

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 168
„Gewerbegebiet Moorgärten“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Dezember 2025

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

 **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. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen	6
1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz	6
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	9
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
a) Boden	9
b) Altlasten	11
4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft	11
a) Baulich genutzte Flächen	11
b) Natur und Landschaft	13
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	14
1. Art der baulichen Nutzung	14
a) Gewerbegebiet	14
b) Sonstiges Sondergebiet, Büro, Dienstleistung	16
c) Sonstiges Sondergebiet, Freizeit- und Erlebnishof	16
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
3. Erschließung	19
4. Grünflächen	19
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
7. Flächen für die Wasserwirtschaft	21
8. Immissionsschutz	21
9. Nachrichtliche Übernahme	22
10. Flächenübersicht	23
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	25
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	25
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	25

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	25
1. Erschließung	25
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	25
b) Ver- und Entsorgung	25
2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	27
3. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	27
4. Belange von Freizeit und Erholung	27
5. Belange der Landwirtschaft.....	27
VI. Umweltbericht.....	28
A. Einleitung.....	28
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	28
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	28
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	29
a) Fachgesetze	29
b) Fachpläne	29
c) Raumordnung und Flächennutzungsplan	30
4. Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	32
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes	32
B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	32
1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	33
a) Bestand und Bewertung	33
b) Auswirkungsprognose.....	35
2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	37
a) Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Bestand und Bewertung	38
b) Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Auswirkungsprognose	41
c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	45
d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	51
3. Schutzgut Boden und Fläche	51
a) Bestand und Bewertung	52
b) Auswirkungsprognose.....	54
4. Schutzgut Wasser	55
a) Bestand und Bewertung	55
b) Auswirkungsprognose.....	56
5. Schutzgut Klima und Luft	56

a)	Bestand und Bewertung	56
b)	Auswirkungsprognose	57
6.	Schutzgut Landschaft	57
a)	Bestand und Bewertung	58
b)	Auswirkungsprognose	59
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	59
a)	Bestand und Bewertung	60
b)	Auswirkungsprognose	60
8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
9.	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	60
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	61
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	61
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	61
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	62
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes	62
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	63
a)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	63
b)	Maßnahmen zum Ausgleich	66
C.	Artenschutzrechtliche Betroffenheit	78
1.	Rechtliche Grundlagen	78
2.	Konfliktabschätzung Maßnahmen zur Konfliktvermeidung	79
a)	Avifauna	79
b)	Reptilien	80
c)	Fledermäuse	80
D.	Zusätzliche Angaben	81
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	81
2.	Maßnahmen zur Überwachung	81
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	82
4.	Referenzliste	82
E.	Anlage zum Umweltbericht	83
VII.	Abwägung: Private Belange	85
VIII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	85
	Verfahrensvermerke	86

Abbildungsverzeichnis

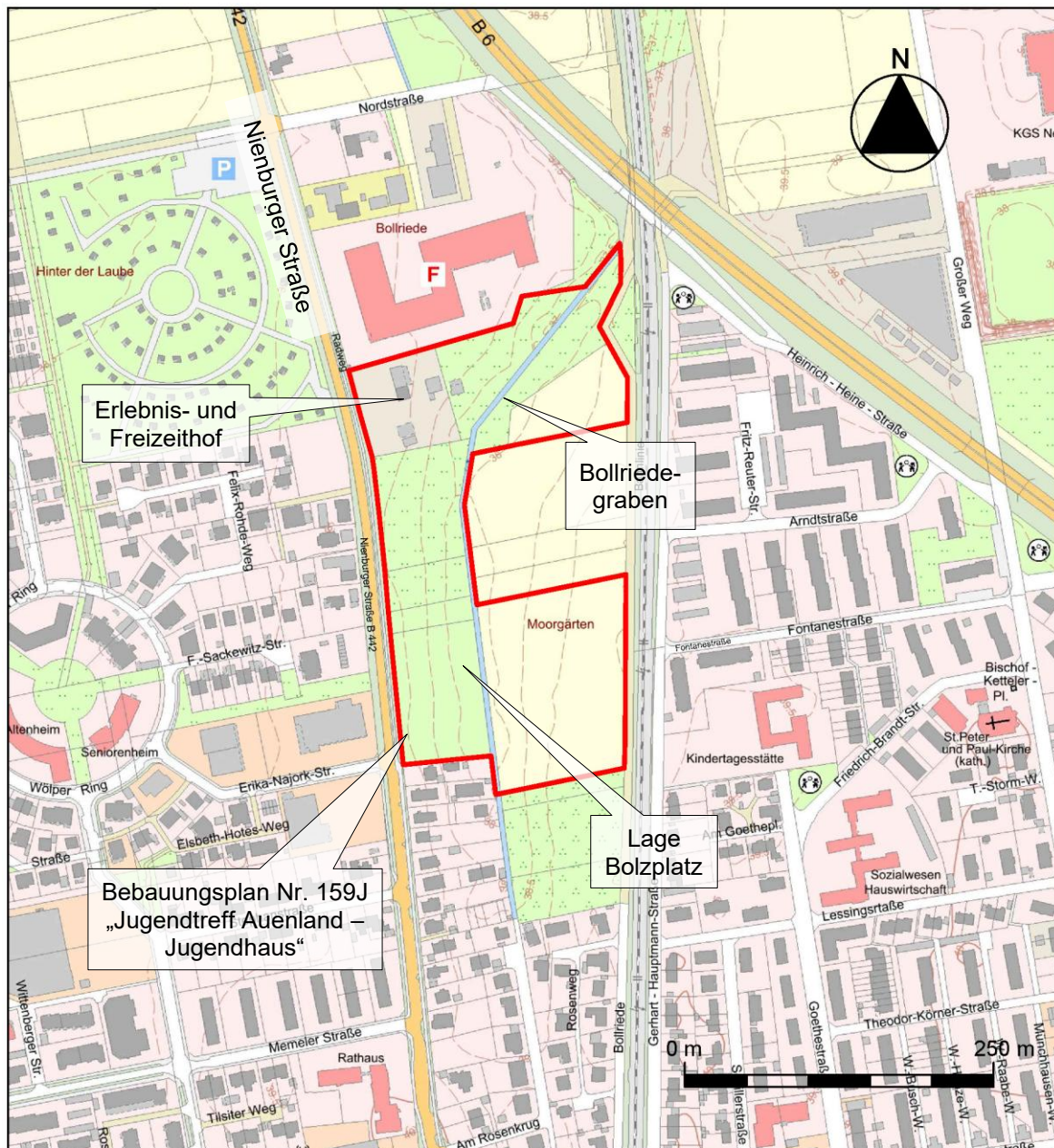
Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung).....	1
Abb. 2: Bebauungspläne im und in der Umgebung des Planungsgebietes	3
Abb. 3: Ausschnitt aus der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans	5
Abb. 4: Geländehöhen im Plangebiet und der Umgebung.....	6
Abb. 5: Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet	7
Abb. 6: „Suchraum für Hochwasserschutz“-Maßnahmen im Plangebiet	8
Abb. 7: Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Plangebiet)	9
Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5).....	10
Abb. 9: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 159J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ ohne Maßstab, genordet.....	11
Abb. 10: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022	12
Abb. 11: Ausschnitt aus der Baubeschreibung für die Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats auf dem Flurstück 307/2, ohne Maßstab, genordet.....	20
Abb. 12: Flächenübersicht.....	24
Abb. 13: Ergebniskarte der Luftbildauswertung, Ausschnitt (LGLN BA-2023-02253, 07.11.2023).....	26
Abb. 14: Ausschnitt Karte 5: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013	30
Abb. 15: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007), Beiplan Nr. 9.....	30
Abb. 16: Ausschnitt RROP Region Hannover 2016, zeichnerischer Darstellung	31
Abb. 17: Ausschnitt FNP-Änderung Nr. 39 und Ergänzung Nr. 10, Stadt Neustadt a. Rbge.	31
Abb. 18: Ausschnitt B-Plan Nr. 159 J „Jugendtreff Auenland - Jugendhaus“, Stadt Neustadt a. Rbge. 2008.....	32
Abb. 19: Ausschnitt LRP Region Hannover 2013, Karte 1 Arten und Biotope.....	40
Abb. 20: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016, Erläuterungskarte 5	41
Abb. 21: Brutvögel - Brutbestand 2022	46
Abb. 22: Zauneidechsen Bestand 2022.	48
Abb. 23: Genutzte Flugstraßen, Flugrichtungen, maximale Anzahl der festgestellten Fledermäuse	49
Abb. 24: Jagdhabitats von Fledermäusen im UG, max. Anzahl der festgestellten Fledermäuse	49
Abb. 25: Potenzielle Habitatbäume (grüne Punkte)	50
Abb. 26: Verteilung und Lage der Bodentypen	53
Abb. 27: Bodenfunktionsbewertung für die Braunerde im Westen des Plangebiets.....	53
Abb. 28: Bodenfunktionsbewertung für die Mittlere Braunerde im Osten des Geltungsbereichs (NIBIS)	54
Abb. 29: Bodenfunktionsbewertung für den Mittlere Gley im Zentrum des Geltungsbereichs (NIBIS)	54
Abb. 30: LRP Region Hannover (2013), Karte 4 Klima und Luft.....	57

Abb. 31: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung	58
Abb. 32: LRP Region Hannover (2013), LRP Karte Landschaftsbild	59
Abb. 33: Lesesteinwall im Querschnitt	69
Abb. 34: Lageplan CEF Maßnahme für die Zauneidechse	70
Abb. 35: Übersicht externe Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich	72
Abb. 36: Kompensationsfläche südlich Evenser Moor	74
Abb. 37: Kompensation für B-Plan 159 D/H/i „Auengärten“ Kernstadt	75
Abb. 38: Kompensationsfläche nordöstlich Kernstadt	75

I. Allgemeines

1. Einleitung

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



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

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

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ Gewerbegrundstücke in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann den Dienstleistern und Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen

in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet werden.

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

Darüber hinaus müssen

- die Oberflächenentwässerung im Plangebiet nachgewiesen und die hierfür erforderlichen Flächen am Bollriedegraben gesichert werden sowie
- ein neuer Standort für den vorhandenen Bolzplatz im Süden des Plangebiets in die geplante gewerbliche Nutzung integriert werden.

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

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

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

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

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

Die Abgrenzung und die Gliederung innerhalb des Plangebiets folgen außerdem dem Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die Flächen zwischen der B442 und der Bahnstrecke einbezogen, auf denen neue Baugrundstücke geschaffen werden sollen und die für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nur einen Teil der geplanten gewerblichen Bauflächen, die mit der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen werden. Aufgrund der aktuell fehlenden Flächenverfügbarkeit im nördlichen Teil ist die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich nicht erforderlich.

Im Norden des Plangebiets wird die bestehende Freizeitanlage überplant (Freizeit- und Erlebnishof „Big Valley Ranch“) (vgl. Abb. 1, Seite 1). Außerdem wird im Nordosten eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, um sie für die dort bereits durchgeführten artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen zu sichern.

Wie die folgende Grafik in Abb. 2, S. 3 zeigt, gibt es in einem Teil des Plangebiets und in der unmittelbaren Umgebung mehrere rechtswirksame Bebauungspläne.

