2013), Karte Landschaftsbild (abgeleitete Darstellung)

Die im südlichen Plangebiet bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen wirken sich positiv für das Landschaftsbild aus.

b) Auswirkungsprognose

Im Umfeld des Bebauungsplans 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ besteht durch das in Osten und Norden angrenzende Gelände der Fa. Duensing eine deutliche Vorbelastung. Dennoch bereitet die Festsetzung des Gewerbegebiets eine zusätzliche negative Umgestaltung des Landschaftsbildes vor. Die Planung von Gewerbeflächen bewirkt eine höhere Flächenversiegelung. Durch die Ausdehnung der gewerblichen Flächen kommt es zu einem Verlust noch vorhandener und für das Landschaftsbild positiven Baum- und Gehölzstrukturen. Mittels des in der südlichen Grünfläche geplanten Walls in Verbindung mit den Maßnahmen A 2 werden die strukturgebenden Baum- und Gehölzbestände allerdings wiederhergestellt. Durch die Strauchheckenpflanzung entlang der Bahntrasse (A 3) erfährt die Linienstruktur zudem eine Erweiterung. Der mit Bäumen und Gehölzen geplante Wall bewirkt zudem für die südlich angrenzenden Siedlungsbereiche einen visuellen und akustischen Schutz, was die beeinträchtigende Wirkung des Gewerbegebiets reduziert. Die östliche Heckenpflanzung entlang der Bahntrasse bewirkt ebenfalls einen Sichtschutz, welcher jedoch aufgrund der maximal 3 m Höhe nur gering ist.

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 Baudenkmälern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

a) Bestand und Bewertung

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

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

b) Auswirkungsprognose

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“ sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebs handelt und es sich bei den Flächen im Plangebiet um die letzten Freiflächen in dessen Umgebung handelt, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund, dass die notwendige Erschließung über das angrenzende Gelände der Fa. Duensing bereits weitgehend besteht und der Bereich durch das Firmengelände und die Bahntrasse stark lärmvorbelastet ist, ist die Festsetzung GE mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Aufgrund der Lärmvorbelastungen ist der Standort insgesamt als relativ günstig anzusehen, auch wenn naturschutzfachliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (s. u.).

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

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

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

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung sowohl beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch beim Klimaschutz bewusst.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Andere Freiflächen als die landwirtschaftliche Fläche südöstlich des Betriebsgeländes kommen für die Erweiterung nicht in Betracht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine kleine, isolierte Ackerfläche innerhalb des Siedlungsbereichs handelt.

Die Stadt räumt daher in diesem Fall dem Belang der Sicherung und Entwicklung eines Gewerbebetriebs sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsstätten Vorrang vor den Belangen des Bodenschutzes und der Landwirtschaft ein.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) liegt in ca. 2,8 km Entfernung südöstlich des Plangebiets. Etwa 4,6 km südwestlich befindet sich das EU-Vogelschutz „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

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

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung 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.

- 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.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im vorliegenden Fall bei der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs nicht relevant.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Durch die vorgesehenen Begründungsmaßnahmen werden die aufgrund der zulässigen Versiegelung möglichen Aufheizungen gemindert. Die Siedlungsflächen im Umfeld sind relativ locker bebaut mit einem hohen Anteil an unversiegelten Garten- und Grünflächen und wenig großen versiegelten Flächen.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für die Stadt Neustadt a. Rbge.¹² 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.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung von Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung.

Bodenschutz

Im Plangebiet sollten bei der Durchführung der Planung folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (vgl. auch § 202 BauGB). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

¹² <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=fd7d700300ec4f1ab61ea5a1ac5c8248> (Aufruf 26.02.2026)

- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf verdichtungsempfindlichen nicht verbauten Bodenflächen sind 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. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird eine Versickerung über die belebte Bodenoberfläche nicht möglich sein. Die Entwässerung wird teilweise über einen Regenwasserkanal in der Kleeblattstraße durchgeführt. Eine Versickerung des Oberflächenwassers mittels unterhalb der befestigten Flächen eingebauten Rigolen, wie bei der letzten Betriebserweiterung ist auch auf den Flächen im Plangebiet möglich. Die notwendigen Vorkehrungen für diese oder andere geeignete Entwässerungsmaßnahmen sind entsprechend durchzuführen.