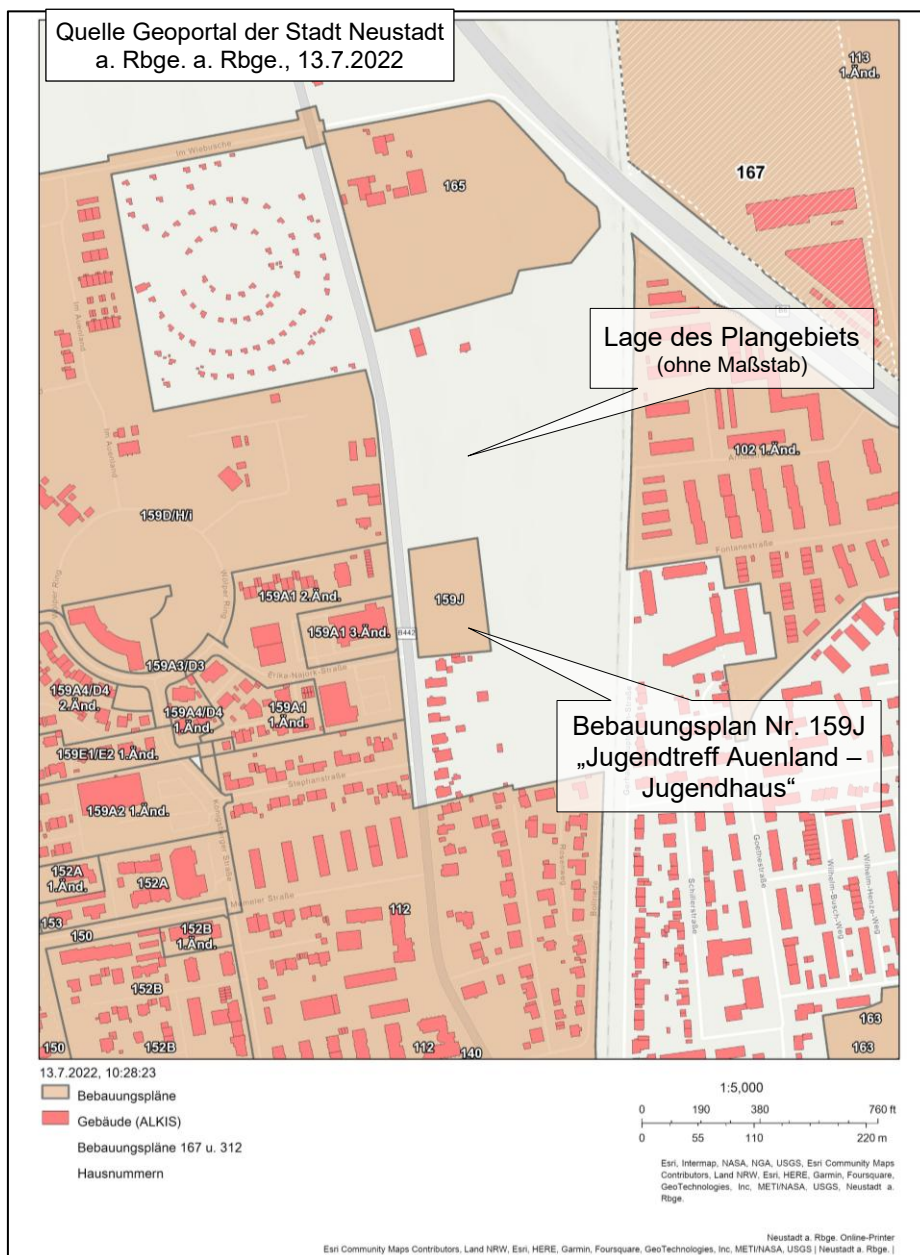


Abb. 2: Bebauungspläne im und in der Umgebung des Planungsgebietes

Für einen kleinen Teil des Plangebiets gibt es den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“, der die Flächen für eine Jugendeinrichtung und einen Spiel- und Bolzplatz sichert. Der Bolzplatz wurde bereits hergestellt. Die übrigen Flächen werden bisher nicht baulich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 159J wird in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 vollständig einbezogen. Ein geeigneter Standort für den Bolzplatz wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

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

- Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen für die gewerbliche Nutzung und Dienstleistungen gesichert werden. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnnutzungen auf der Ostseite der Bahnlinie, südlich des Plangebiets und auf der Westseite der Nienburger Straße (B 442) ist vorgesehen, die geplanten Nutzungen räumlich differenziert zu regeln und hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen einzuschränken. Nutzungskonflikte können so vermieden werden.
- Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ an das Plangebiet. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück ist mit dem Feuerwehrzentrum Neustadt a. Rbge. bebaut. Der Schutzanspruch der Flächen entspricht dem der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

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

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Dieser sind an die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 der Region Hannover angepasst (RROP 2016). Darüberhinausgehende Ziele bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen hatte die Stadt das Aufstellungsverfahren für die 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig begonnen. Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Planung gefasst.

Das Planverfahren wurde dann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weitergeführt.

Nachdem nun ein Teil der in der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen, wird das Planverfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Die geplanten Darstellungen der 10. Ergänzung und 39. Änderung ergeben sich aus dem Planausschnitt in Abb. 3, Seite 5.

Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan Nr. 168 entwickelt.

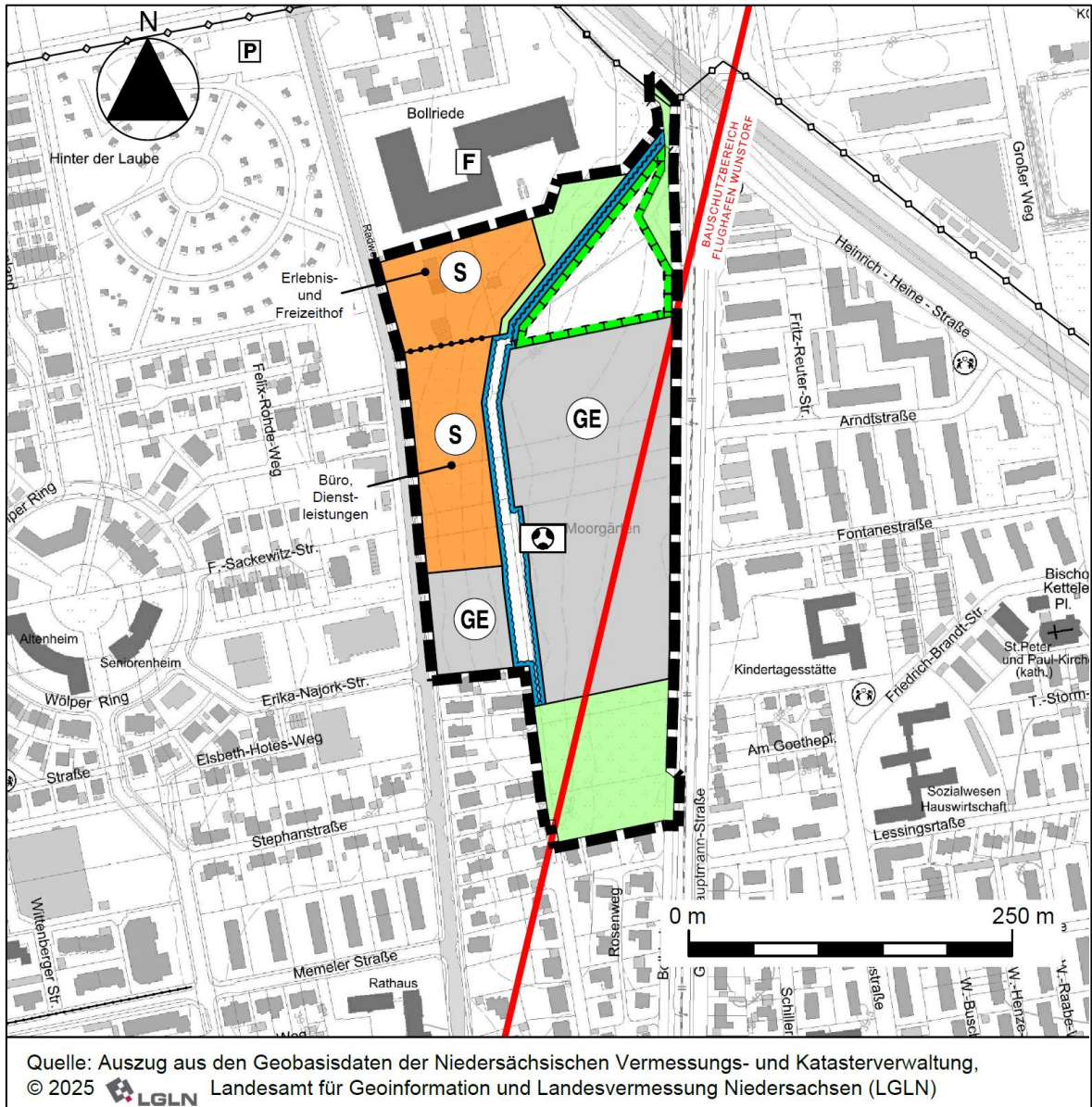


Abb. 3: Ausschnitt aus der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans

II. Rahmenbedingungen

1. Geländebeziehungen, Entwässerung, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zwischen dem Feuerwehrzentrum im Norden, der vorhandenen Wohnbebauung und den Grünflächen im Süden, der Nienburger Straße im Westen und dem Weg Bollriede / der Bahnlinie im Osten. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 37 bis 40 (NHN). Es hat Gefälle vom Ost- und Westrand zum Bollriedegraben hin (vgl. Abb. 4, Seite 6).

In Süd-Nord-Richtung verläuft der Bollriedegraben durch das gesamte Plangebiet. Vor dem Freizeitgelände ändert der Graben die Richtung nach Nordosten und unterquert dann die Bahnstrecke außerhalb des Plangebiets.



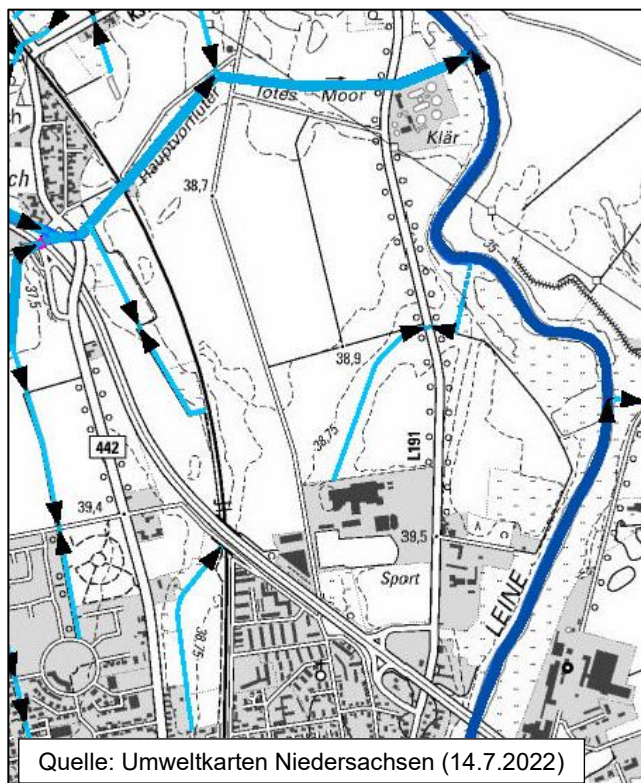
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Geländehöhen im Plangebiet und der Umgebung

Der Bollriedegraben führt das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und umgebenden Flächen ab nach Norden zum Hauptvorfluter Totes Moor und weiter zur Leine (vgl. Abb. 5, S. 7). Der Graben und die unmittelbar angrenzenden Flächen werden in einer Konzeption des Landes Niedersachsen zum Hochwasserschutz (Flächenvorsorge) als „Suchraum“ für die Schaffung von Retentionskapazitäten dargestellt (vgl. Abb. 6, S. 8).

Aufgrund der Bedeutung des Grabens und seiner umgebenden Flächen für den Hochwasserschutz hatte die Stadt Neustadt im Zuge von Überlegungen zur Bebauung der Flächen zwischen der B 442 und der Bahntrasse bereits ein Gutachten beauftragt, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung klären sollte¹. Aufgrund der damaligen Planungsabsichten war das Betrachtungsgebiet allerdings größer als aktueller Planungsraum. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Planung einbezogen und der Betrachtungsraum angepasst.