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß Lärmgutachten (GTA 2025) werden die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Gewerbelärm maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Vermeidungsmaßnahmen teilweise überschritten. Durch das Anlegen des Lärmschutzwalls südlich des Gewerbegebiets wird ein Überschreiten der Orientierungswerte vermieden.

Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz

Errichtung eines temporären Reptilienschutzzaunes (V 1)

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens an der Bahn lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen, muss ein temporärer Reptilienschutzzaun gestellt werden, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt. Nach Abschluss der gesamten Bauarbeiten wird der Schutzzaun entfernt.

Der Schutzzaun darf weder untergrabbar noch überkletterbar sein. Geeignet ist ein Material aus glatter Folie (kein Gewebezaun!), z.B. der Amphibien- und Reptilienschutzzaun (robuste Ausführung) der Firma Maibach oder ähnliches Material. Die Aufstellung ist von fachkundigem Personal vorzunehmen. Der Zaun ist nach dem Aufbau von einem Reptilienexperten abzunehmen. Vor dem Zaun ist bei Bedarf zu mähen, um eine Überwindung über höhere Vegetation zu vermeiden.

Der Saumstreifen ist zudem während der Bauphase mit geeigneten Mitteln gegen mögliche Beeinträchtigungen (z.B. Befahren, Lagern von Gerät oder Materialien) zu sichern.

Bauzeitenregelung Avifauna und Fledermäuse (Maßnahme V 2¹³)

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen

¹³ Keine kartographische Darstellung in Karte 2

Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Der Rückbau des südlichen Wohngebäudes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen, um eine Tötung bzw. Beeinträchtigung der das Gebäude als Niststandort nutzenden Vogelarten zu vermeiden. 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 (Ornithologie) durchzuführen.

Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden und die Gebäude oder Gehölze als Tagesversteck nutzenden Fledermäusen zu vermeiden, sind die Gehölzmaßnahmen und Abrissarbeiten in der Zeit der Winterruhe von Dezember bis Februar durchzuführen.

Kontrolle des Habitatbaums (V 3)

Zusätzlich zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln (s.o.) ist der zu fällende Habitatbaum aus Gründen des Fledermausschutzes im unbelaubten Zustand videoendoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen.

Vegetationsschutzzaun (V 4)

Das südlich an den Geltungsbereich direkt anschließende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop (RSZ/ Sonstiger Sandmagerrasen/ Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte) ist zwingend durch einen geeigneten Bauzaun vor Befahren oder vor Ablagerungen von Baumaterialien zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für den Schutz vor Auftrag von Bodenmaterial, wenn nördlich davon der Damm aufgeschüttet wird.

Umweltbaubegleitung (V5)¹⁴

Aufgrund der Komplexität der fachlichen Anforderungen soll während der Bauphase eine Umweltbaubegleitung mit u.a. folgenden Aufgaben durchgeführt werden:

- Begleitung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen während der Bauphase,
- Fachliche Konzeption und Begleitung der Schutzmaßnahmen und der Anlage des Saumstreifens für die Zauneidechse.
- Sicherstellung des fachgerechten Schutzes des südlich gelegenen Sandmagerrasens.
- Begleitung der Umsetzung der zum Ausgleich geplanten Maßnahmen.

b) Eingriffsregelung und Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff (Tab. 1) wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff (Tab. 2) verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des

¹⁴ Keine kartographische Darstellung in Karte 2

Biotoptypenschlüssels NRW¹⁵ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach im Istzustand einen Gesamtflächenwert von 38.577 Wertpunkten.

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008)

1	2	3	4	5	6	7	8
Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotoptyp- enwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptyp- enwertliste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude und Erschließung)	464	0		1	0	0
1.1/4.3	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet), 80%	210	0		1	0	0
	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze, 20%	53	2		1	2	106
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	385	4		1	4	1.540
3.1	Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	14.670	2		1	2	29.340
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	723	2		1	2	1.446
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	1.229	5		1	5	6.145
Gesamtfläche		17.734	Gesamtflächenwert				38.577

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann zum Teil ein Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen. Vor allem kann mit dort vorgesehenen Maßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Avifauna im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vgl. Kap. C.). Es verbleibt ein Defizit von 19.642 Wertpunkten, die über eine externe Kompensationsmaßnahme auszugleichen sind.

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

	1	2	3	4	5	6	7	8
GRZ 0,8	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotoptyp- enwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptyp- enwertliste)	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
Gewerbegebiet GRZ 0,8	1.1	Versiegelte Fläche (80%)	11.788	0		1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	2.947	2		1	2	5.894
Private Grünfläche, Lärmschutzwall	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	1.954	5		0,8	4	7.816
Private Grünfläche, Hecke	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	527	5		1	5	2.635
Private Grünfläche, Saumstreifen	2.4	Saumstreifen ohne Gehölze	518	4		1,25	5	2.590
Gesamtfläche			17.734	Gesamtflächenwert				18.935
							Defizit	19.642

Verbreiterung und Aufwertung des Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat (A 1 CEF)

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch Festsetzung eines ca. 5 m breiten Saumstreifens der hier vorhandene Hauptlebensraum der Zauneidechse im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets erhalten.

Die vorhandene Vegetationsstruktur wird erhalten bzw. der Sukzession überlassen. Um das Angebot entsprechender Strukturen vor allem in der Initialphase zu erhöhen, werden jeweils 2

¹⁵ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhalt/bt-schlüssel>

Sand- und Totholzhaufen angelegt. Zum Erhalt der angestrebten Struktur wird der Saumstreifen bei Bedarf abschnittsweise gemäht, alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November (das Mahdgut ist abzutransportieren). Bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen wieder Aufschichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren.

Gehölzpflanzung (A 2)

Innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gehölzfläche und Lärmschutzwall“ wird eine Gehölzfläche mit standortheimischen Gehölzarten angelegt:

- Grenzabstände an den Flächenkanten 2,00 m,
- Pflanzung 4-reihig,
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 2,00 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt,
- Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm / verpflanzte Heister: 125-150 cm / verpflanzte Sträucher: 60-100 cm.

Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind standorttypische Laubgehölze der folgenden Gehölzartenliste:

Tab. 3: Gehölzartenauswahl

Laubbäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Frangula alnus	Faulbaum
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
		Salix caprea	Sal-Weide
		Sambucus racemosa	Traubenholunder

Mit dem Gehölzstreifen auf dem Wall mit vorgelagerten Saumstreifen wird für die vorkommenden Brutvogelarten ein Ausgleichshabitat geschaffen. Die Maßnahme dient somit auch der gefährdeten Gartengrasmücke als ein Ersatzhabitat. Der bepflanzte Wall dient zudem der Abschirmung der Gewerbeflächen von den Wohnbauflächen. Der Gehölzstreifen grenzt an seiner südlichen Seite an den Sandmagerrasen (§30 Biotop) an, Beeinträchtigungen durch Aufschüttung des Walls und anschließende Bepflanzung sind zwingend zu vermeiden (s.o.).

Aufgrund der Entwicklung der Gehölzfläche auf aufgeschüttetem Boden wird der Planbiotoptyp um einen Wertpunkt abgewertet in die Bilanz eingestellt, s. Tab. 2.