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



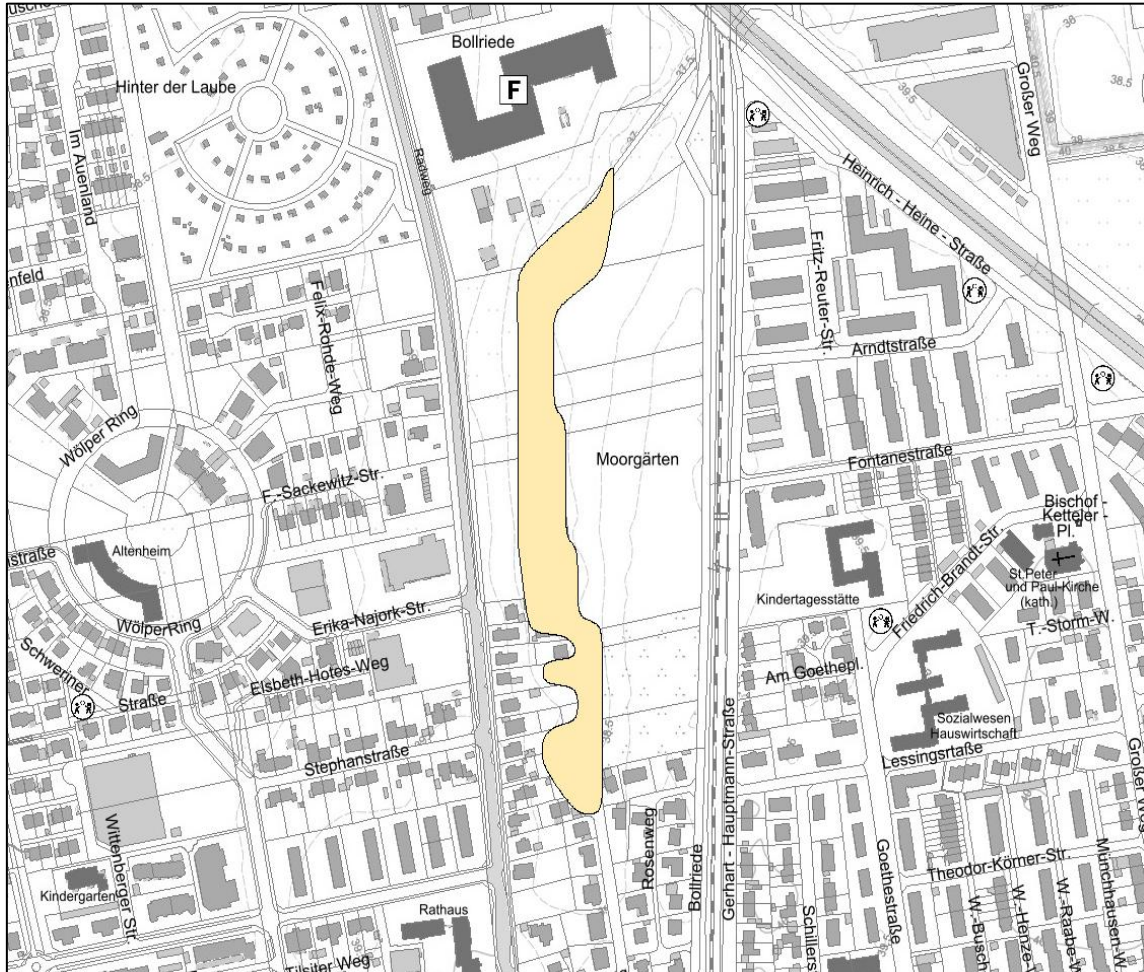
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

© 2022



Abb. 5: Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet

¹ BPi Hannover, Beratende Ingenieure 2019: Machbarkeitsstudie RRB Moorgärten.



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (13.7.2022)

0 0,05 0,1 0,2 Km

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2022 LGLN

20220713-171707_Umweltkarten Maßstab: 1:5.000

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Suchräume

Suchraume_HWS

Suchräume



Küstengebiet



kein Küstengebiet

Das Retentionskataster stellt eine Übersicht über potentiell nutzbare Rückhalteflächen an ausgewählten niedersächsischen Gewässern zur Verfügung. Das Projekt wird durch den europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums gefördert. Es unterstützt die einzugsgebietsbezogenen Konzeptionen und ist Teil der landesweiten Hochwasservorsorge (Flächenvorsorge). Die Daten enthalten Suchräume für aktivierbare Retentionsflächen um diese den zuständigen Akteuren und Maßnahmenträgern als Planungsgrundlage zur Verfügung zu stellen. Im Fokus liegen Bereiche, die durch Linienbauwerke oder Geländeerhebungen vom Gewässer getrennt, jedoch topographisch geeignet sind um an die Gewässer angebunden zu werden. Die Ermittlung der Suchräume basiert auf den HQ100 Berechnungen der Risiko- und Überschwemmungsgebietsgewässer.

Abb. 6: „Suchraum für Hochwasserschutz“-Maßnahmen im Plangebiet

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

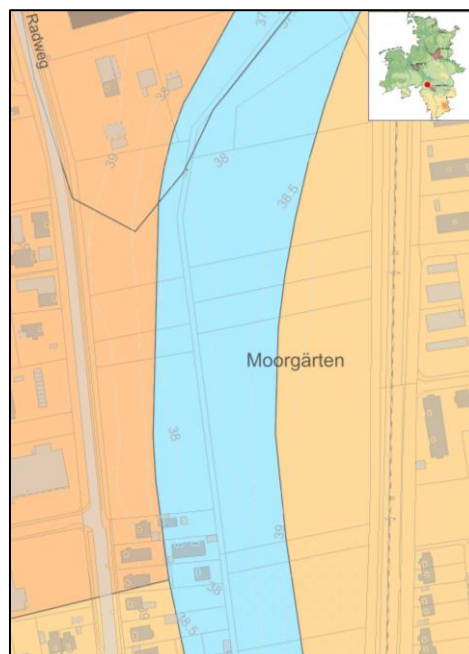
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,67 ha.

Das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs ist Privateigentum. Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159J sind Eigentum der Stadt. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind ebenfalls Privateigentum bzw. Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (GEG). Die GEG plant die Erschließung und Vermarktung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet. Sie wird dazu die neuen Baugrundstücke im Plangebiet erwerben.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

a) Boden

Im Plangebiet finden sich lt. der BÜK 50 des LBEG „Tiefe Gley-Böden“ im Bereich des Bollriedegrabens (vgl. Abb. S. 9). Östlich des Bollriedegrabens stehen „Mittlere Braunerden“ an. Der Bereich westlich der Bollriede ist als „Mittlerer Brauner Plaggenesch“ eingestuft.



Quelle: NIBIS-Kartenserver, 03.08.2022




	Gley (G)	G 4: Tiefer Gley (hoch)
	Plaggenesch (E)	Mittlerer Brauner Plaggenesch (flach)
	Braunerde (B)	Mittlere Braunerde (hoch)

Abb. 7: Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Plangebiet)

Die Stadt hat zur Klärung des Sachverhalts eine Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch durchführen lassen². Dazu wurden an drei Stellen im Prüfbereich des vermuteten Plaggeneschs Schürfen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Bodentyp im Plangebiet nicht um Plaggenesch, sondern um Braunerde handelt.

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

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

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion aufgrund der jeweils vorkommenden mineralogischen, physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden im Planungsgebiet ist im NIBS Bodeninformationssystem mit mittel bis sehr hoch verzeichnet. Die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung ist mit Bodenzahlen zwischen 37 und 47 ist jedoch nur im mittleren Bereich angesiedelt (vgl. Abb. 8, S. 10). Im regionalen Vergleich sind Aueböden grundsätzlich hochwertig. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Straßen östlich und westlich erfahren die Flächen jedoch Einschränkungen unter Bewirtschaftungsgesichtspunkten. Die Funktion der Flächen entlang des Bollriede-Grabens als Retentionsraum mit einer Überstauungsgefährdung der landwirtschaftlichen Flächen bei Hochwasser reduziert ihre landwirtschaftliche Eignung nachhaltig.

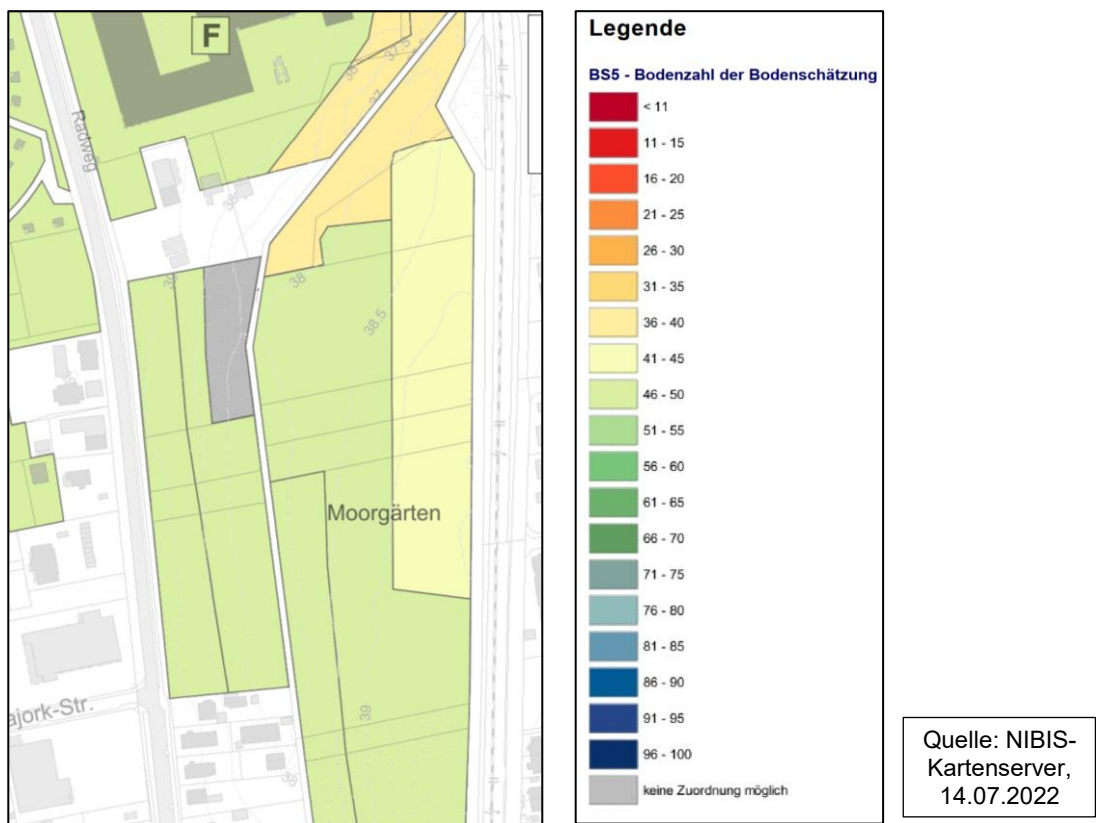


Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5)

Für die geplanten Bauflächen liegt ein geotechnischer Bericht³ vor. Bei den Kleinbohrungen liegt wurden auf den Flächen zwischen Bundesstraße und Bollriedegraben eine Schichtfolge aus Oberboden (Tiefe 0,4 m unter Gelände), schluffigen Sanden / Lehm (Tiefe bis 1,3 m) und Sanden (Tiefe bis 5,0 m) angetroffen. Im Bereich der Ackerflächen liegen unter dem Oberboden (Tiefe 0,4 bis 0,6 m unter Gelände) Sande in eine Tiefe von 4,3 bis 5 m vor.