Pflanzung einer Strauchhecke (A 3)

Zwischen dem 5 m breiten, bahnbegleitenden Saumstreifen und der östlichen Grenze der Plan-gebiets ist die Pflanzung einer 5 m breiten Heckenstruktur vorgesehen:

- Pflanzung 2-reihig,
- Pflanzabstand in den Reihen 1,5 m
- auf der Westseite 1,5 m breiter Saum, auf der Ostseite 2 m breiter Saum (um Verschattung zu verringern).

Um eine Verschattung des angrenzenden Saumstreifen zu vermeiden, dürfen die Gehölze nicht höher als 3 m sein, was mittels Rückschnitt sichergestellt werden soll. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Externe Maßnahmen zum Ausgleich

Um den Eingriff in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 372B und das Defizit von 19.642 Wertpunkten vollständig auszugleichen, ist eine weitere Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche erforderlich.

Entwicklung einer artenreichen mageren Mähwiese (A 4)

Die externe Kompensationsmaßnahme befindet sich westlich Eilvese, südlich des Eckberges, auf dem Flurstück 45/1 in Flur 5 und ist insgesamt 26.210 m² groß. Das Flurstück wird insgesamt als „Poofläche“ der Stadt Neustadt am Rübenberge als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt. Eine nördliche Teilfläche von 3.378 m² Größe ist bereits dem Bebauungsplan Nr. 372 zugeordnet. Der südliche Teil des Flurstücks (neben einem kleinem Waldstück) wird noch als Ackerfläche genutzt.

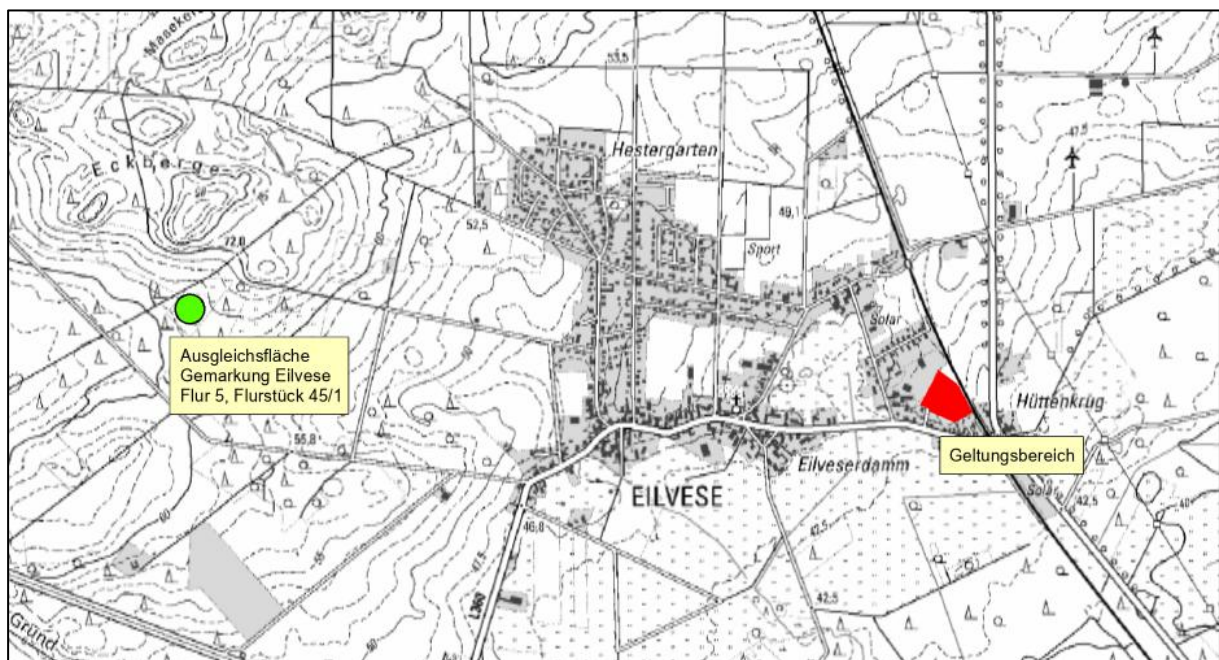


Abb. 27: Übersicht externe Fläche für Maßnahme zum Ausgleich

Von den insg. noch zur Verfügung stehenden rd. 11.000 m² sind für die Maßnahme des Bebauungsplans Nr. 372B rd. 4.911 m² auf der Ackerfläche in eine artenreiche magere Mähwiese umzuwandeln. Die externe Kompensationsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

- Die Kompensationsfläche ist mit RegioSaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem

Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.

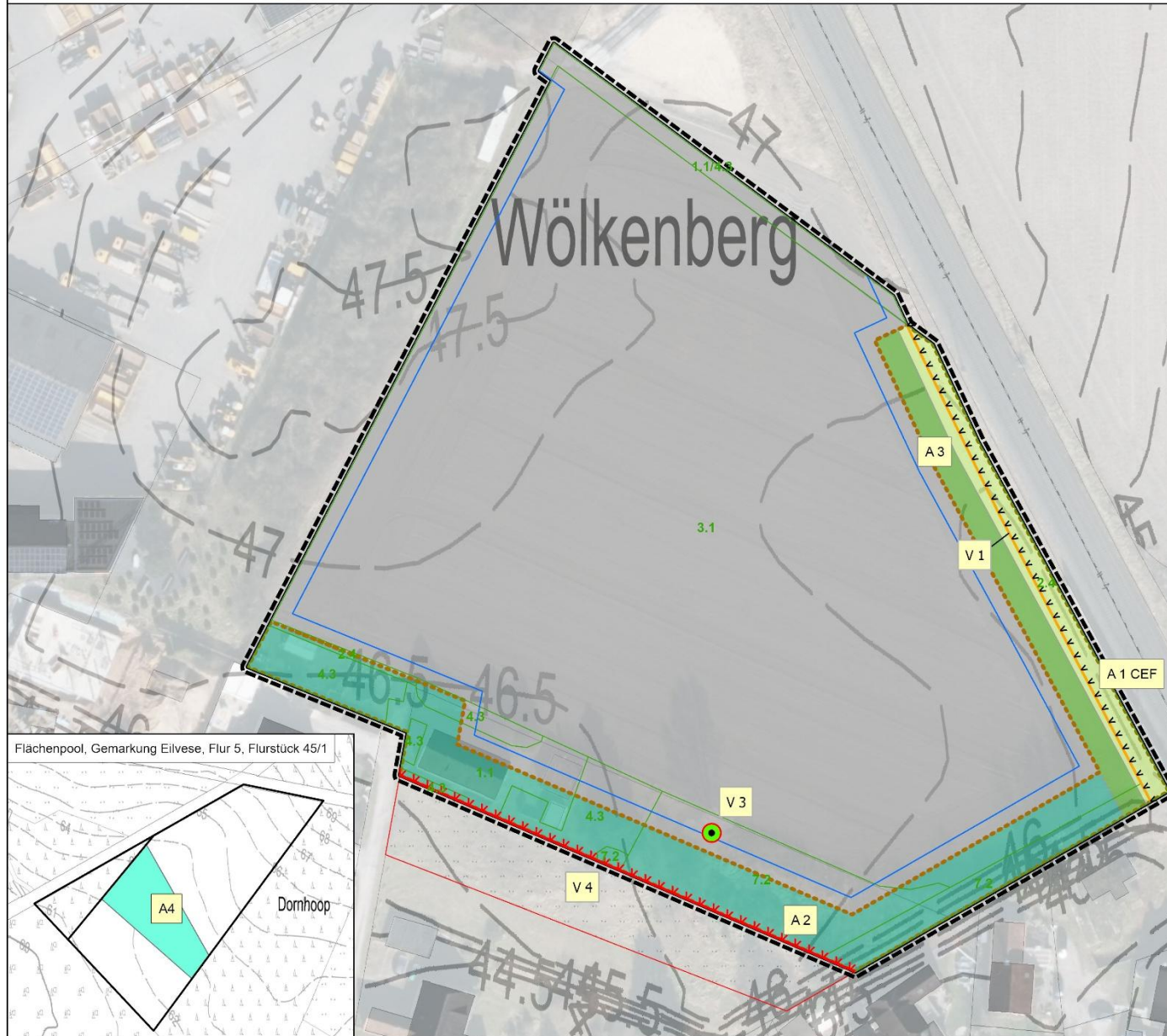
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2-3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 01.09. An den Rändern des Flurstücks sind 3 m breite Saumstreifen zu belassen, die nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig - nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist aber nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.
- Die Mahd des gesamten Flurstücks soll von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Invasive Neophyten und - bei gehäuftem Auftreten - das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