Nach den Bohrergebnissen ist der Boden im Bereich des Lehms bzw. der schluffigen Sande für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunter anstehenden Sande sind dagegen als geeignet zu bewerten. Problematisch sind die zeitweise hohen Grundwasserstände, so dass der

³ Geotechnischer Bericht, BGU Ingenieure GmbH, Hannover, Projekt-Nr. 19.124.11 vom 26.04.2019

erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser zeitweise nicht eingehalten werden kann. Das Oberflächenwasser soll daher über den aufgeweiteten Bollriedegraben gedrosselt abgeleitet werden.

b) Altlasten

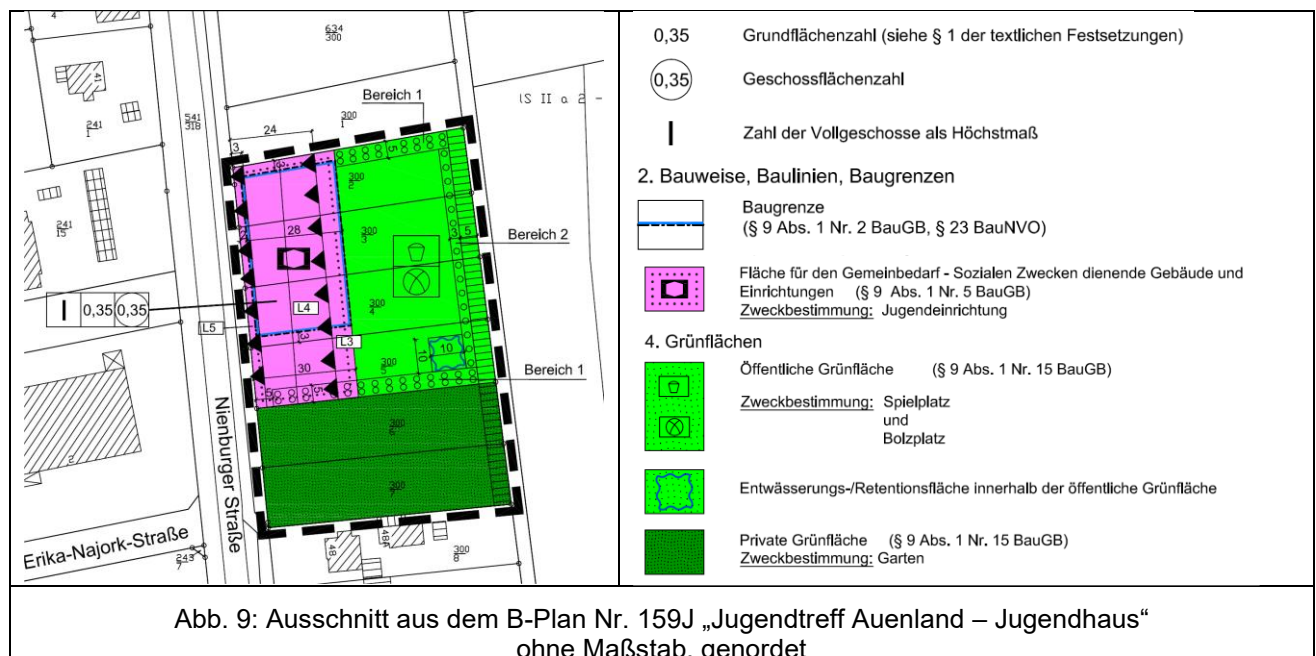
Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt das im Nordwesten des Plangebiets gelegene Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potenziellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 ist als Teil der Freizeitanlage bebaut.

Zur Klärung des Sachverhalts wurde von der Firma ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG eine Untersuchung zum Altlastenverdacht durchgeführt⁴. Die Recherche der Firma ukon kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf dem Grundstück Nienburger Straße 50, in der Zeit ab 1951, offensichtlich kein Schrottplatz befunden hat. Die Region Hannover hat nach Prüfung der Rechercheergebnisse durch die untere Bodenschutzbehörde den Altlastverdacht als ausgeräumt eingestuft und mitgeteilt: „Es wurden keine Hinweise festgestellt, dass sich ein altlast-relevanter Betrieb im Planungsbereich befunden hat. Eine weitere bodenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche im Rahmen des B-Planverfahrens ist nicht erforderlich.“

4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft

a) Baulich genutzte Flächen

Im südlichen Bereich westlich des Bollriedegrabens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 157J als Betrachtungs- und Beurteilungsmaßstab. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nur der Bolzplatz von den festgesetzten Nutzungen realisiert (vgl. Abb. 10, Seite 12).



⁴ Bericht der Fa. ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG vom 17.03.2025

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



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

Abb. 10: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022

b) Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans sollen im Plangebiet in erster Linie Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angeboten und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmimmissionen von den umgebenden Straßen und der Bahnstrecke sowie den zu erwartenden Emissionen durch die sich ansiedelnden Betriebe werden die Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt und vor dem Hintergrund der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes zulässige Lärmkontingente festgesetzt.

a) Gewerbegebiet

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.2). Danach sollen sich im Plangebiet insbesondere Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

Die geplanten Gewerbegrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Sie umfassen die Flächen auf der Ostseite des Bollriedegrabens und eine kleine Teilfläche westlich des Bollriedegrabens, südlich der geplanten Stichstraße, auf Höhe des Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) auf der Westseite der Nienburger Straße.

Geräuschkontingentierung

Die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets muss auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Im Westen gibt es Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) und im Süden mit dem Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI). Außerdem ist die Kleingartenanlage nordwestlich des Plangebiets zu berücksichtigen. Auf der Ostseite der Bahnlinie muss auf ein Allgemeines und ein Reines Wohngebiet Rücksicht genommen werden. Im Norden liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Für Gewerbelärm auf den Wohngrundstücken im WA gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Damit diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung sog. „Emissionskontingente (LEK)“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ eingeschränkt. Die festgesetzten Emissionspegel wurden vom Büro GTA, Hannover, durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Projekt-Nr. B0392202 vom 12.05.2025). Dazu wurden gestaffelt zu den schutzbedürftigen Nutzungen Zonen gebildet, in denen unterschiedliche Emissionspegel eingehalten werden müssen.

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbegebieten mittels Festsetzung von Emissionskontingenten ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (zuletzt Urteil vom 07.12.2017, BVerwG 4 CN 7.16). Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauNVO angesehen. Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt

wird und zweitens gewährleistet ist, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens, die herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kasseebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 festgesetzt.

Einzelhandel

Im Rahmen der Fortschreibung des Neustädter Einzelhandelskonzeptes vom 07.06.2023 wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 01.06.2023 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Nach dem Einzelhandelskonzept sollen in nicht integrierten Standorten wie Gewerbegebieten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden (vgl. Abschnitt 4.2.4, Seite 82 des Konzeptes).

Nach dem Konzept können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen sowie be- oder verarbeitete Produkte dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden (sog. Annexhandel).

Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Von diesem Vorschlag des Konzepts wird Gebrauch gemacht und eine entsprechende Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Betriebswohnen und Vergnügungsstätten

Wohnungen gehören grundsätzlich zu den schutzbedürftigen 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). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger, aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muss er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen. Darüber hinaus wären Betriebswohnungen aufgrund der Lage zwischen Bahnstrecke und Bundesstraße erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Während der Nachtzeit wird dieser Wert im gesamten Gewerbegebiet überschritten.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, steuert die Stadt Neustadt a. Rbge. die Ansiedlung von **Vergnügungsstätten** gesamtstädtisch. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 ein Vergnügungsstätten-Konzept beschlossen, das eine städtebauliche Beurteilung darstellt und als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dient.

Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen werden daher in Anlehnung an das Vergnügungsstätten-Konzept die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Sonstiges Sondergebiet, Büro, Dienstleistung

Ergänzend zur Ausweisung von Gewerbegrundstücken in einem „Gewerbegebiet“ werden die Freiflächen zwischen B 442 und dem Bollriedegraben, nördlich der Zufahrt ins Plangebiet und südlich des Freizeit- und Erlebnishofs, als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“ festgesetzt. Sie eignen sich aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung. Daher wird hier als Übergang zur Wohnbebauung auf der Westseite der Nienburger Straße eine Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angestrebt. Damit werden Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden.

Neben Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Für die im Sondergebiet zulässigen Beherbergungsbetriebe ist die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr aufgrund der Verkehrslärmimmissionen während der Nachtzeit nicht relevant, da es sich hierbei nicht um Wohnen handelt. Allerdings ist hier baulicher Schallschutz erforderlich (vgl. unten Abschnitt III.8.)

Im Sonstigen Sondergebiet „Büro, Dienstleistung“ sind, wie bereits ausgeführt, sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Darunter können auch Einzelhandelsbetriebe fallen. Im SO wird daher zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine Regelung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Annex-Handels“, analog der Festsetzung im Gewerbegebiet aufgenommen.

c) Sonstiges Sondergebiet, Freizeit- und Erlebnishof

Um die bestehende Nutzung des Freizeit- und Erlebnishofes, die derzeit nur geduldet wird, zu legalisieren, werden die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ festgesetzt.

Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen werden durch § 3 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Das Sondergebiet soll der Unterbringung der Gebäude und baulichen Anlagen des Freizeit- und Erlebnishofs sowie der Durchführung von Country- und Westernveranstaltungen, aber auch anderen Festveranstaltungen im Sinne von „kleinen Volksfesten“ dienen. Daneben werden die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zugelassen.

Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können. Damit wird trotz der hohen Immissionswerte das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus planungsrechtlich abgesichert.

In der schalltechnischen Untersuchung⁵ wurde auch der Freizeitlärm bei Veranstaltungen auf dem Gelände des Freizeit- und Erlebnishofes untersucht. Dabei wurden sowohl die Geräuschemissionen einer Westernveranstaltung (analog einem kleinen Volksfest) als auch die Nutzung einer Bühne für Konzerte einschließlich der Geräusche durch Parkvorgänge auf dem Gelände betrachtet. Kleine Volksfeste sind in der VDI 3770-2012-09 definiert. Hierunter sind Volksfeste ohne Musikanlagen zu verstehen (z.B. Würstchenbuden, Getränkestände, Losbuden etc).

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Kombination beider Szenarien, d. h. eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Life-Musik den Immissionsrichtwert überschreiten würde. Würde es um ein Genehmigungsverfahren der Western-Ranch gehen, könnte davon ausgegangen werden, dass die Überlagerung beider Szenarien bei Sonderveranstaltungen an nicht mehr als 18 Tagen⁶ im Jahr zu Beurteilungspegeln von unter 70 dB(A) auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche führt und die „seltene“ Immissionsbelastung als besonderer Betriebszustand dann ausnahmsweise genehmigt werden kann. Hinsichtlich der seltenen Ereignisse ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, bei deren Anwendung die Baugenehmigungsbehörde u.a. prüft, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 TA-Lärm zulässige Belastung zugemutet werden kann (vgl. 7.2 TA-Lärm). Dabei sind Dauer und der Zeiten der Überschreitungen, die Häufigkeit der Überschreitungen insgesamt sowie Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren besitzt diese anlagenbezogene Betrachtungsweise keine unmittelbare Bedeutung, die beabsichtigte Festsetzung der fraglichen Fläche als Sondergebiet erscheint aus schalltechnischer Sicht möglich.

Eine Einschränkung der zulässigen Veranstaltungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. Nutzungszeiten und Zahl der Veranstaltungen, ist Mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht möglich. Die Stadt muss es daher bei konzeptionellen Überlegungen zur Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen den geplanten Nutzungen im SO und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bewenden lassen und verbindliche Festlegungen von z.B. Nutzungszeiten dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der als *Gewerbegebiet* festgesetzten Flächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Der auf den ersten Blick sehr hohe Versiegelungsgrad ist aus der Sicht der Stadt gerechtfertigt, da es sich um Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt handelt und so ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden wird.

Auf die festgesetzte GRZ werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet. Aufgrund der sehr hohen GRZ im GE wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch diese Anlagen nicht zugelassen.

⁵ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

⁶ Vgl. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie gem. RdErl. d. MU, d. ML, d. MS und d. MW v. 15.03.2024, Nds. MBl. 2024 Nr. 141 vom 19.03.2024, Ziffer 2.2.

Im *Sonstigen Sondergebiet* „Büro, Dienstleistung“ wird eine geringere Ausnutzung vorgesehen, um eine Abstufung zu den Wohngrundstücken auf der Westseite der Nienburger Straße zu erreichen. Daher wird hier das Maß der baulichen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und drei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Durch die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen wird eine Bebauung / Versiegelung im SO, Büro, Dienstleistung von 75 % der Grundstückfläche erreicht.

Im Bereich des *Sonstigen Sondergebiets* „Freizeit- und Erlebnishof“ wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass die bestehenden baulichen Anlagen zulässig bleiben und in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden. Dazu genügt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Auf die festgesetzte GRZ werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet. Das ermöglicht eine Versiegelung / Bebauung im SO von 30 % der Grundstücksfläche.

In den *Sonstigen Sondergebieten* wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der **Vollgeschosse** begrenzt. In dem Bereich „Büro, Dienstleistung“ werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze für die Wohnbebauung auf der Westseite Nienburger Straße. In Anlehnung an den Bestand werden für den Freizeit- und Erlebnishof zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Im *Gewerbegebiet* wird neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die **Oberkante baulicher Anlagen** festgesetzt. Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. Mit der maximalen Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass keine Anlagenhöhen entstehen, die insbesondere für die umgebende Bestandsbebauung störend wirken würden.

In den *Sonstigen Sondergebieten* wird eine offene **Bauweise** festgesetzt. Das ermöglicht Baukörper von maximal 50 m Länge. Aufgrund der Nachbarschaft zu der Wohnnutzung auf der Westseite der Nienburger Straße sollen längere Baukörper vermieden werden. Im *Gewerbegebiet* ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich. Dadurch wird den Betrieben die Möglichkeit zu geben, bauliche Anlagen entsprechend ihres Bedarfes zu erstellen. Dadurch können auch Baukörper von einer größeren Länge als der in der offenen Bauweise maximal zulässigen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird im Sonstigen Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ sind es 5 m. Zum Graben und seinen geplanten Rückhalteflächen wird ein Abstand von mindestens 5 m berücksichtigt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf Ihnen Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen.

Bei der Gestaltung der Gärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ zu beobachten. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist jedoch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Dieser schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten. An Grünflächen auf den Baugrundstücken besteht auch ein öffentliches Interesse, da sie für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus haben sie einen Einfluss auf das Kleinklima und tragen damit zur Minderung von Klimafolgen durch weitere Bebauung sowie zum Grundwasserschutz bei. Grünflächen werden

durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Ausgeschlossen ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“⁷ Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es in einem Bebauungsplan nicht.

3. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Nienburger Straße (B 442). Die unmittelbar an der Straße liegenden Grundstücke können direkt von der Nienburger Straße erschlossen werden. Der an das Plangebiet grenzende Abschnitt der B 442 liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Für die geplanten Gewerbegrundstücke auf der Ostseite des Bollriedegrabens ist eine Erschließung über eine Stichstraße geplant, die in Höhe des Grünzugs nördlich des Aldi-Marktes in das Plangebiet führt. Für die Ackerflächen nördlich des Plangebiets wird eine Erweiterungsoption durch Festsetzung eines Straßenanschlusses vorgesehen.

Zur Prüfung, wie sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Straßennetz verteilen wird und ob es vom Anschlussknoten verträglich aufgenommen werden kann, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt⁸. Darin wurden aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz und an den Knotenpunkten abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Ermittlung der Verkehrsqualität und ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen an den Anschlussknoten. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das Bebauungsplangebiet leistungsfähig an die Nienburger Straße (B 442) angebunden werden kann. Für den Knotenpunkt mit der Planstraße kann ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „B“ nachgewiesen werden. Bauliche Maßnahmen für die Linksabbieger sind nicht erforderlich.

4. Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird am Bollriedegraben auf der Nordseite der geplanten Stichstraße eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche für die Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes genutzt werden soll. Hier können ergänzend Anpflanzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets vorgenommen werden.

In der nordöstlichen Spitze des Plangebiets wird der östliche Teil des Geländes des Freizeit- und Erlebnishofes eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Die Fläche soll der Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen auch entlang des Gewässerrandbereichs dienen.

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

Innerhalb des Plangebiets werden, wie im Umweltbericht vorgeschlagen, drei Bereiche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, Höhlenbrüter, Fledermäuse und die Gartengrasmücke. Die Maßnahmen sind zum überwiegenden Teil bereits durchgeführt.

⁷ OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22.

⁸ Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, April 2025

Im Norden des Plangebiets wird auf dem Flurstück 307/2 die **CEF-Maßnahme A 1** für die Eidechse festgesetzt. Die Maßnahmen auf der Fläche wurde auf der Grundlage der Baubeschreibung der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH vom 16.12.2024 bereits umgesetzt. Der Inhalt der Maßnahme ergibt sich aus dem Auszug aus der Baubeschreibung in Abb. 11 unten.

Da die Maßnahme bereits hergestellt ist, genügt eine Bestandssicherung im Bebauungsplan.

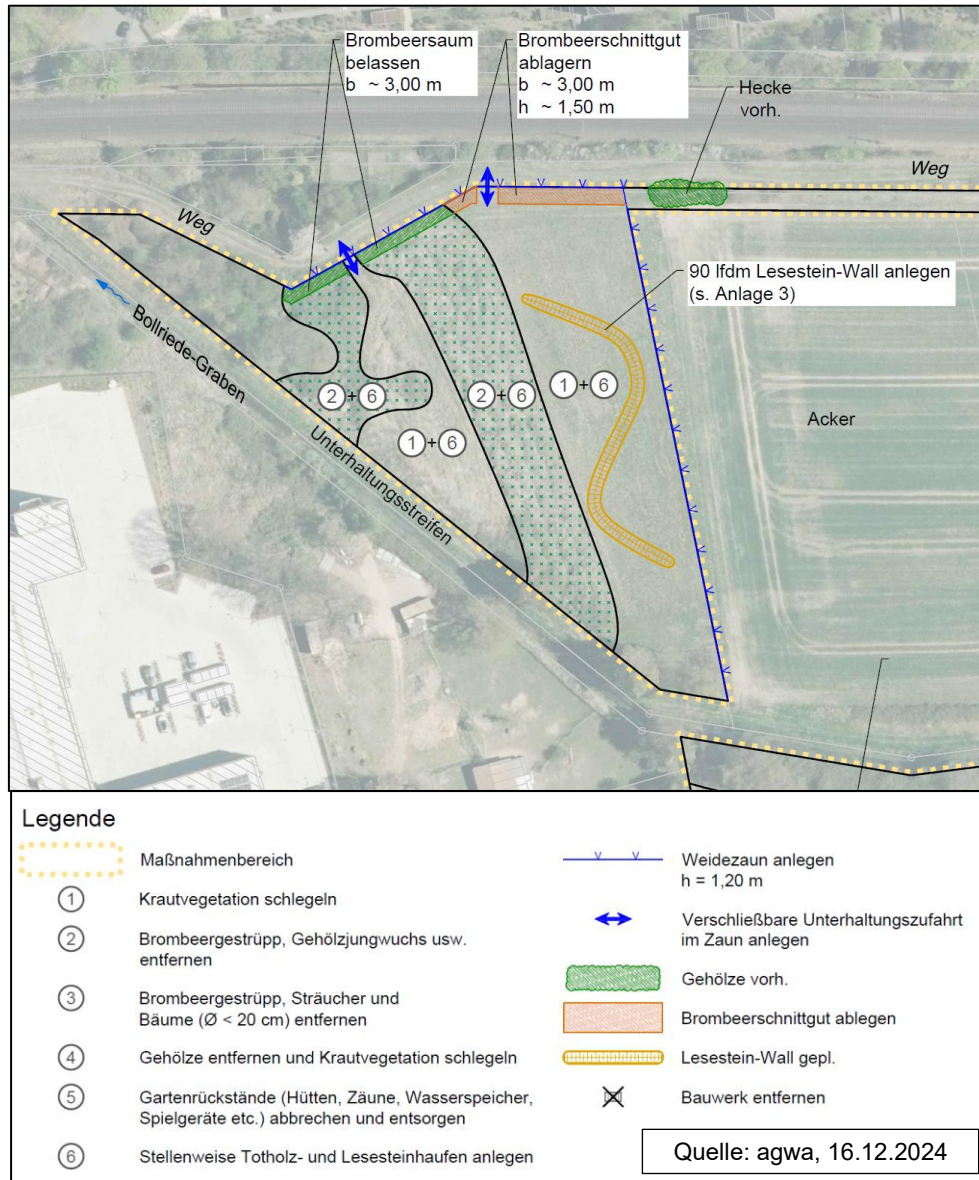


Abb. 11: Ausschnitt aus der Baubeschreibung für die Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats auf dem Flurstück 307/2, ohne Maßstab, genordet

An den auf der CEF-Maßnahmenfläche A1 verbliebenen Bäume sind außerdem als **CEF-Maßnahme A4** artspezifische Nistkästen für die Höhlenbrüter Blaumeise und Kohlmeise anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Am Ostrand des Plangebiets liegen auf dem Flurstück 298/2 ein Teil des Saumes des Wegs Bollriede und eine Hecke. Diese Flächen werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Zauneidechsenhabitats als **CEF-Maßnahme A2** für die Zauneidechse gesichert.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird nördlich und südlich der geplanten Stichstraße entlang des Bollriedegrabens die **CEF-Maßnahme A3** festgesetzt. Südlich der Stichstraße wird die Maßnahme auf dem Gewerbegrundstück festgesetzt, nördlich der Stichstraße liegt sie im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Durch die Pflanzung einer Baumstrauchhecke werden eine Leitlinie für Fledermäuse und ein Habitat für die Gartengrasmücke geschaffen. Die durchzuführende Maßnahme wird auf der Grundlage des Umweltberichts durch textliche Festsetzung konkretisiert.

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz von Fledermäusen werden geeignete Maßnahmen im Hinblick auf Lichtemissionen von den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen im Plangebiet festgesetzt. Das betrifft die Wellenlänge der verwendeten Leuchtmittel und die zielgerichtete Beleuchtung mit einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bollriedegraben wird einschließlich großzügig bemessener Randbereiche in einer Breite zwischen rd. 8 m im nordöstlichen Bereich, 15 im mittleren Abschnitt bis zu 21 m im südlichen Abschnitt als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Graben, Schutzstreifen und Rückhalteflächen“ festgesetzt.

Die damit planungsrechtlich gesicherte Fläche zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und von den südlich an das Gebiet grenzenden Flächen ist deutlich breiter als die Flurstücksbreite des Bollriedegrabens von ca. 4 m. Die im Planungsgebiet liegenden so gesicherten Flächen erlauben es, im Randbereich des Grabens deutlich mehr Retentionsraum zu schaffen, als bisher vorhanden ist und die erforderlichen Räumstreifen zu sichern. Die Planung setzt damit eine Option um, im Suchraum des landesweiten Retentionskatasters zusätzlich erforderlichen Retentionsraum zu schaffen.

Die weitere Ausgestaltung der Fläche für die Wasserwirtschaft und die Klärung der Frage der Oberflächenwasserreinigung ist Gegenstand der Durchführung der Planung. Nach den bisherigen Ermittlungen sind die dafür durch den Bebauungsplan bereitgestellten Flächen ausreichend groß.

8. Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Verkehrslärmquellen, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁹ betrachtet wurden:

- die Nienburger Straße (B 442) westlich des Plangebiets,
- die Bundesstraße (B 6) nordöstlich des Plangebiets und
- die Bahnstrecke 1740 Hannover – Bremen östlich des Plangebiets.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht) werden teilweise deutlich überschritten. Tagsüber werden nur in dem

⁹ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

zentralen Teil des GE südlich der Stichstraße und westlich des Grabens die OW eingehalten. Tagsüber wird am Ostrand des GE der OW um bis zu 12 dB überschritten werden, nachts liegt die Überschreitung bei bis zu 23 dB.

Im Bereich der geplanten Sonstigen Sondergebiete können Beurteilungspegel von 63 bis 69 dB(A) am Tag und von 62 bis 65 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in den Sondergebieten wird auch hier der Schutzanspruch analog einem Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Der Orientierungswert für den Tag wäre demnach um bis zu 4 dB, der für die Nacht um bis zu 10 dB überschritten.

Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Legt man diese auf Wohnen bezogene Schwelle auch der Beurteilung von betriebsbezogenem Wohnen zugrunde, so muss dieses im Gewerbegebiet und im Sondergebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Lediglich im „Sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ wird aufgrund des vorhandenen betrieblichen Wohnens eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden daher neben dem Ausschluss von Wohnnutzungen folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

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

Darüber hinaus ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können (Betriebswohnen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofs sowie Hotelnutzung im Bereich des SO „Büro, Dienstleistung“) ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter *Lüftungseinrichtungen* erfolgen.

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

9. Nachrichtliche Übernahme

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

10. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet, Büro, Dienstl.		10.056	17,7%
Sontiges Sondergebiet, Erlebn. Freizeit		8.293	14,6%
Gewerbegebiet (GE)		16.895	29,8%
davon CEF A3	200		
öffentliche Straßenverkehrsflächen		2.726	4,8%
Fläche für Maßnahmen		8.603	15,2%
Nordteil	8.135		
Ostteil	468		
private Grünfläche (Garten		2.593	4,6%
öffentliche Grünfläche (Bolzplatz, Pflanzfl.)		1.286	2,3%
davon CEF A3	134		
Fläche f.d. Wasserwirtschaft		6.268	11,1%
Gesamtfläche		56.720	100,0%
Umring		56.720	

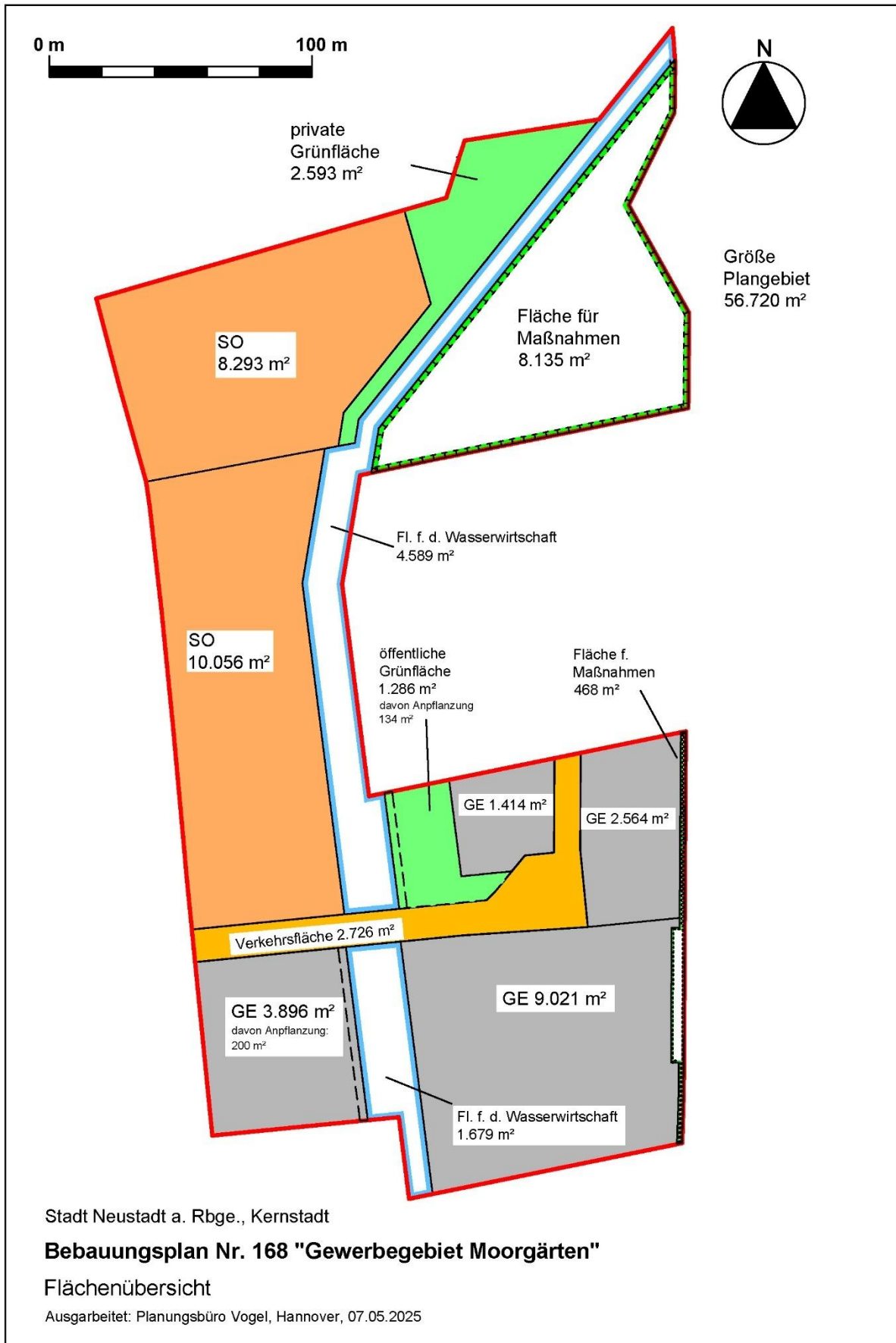


Abb. 12: Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Freiflächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, ist bereits Eigentum der GEG oder wird von ihr erworben. Die GEG soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags die Erschließung des Plangebiets durchführen und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herstellen lassen.

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

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8d, 8e und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde in Abschnitt III.3. (S. 19) erläutert. Durch die geplanten und vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

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

Der Löschwasserbedarf zur Brandbekämpfung im Plangebiet (Grundsatz) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Die erforderliche Löschwassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge fast alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

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

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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat wegen des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel im Plangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet wird lt. LGLN „keine Kampfmittelbelastung vermutet“ und es besteht „kein Handlungsbedarf“. Lediglich bei einer kleinen Fläche an der Nienburger Straße (Fläche A in Abb. 13), etwa in der Mitte des Plangebiets wird aufgrund des begründeten Verdachts auf Kampfmittel eine Sondierung empfohlen.

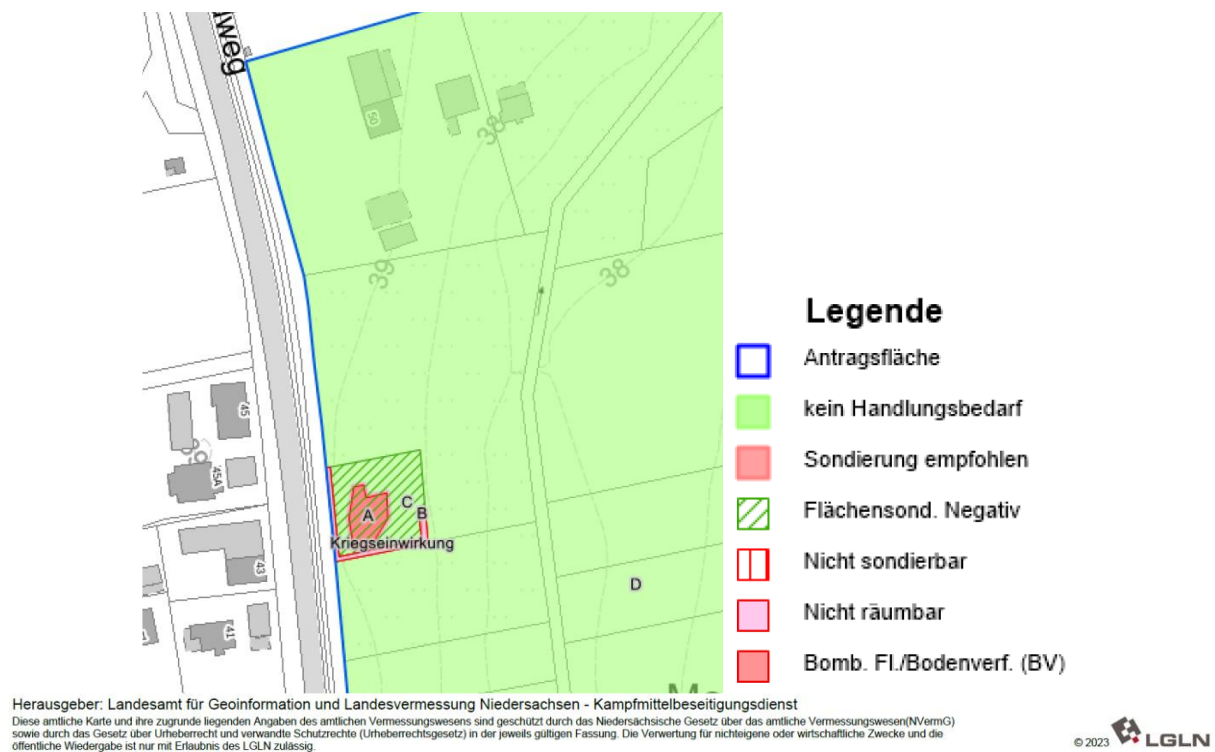


Abb. 13: Ergebniskarte der Luftbildauswertung, Ausschnitt (LGLN BA-2023-02253, 07.11.2023)

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

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

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

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 Gewerbe- und Freizeitnutzung entstehenden Geräuschemissionen und die schalltechnischen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre auf den öffentlichen Straßen untersuchen lassen¹⁰. Auf die Inhalte der Untersuchung, die die Stadt ihrer Abwägung zugrunde legt, und die Ausführungen im Umweltbericht in Abschnitt VI.B.1, S. 33 wird verwiesen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden die notwendigen Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung und die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Abschnitte III.1.a). und III.8).

4. Belange von Freizeit und Erholung

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

5. Belange der Landwirtschaft

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

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

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

VI. Umweltbericht

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

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen ergänzend zum Gewerbegebiet Ost Gewerbegrundstücke in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann den Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet werden.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbegrundstücke durch einen Country- und Westernverein. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- die Bereitstellung von Grundstücken, insbesondere für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- ein Erlebnis- und Freizeithof, der auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen,
- die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 168 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude und Nebenlagen. Im Plangebiet sind unterschiedliche Biotoptypen vertreten. Im Südosten handelt es sich um Ackerflächen. Im Westen wechseln sich Intensivwiesen /-weiden; acker- und Gehölzflächen ab. Durch die Planungen kommt es zum Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (v. a. Reptilien, Vögel und Fledermäuse). Durch die Errichtung von

Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes östlich des Wohngebietes Auengärten zwischen Nienburger Straße und Bahnlinie.