Tab. 4: Aufwertungspotenzial der externen Ausgleichsfläche

Bilanzierung der Aufwertung der Kompensationsfläche						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertlist e)	Fläche (m ²)	Grund-wert A/P (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
Ausgangszustand						
3.1	Acker, intensiv	4.911	2	1	2	9.822
Kompensationsziel						
3.5	Artenreiche, magere Mähwiese	4.911	6	1	6	29.466
Aufwertungspotenzial					19.644	

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 372 B „Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung“



Festsetzung des Bebauungsplanes

- Gewerbegebiet
- Private Grünfläche
- Bauflächengrenze

Vermeidungsmaßnahmen

- temporärer Reptilienschutzzaun (V 1)
- Kontrolle des Habitatbaums (V 3)
- Vegetationsschutzzaun (V 4)

Ausgleichsmaßnahmen

- Verbreiterung und Aufwertung des Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat (A 1 CEF)
- Gehölzpflanzung (A 2)
- Pflanzung einer Strauchhecke (A 3)

Externe Kompensationsmaßnahme (Flächenpool)

- Flurstück 45/1
- Entwicklung einer artenreichen mageren Mahdweide (A 4)

Nachrichtlich

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 372 B
- Biototypen (s. Karte 1)
- geschütztes Biotop (s. Karte 1)

Karte 2: Planung

Stand April 2026

Auftraggeber: Friedrich Duensing GmbH
Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau
Kleeblattstraße 2
31535 Neustadt

Maßstab 1 : 750



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2026 LGLN
Biototypenerfassung PU Juni 2025

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel
Architekt
Bauwerksplanung

Planungsbüro Vogel
Susanne Vogel
Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel. 0511 / 394 61 68
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

Auftragnehmerin:



Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. in I. Peters
Stiftsstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949785
E-mail: 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 Umweltschutzelange 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

a) Avifauna

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

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Der Rückbau des südlichen Wohngebäudes ist ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen, um eine Tötung bzw. Beeinträchtigung der das Gebäude als Niststandort nutzenden Vogelarten zu vermeiden (V 2).

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

Im unmittelbaren nordwestlichen Nahbereich befindet sich in ca. 5 m Entfernung das Brutrevier der gefährdeten Gartengrasmücke (RL 3). Die Art bevorzugt halboffene Strukturen und lebt u.a. an Waldrändern, Hecken und Gärten. Das von Abia (2025) erfasste Revier befindet sich am Rand der zwischen dem Firmengelände und dem Plangebiet (Ackerfläche) liegenden, mit Bäumen und Gehölzen bewachsenen Wallstruktur. Die Gartengrasmücke hat gegenüber Störwirkungen eine Fluchtdistanz von 10 m¹⁶, welche durch die geplante Nutzung der Ackerfläche als Gewerbegebiet entlang der gesamten Wallstruktur bau- und anlagebedingt ausgelöst wird. Mittels der geplanten südlichen Wallstruktur in Verbindung mit der Maßnahme A 2 erfolgt die Entwicklung eines für die Gartengrasmücke geeigneten Ersatzhabitats. Des Weiteren befinden sich im Umfeld des Plangebiets ausreichend geeignete Ausweichhabitate, sodass kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verursacht wird.