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

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Für den Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

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

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

b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 168 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 14, S. 30) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

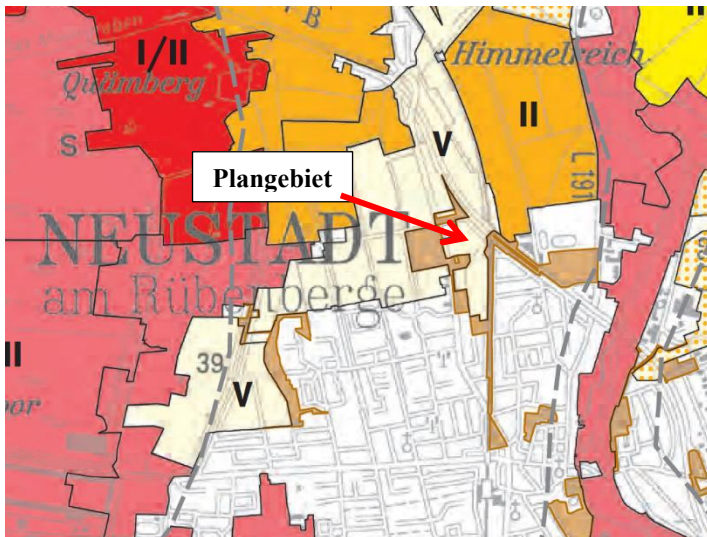
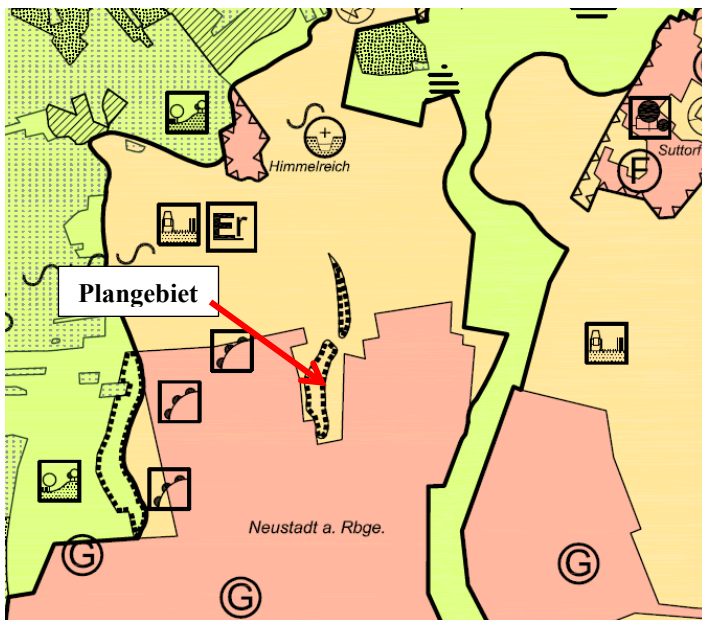


Abb. 14: Ausschnitt Karte 5:
Zielkonzept,
LRP Region Hannover 2013



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

Der westliche Teil entlang der Nienburger Straße ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nach § 22 NNatSchG)“ empfohlen.

Abb. 15: Ausschnitt Landschaftsplan
der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007),
Beiplan Nr. 9

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

c) Raumordnung und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Es grenzt an den bauleitplanerisch gesicherten Bereich des Mittelzentrums Neustadt am Rübenge (vgl. Abb. 16, S. 31). Dem Mittelzentrum sind die u.a. die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. von Arbeitsstätten zugewiesen.

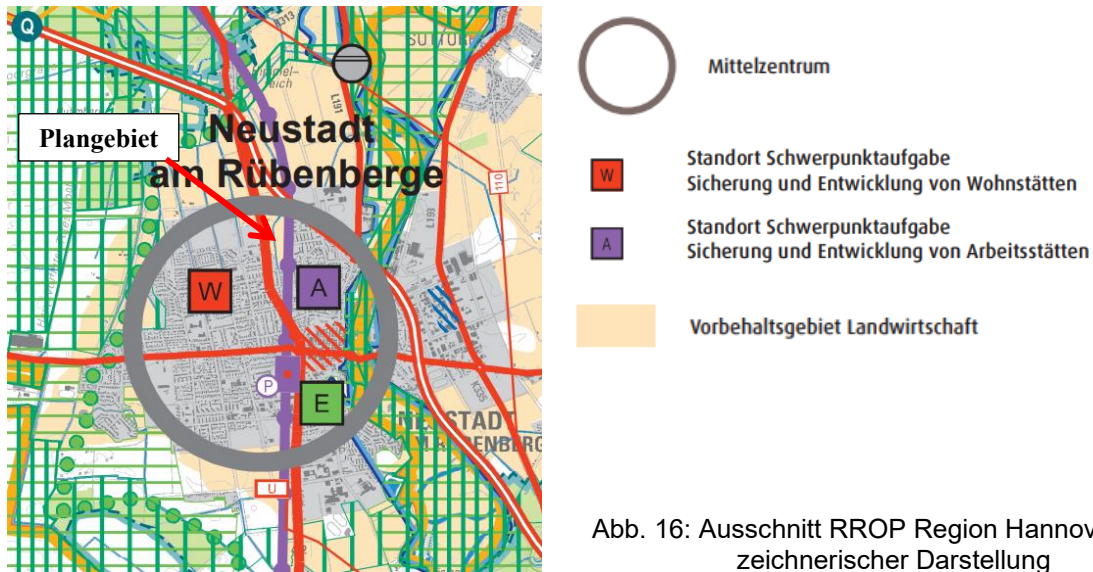


Abb. 16: Ausschnitt RROP Region Hannover 2016, zeichnerischer Darstellung

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen hatte die Stadt das Aufstellungsverfahren für die Ergänzung des Flächennutzungsplans Nr. 10 und die Änderung Nr. 39 frühzeitig begonnen. Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Planung gefasst. Das Planverfahren wurde dann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weitergeführt.

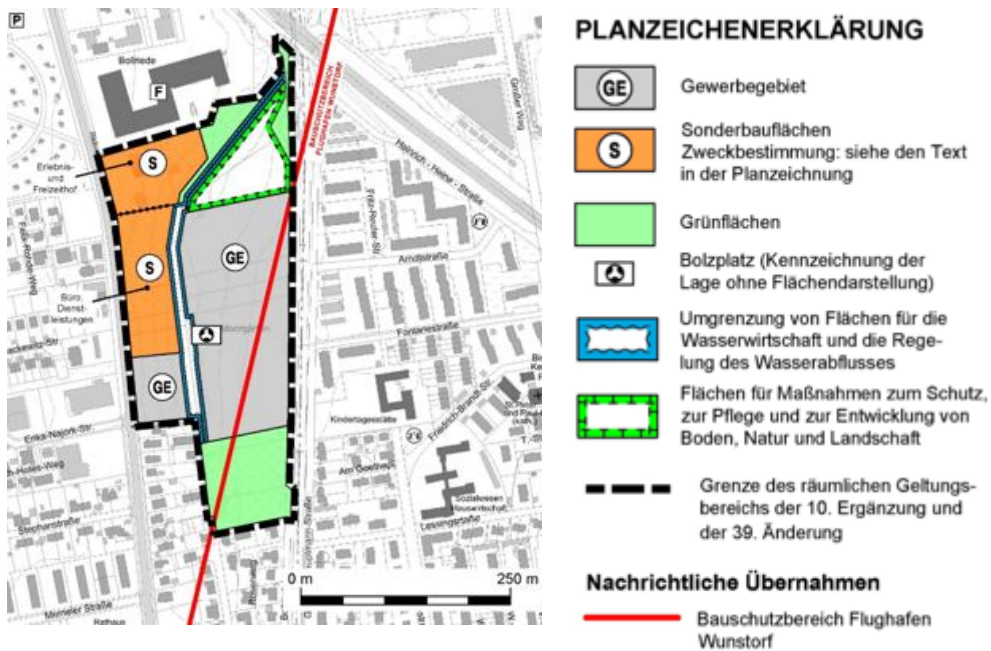
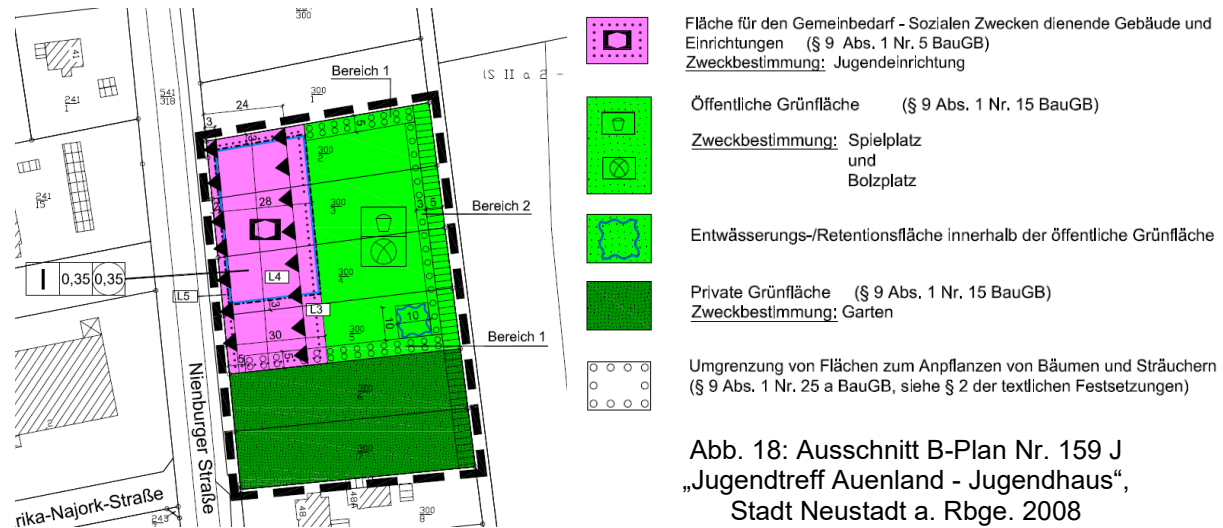


Abb. 17: Ausschnitt FNP-Änderung Nr. 39 und Ergänzung Nr. 10, Stadt Neustadt a. Rbge.

Nachdem nun ein Teil der in der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen, wird das Planverfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Die Darstellungen der Planung ergeben sich aus der Abb. 17 oben.

Die Änderung und Ergänzung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt der gültige Bebauungsplan Nr. 159 J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ aus dem Jahr 2008 vor, der nur in Teilen (Bolzplatz) umgesetzt wurde und nun überplant wird.



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) „Untere Leine“ (LSG H 54) liegt in ca. 750 m Entfernung östlich des Plangebiets. Das LSG ist gleichzeitig als FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) ausgewiesen. Nordwestlich befindet sich in ca. 870 m Entfernung das LSG „Schneerener Geest - Eisenberg“ (LSG H 2). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Totes Moor“ (NSG HA 154) liegt ca. 1 km westlich des Plangebiets. Etwa 2,2 km südwestlich befindet sich das EU-Vogelschutz und FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

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

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose 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, des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter sowie aktueller Erhebungen.

Von Frühjahr bis Herbst 2022 wurden die Biotoptypenerfassung und Erfassungen der Brutvögel, der Reptilien und Fledermäuse durchgeführt, die als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung dienen.¹¹

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)¹², 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. Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA 2025)¹³ durchgeführt. Die Ergebnisse fließen entsprechend in den Umweltbericht ein.

a) Bestand und Bewertung

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

¹¹ Bohrer, K. 2024: Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - faunistische Grundlagenerfassung, Biotoptypen 2024.

¹² <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

¹³ GTA 2025: Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

Das Plangebiet wird westlich durch die B 442 (Nienburger Straße) und östlich durch die Bahnstrecke Hannover – Bremen begrenzt. Nordöstlich verläuft zusätzlich die B6. Nördlich des Plangebiets grenzen weitere Gewerbeflächen an. Im Süden angrenzend befinden sich Wohnbebauung und Kleingärten.

Das Plangebiet und die Umgebung weisen eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich Geräuschemissionen durch

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

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

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

Im Bereich der Western Ranch werden derzeit Westernveranstaltungen mit Einzelgenehmigungen durchgeführt. Nach den Berechnungen von GTA unterschreitet eine Westernveranstaltung (analog zu kleinen Volksfesten) den Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche (allgemeines Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 159 D/H/i) (GTA 2025, S. 33 ff.). Kleine Volksfeste sind in der VDI 3770-2012-09 definiert. Hierunter sind Volksfeste ohne Musikanlagen zu verstehen (z.B. Würstchenbuden, Getränkestände, Losbuden etc).

Bei einer 2-stündigen Nutzung der Bühne für ein Konzert wird der Immissionsrichtwert auf dieser Baufläche erreicht. Eine Kombination beider Veranstaltungen mit zwei Stunden Life-Musik würde den Immissionsrichtwert überschreiten.

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

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

b) Auswirkungsprognose

Gewerbelärm

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass für den Fall einer Ansiedlung typischer Gewerbebetriebe ohne Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen die jeweiligen Orientierungswerte in der Summe mit den plangegebenen Geräuschvorbelastungen überschritten werden. Zur notwendigen Verringerung des zulässigen Emissionsverhaltens der zukünftigen Betriebe im Plangebiet schlägt das Gutachten unterschiedliche planerische Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes mit dem Gewerbelärm vor (GTA 2025, S. 27 ff.). Die Stadt hat sich für die Gliederung des Gebiets und Steuerung des Ansiedlungsverhaltens von Betrieben aufgrund ihres Emissionsverhaltens entschieden. Das planerische Mittel hierzu stellt die Emissionskontingentierung dar. Aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente werden die Orientierungswerte auf den umliegenden Bauflächen auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung eingehalten.

Verkehrslärm

Wie bereits ausgeführt, werden nachts die schalltechnischen Orientierungswerte für GE (auch für das SO angewandt) durch den Verkehrslärm deutlich überschritten. Da die Werte der Gesundheitsgefährdung nachts im gesamten Plangebiet überschritten werden, werden die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen „Betriebswohnungen“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für sonstige, im Gewerbegebiet schutzbedürftige Nutzungen, wie Büroräume, wird passiver Schallschutz festgesetzt.

Für die im Sondergebiet „Büro, Dienstleistung“ zulässigen Beherbergungsbetriebe ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht relevant, da es sich hierbei nicht um „Wohnen“ handelt. Allerdings ist auch hier baulicher Schallschutz erforderlich.

Im Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ werden aufgrund der bestehenden Wohnnutzung „Betriebswohnungen“ ausnahmsweise zugelassen. Dafür werden die notwendigen Schutzvorkehrungen durch passiven Schallschutz festgesetzt (GTA 2025, S. 37).

Freizeitlärm

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets „Freizeit- und Erlebnishof“ ist laut schalltechnischer Untersuchung möglich bei Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungstage im Genehmigungsverfahren.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Freizeitlärm bei Veranstaltungen auf dem Gelände des Freizeit- und Erlebnishofes untersucht. Dabei wurden sowohl die Geräuschemissionen einer Westernveranstaltung (analog einem kleinen Volksfest) als auch die Nutzung einer Bühne für Konzerte einschließlich der Geräusche durch Parkvorgänge auf dem Gelände betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Kombination beider Szenarien, d. h. eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Life-Musik den Immissionsrichtwert bei den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen überschreiten würde. Würde es um ein Genehmigungsverfahren der Western-Ranch gehen, könnte davon ausgegangen werden, dass die Überlagerung beider Szenarien bei Sonderveranstaltungen an nicht mehr als 18 Tagen¹⁴ im Jahr zu Beurteilungspegeln von unter 70 dB(A) auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche führt und die „seltene“

¹⁴ Vgl. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie gem. RdErl. d. MU, d. ML, d. MS und d. MW v. 15.03.2024, Nds. MBl. 2024 Nr. 141 vom 19.03.2024, Ziffer 2.2.

Immissionsbelastung als besonderer Betriebszustand dann ausnahmsweise genehmigt werden kann. Hinsichtlich der seltenen Ereignisse ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, bei deren Anwendung die Baugenehmigungsbehörde u.a. prüft, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 TA-Lärm zulässige Belastung zugemutet werden kann (vgl. 7.2 TA-Lärm). Dabei sind Dauer und der Zeiten der Überschreitungen, die Häufigkeit der Überschreitungen insgesamt sowie Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren besitzt diese anlagenbezogene Betrachtungsweise keine unmittelbare Bedeutung, die beabsichtigte Festsetzung der fraglichen Fläche als Sondergebiet erscheint aus schalltechnischer Sicht möglich.

Eine Einschränkung der zulässigen Veranstaltungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. Nutzungszeiten und Zahl der Veranstaltungen, ist Mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht möglich. Die Stadt muss es daher bei konzeptionellen Überlegungen zur Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen den geplanten Nutzungen im SO und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bewenden lassen und verbindliche Festlegungen von z.B. Nutzungszeiten dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen.

Durch den geplanten Bolzplatz entstehen bei den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen (GTA 2025, S. 34).

Planbedingte Verkehre

Mit dem Bebauungsplan wird eine Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen einhergehen. Daher wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung im Schallgutachten auf der Grundlage der in der verkehrstechnischen Untersuchung¹⁵ ermittelten planbedingten Verkehrszunahme deren Auswirkung auf die Lärmbelastung der vorhandenen Bebauung untersucht.

Die Betrachtung erfolgte für die Bebauung an der B 442 einmal ohne den Schienenverkehrslärm (Anlage 8.1) und einmal für den Verkehrslärm inkl. des Schienenverkehrs (Anlage 8.2).

Auf Grundlage der Ergebnisse der Anlage 8.1 ist festzustellen, dass durch den Straßenverkehrslärm eine Pegelsteigerung von 0,2 dB nicht ausgeschlossen werden kann. Um nun einen akustischen Maßstab zur Beurteilung von Pegel- und damit Verkehrsmengensteigerungen zu erhalten kann auf die Regelungen der 16. BImSchV zurückgegriffen werden, nach denen ab einer Pegelerhöhung von 2,1 dB (im Jahresmittel) Maßnahmen zu untersuchen sind. Dieser Wert wird im vorliegenden Fall nicht erreicht.

In der Bauleitplanung sind jedoch jegliche Pegelerhöhungen abwägungsrelevant. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass bereits ohne die planinduzierten Verkehre an vielen Immissionsorten entlang der B 442 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 für die jeweiligen Baugebiete überschritten werden. Eine Einhaltung der OW der DIN 18005, die einen optimalen Lärmschutz garantieren, ist jedoch gerade in Innenstadtlage entlang der Hauptverkehrsstraße kaum zu erreichen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Pegelsteigerungen von 0,2 dB praktisch nicht wahrnehmbar sein werden.

Für die Beurteilung der Veränderung der Verkehrslärmsituation ist außerdem von Bedeutung, ob durch die Planung die Gesundheitsgefahr markierenden Schwellenwerte für den Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht erstmalig erreicht bzw. überschritten werden. Das ist, wie Anlage 8.1 des Schallgutachtens zu entnehmen ist, nicht der Fall.

¹⁵ Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, April 2025

Die Stadt kann daher davon ausgehen, dass durch den Straßenverkehrslärm die Erhöhung um 0,2 dB zukünftig nicht zu einer Überschreitung dieses Schwellenwertes führen wird.

Dies ändert sich, wenn der Schienenverkehrslärm mit betrachtet wird. Anlage 8.2 ist zu entnehmen, dass einzelne Immissionsorte nachts bereits jetzt Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) aufweisen. Das ändert sich durch die planinduzierten Verkehre praktisch nicht. Lediglich bei einem Immissionsort (Nr. 16) ergibt sich nachts eine Erhöhung um 0,1 dB. Im Sinne der aktuellen Rechtsprechung wären demnach an Immissionsort Nr. 16 Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Pegelsteigerung umzusetzen. Aus der Sicht der Stadt ist dies bei nur einem betroffenen Immissionsort mit einer Pegelsteigerung von lediglich 0,1 dB, der über 500 m vom Plangebiet entfernt liegt, nicht sinnvoll und erforderlich.

Gesamtlärbetrachtung

Aufgrund der bestehenden Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr nachts wurde im Schallgutachten auch die von der Rechtsprechung geforderte Gesamtlärbetrachtung durch Bildung der energetischen Summe aus Verkehrslärm und Gewerbelärm durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass bei den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen der Gesamtlärm ausschließlich durch den Verkehrslärm bestimmt. Aus der zusätzlichen kumulativen Betrachtung ergeben sich daher keine weiteren Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen ist mit Ausnahme der bestehenden Verkehrslärmbelastung und der äußerst geringen Erhöhung des Verkehrslärms keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

Temporäre Belastung, Freizeitnutzung

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.

Bestehende Wegeverbindungen werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings wird der landschaftliche Charakter durch die geplante Bebauung überprägt. Der überplante Bolzplatz wird durch die Festsetzung eines neuen Bolzplatzes östlich des Grabens ersetzt.

2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

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

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

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

a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet (ursprünglicher Geltungsbereich) erfolgte durch Geländebegehungen in Mitte April und Anfang Mai 2022 (Bohrer 2024)¹⁶ 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 2020¹⁷). Im Spätsommer 2024 erfolgte ergänzend die Biotopkartierung für die CEF-Maßnahmenfläche (PU 08.2025), um die der Geltungsbereich im Nordosten erweitert wurde (s. Karte 1 und Anlage: Artenlisten für die einzelnen Biotoptypen).

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

Der südöstliche Bereich des Plangebiet ist durch den Biotoptyp Acker mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter bestimmt. Im Randbereich bestehen Wegraine bzw. Säume ohne Gehölze sowie kurze Abschnitte aus Brombeeregebüsch (7.2). Daran schließen sich südlich und westlich unversiegelte Feldwege an (Bohrer 2024).

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

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

¹⁶ Bohrer, K. 2024: Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - faunistische Grundlagenerfassung, Biotoptypen 2024.

¹⁷ http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/web/babel/media/biotoptypen_v2020a.xls

Tab. 1: Biotypen im Bestand

	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Biotyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotop- typenwertliste)	Grundwert P (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt-wert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelfläch- enwert (Sp 3 x Sp 7)	
Biotypen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofes									
	1.1	Versiegelte Fläche	1.487	0			0	0	
	1.3	Teilversiegelte Fläche	1.000	1			1	1.000	
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	2.980	3			3	8.940	
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.654	2			2	5.308	
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	173	5			5	865	
Biotypen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 159 J und des Freizeit- und Erlebnishofes									
	1.1	Versiegelte Fläche	19	0			0	0	
	1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.649	3			3	4.947	
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	1.882	4			4	7.528	
	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	20.334	2			2	40.668	
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	700	3			3	2.100	
	3.4+	Intensivwiese, -weide, mäßig artenreich	3.884	4			4	15.536	
	3.6	Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen	1.556	5			5	7.780	
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	28	2			2	56	
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	3.515	4			4	14.060	
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	3.954	5			5	19.770	
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	1.300	5			5	6.500	
	9.2	Bedingt naturfermes Gewässer	2.006	4			4	8.024	
Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 159 J									
Fläche für den Gemeinbedarf	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,35 + 50%)	1.073	0			0	0	
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport- anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	970	2			2	1.940	
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	126	5			5	630	
Spiel und Bolzplatz	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport- anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.677	2			2	3.354	
	1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter- stein, Rasenfugenpflaster	325	1			1	325	
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	542	5			5	2.710	
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	360	4			4	1.440	
Gärten	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit >50% heimischen Gehölzen	2.526	2			2	5.052	
			56.720					Gesamtflächenwert	158.533