¹⁶ BERNOTAT, D., DIERSCHKE, V. (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen – Teil II.6: Arbeitshilfe zur Bewertung störungsbedingter Brutaussfälle bei Vögeln am Beispiel baubedingter Störwirkungen. 4. Fassung, Stand 31.08.2021, Seite 31.

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

Durch die Baufeldfreiräumung und Überbauung der südlichen Baum- und Gehölzstruktur ist die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG denkbar. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essenzielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes). Durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung (keine Gehölzarbeiten vom 01.03.-30.9.) können Verbotstatbestände durch die Baufeldfreiräumung vermieden werden (V 2).

Bei den betroffenen gehölzbewohnenden Brutvogelarten handelt es sich um ungefährdete Arten ohne besondere Habitatansprüche, welche in den angrenzenden Siedlungsbereichen ausreichend Ausweichhabitate finden. Durch die Anlage der südlichen Wallstruktur in Verbindung mit der Maßnahme A 2 sowie der Strauchheckenpflanzung entlang der Bahntrasse (A 3) erfolgt zudem eine Wiederherstellung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gehölzbewohnenden Vogelarten.

Aufgrund des Rückbaus der Gebäude auf dem Wohngrundstück wird der Verlust eines Brutreviers des Haurotschwanzes verursacht. Im direkten Umfeld befinden sich durch die benachbarten Wohnbauflächen ausreichend alternative Nistmöglichkeiten.

b) Reptilien

Die Zauneidechse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit europarechtlich geschützt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist sie besonders und streng geschützt. Relevant sind hier zwei Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG: zum einen ist es verboten, Tiere zu verletzen oder zu töten bzw. ihre Entwicklungsformen (hier u.a. Eigelege) zu beschädigen, zum anderen dürfen die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zerstört werden. Im Fall der Zauneidechse, einer Art mit kleinem Aktionsraum, bei denen die Individuen ganzjährig in einem eng begrenzten Bereich verbleiben, ist letzteres so auszulegen, dass jeder dauerhaft von der Art besiedelte Bereich geschützt ist.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

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

Der Hauptlebensraum der Zauneidechse befindet sich innerhalb des Plangebiets an der östlich angrenzenden Bahntrasse, entlang des bahnbegleitenden Saumbereichs. Der Böschungssaum wird durch den Bebauungsplan nicht überplant, er wird auf 5 m Breite erweitert und mittels Totholz- und Sandhaufen als Lebensraum aufgewertet (Maßnahme A 1 CEF). Um ein Einwandern von Individuen in die angrenzende Baustelle und somit eine Tötung bzw. Verletzung von Tieren zu vermeiden, ist entlang des Saums ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt. Der Saumstreifen ist zudem während der Bauphase mit geeigneten Mitteln gegen mögliche Beeinträchtigungen (z.B. Befahren, Lagern von Gerät oder Materialien) zu sichern (V 1).

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

Während der Bauphase ist ein Ausweichen der in den angrenzenden Saumbereich vorkommenden Zauneidechsen in störungsärmere Abschnitte der Bahnböschung möglich. Durch das Aufstellen des temporären Reptilienzauns (V 1) wird zudem ein Einwandern der Zauneidechsen auf die Baustelle vermieden.

Zur Vermeidung der Beschattung der Zauneidechsenlebensräume entlang der Bahn durch Gebäude muss die bauliche Entwicklung zu den vorhandenen Saumstrukturen einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

Um einen Schattenwurf der angrenzend geplanten Strauchhecke zu vermeiden bzw. zu verringern, ist sie mittels Rückschnitt auf 3 m Höhe zu begrenzen (siehe A 3).

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

Der Hauptlebensraum der Zauneidechse befindet sich innerhalb des Plangebiets an der östlich angrenzenden Bahntrasse, entlang des bahnbegleitenden Saumbereichs. Der Böschungssaum wird durch den Bebauungsplan nicht überplant, er wird auf 5 m Breite erweitert und mittels Totholz- und Steinhaufen als Lebensraum aufgewertet (Maßnahme A 1). Mögliche Beeinträchtigungen (z.B. Befahren, Lagern von Gerät oder Materialien) des Saumstreifens und damit von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind während der Bauphase mit geeigneten Mitteln zu vermeiden (V 1).

Der vorhandene Lebensraum wird mittels der Maßnahme A 1 aufgewertet. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden jeweils 2 Sand- und Totholzhäufen angelegt.

c) Fledermäuse

Infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann es zur Tötung von Einzeltieren sowie den Verlust von Baumquartieren bei Fällung des potenziellen Habitatbaums kommen.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

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

Zusätzlich zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln (s.o.) ist der zu fällende Habitatbaum aus Gründen des Fledermausschutzes im unbelaubten Zustand videoendoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen (V 3). Gehölzmaßnahmen und Abrissarbeiten sind in der Zeit der Winterruhe von Dezember bis Februar durchzuführen (V 2).

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

keine

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

keine

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (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 durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Insbesondere ist die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu überwachen. Besonderes Augenmerk ist auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen des §30 Biotops südlich des Geltungsbereichs zu legen. Dazu ist im Rahmen der konkreten Planung und Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen eine Umweltbaubegleitung (UBB) frühzeitig einzubinden

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ wird eine rd. 1,77 ha große Fläche für die Schaffung von Gewerbefläche festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Biotope überwiegend geringer, z.T. mittlerer Bedeutung 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 in größerem Umfang unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs als auch auf einer externen Ausgleichsfläche vollständig kompensiert werden müssen.

Die infolge der Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch Tötung, Verletzung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse, Anhang IV Art der FFH Richtlinie)), können allesamt durch umfangreiche, geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

- Mensch: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. es werden durch die Festsetzung des Lärmschutzwalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Wohnnutzungen weitgehend eingehalten.
- Tiere, Pflanzen, Biotope: Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen. Es werden sämtliche artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände vermieden und ausgeglichen. Durch besondere Vorkehrungen können Beeinträchtigungen des § 30 Biotops südlich des Geltungsbereichs vermeiden werden.
- Boden: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- Wasser: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Klima/Luft: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Landschaft/Landschaftsbild: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

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

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Umsetzung und Wirksamkeit von der Stadt Neustadt a. Rbge. überwacht. Die artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen werden mit der UNB Region Hannover abgestimmt und durch geeignetes Fachpersonal durchgeführt bzw. begleitet (Umweltbaubegleitung UBB)). Insgesamt werden alle Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen umweltfachlich begleitet (UBB).

4. Referenzliste

VII. Abwägung: private Belange

Private Belange, die von dem Bebauungsplan betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung einer Ackerfläche als Gewerbegrundstück vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange des betroffenen Grundstückseigentümers gefördert werden. Außerdem wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht. Das fördert die privaten Belange des Betriebs.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt aber auch private Belange: Insbesondere die Eigentümer der Grundstücke am Südrand des Plangebiets haben ein Interesse daran, dass es bei der vorhandenen Ackernutzung bleibt. Denn diese Nutzung beeinträchtigt die Wohnnutzung kaum. Bei einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung müssen die Anlieger mit Beeinträchtigungen rechnen, auch wenn diese zumutbar sind.

VIII. Abwägung: Zusammenfassung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft und die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll Bestand und Entwicklung des in Eilvese ansässigen Bauunternehmens Duensing gewährleisten. Das ist sein wesentlicher Zweck. Er fördert auch die privaten Belange des betroffenen Grundstückseigentümers.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Acker für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Bei der geringen Größe und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (so Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wirtschaft größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Umwelt, insbesondere die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen und Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind Gehölz- und Saumstreifen am Rand des geplanten Gewerbegebiets festgesetzt und die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen und die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird hinreichend deutlich, wie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

Die betroffenen privaten Belange werden teilweise gefördert und teilweise beeinträchtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister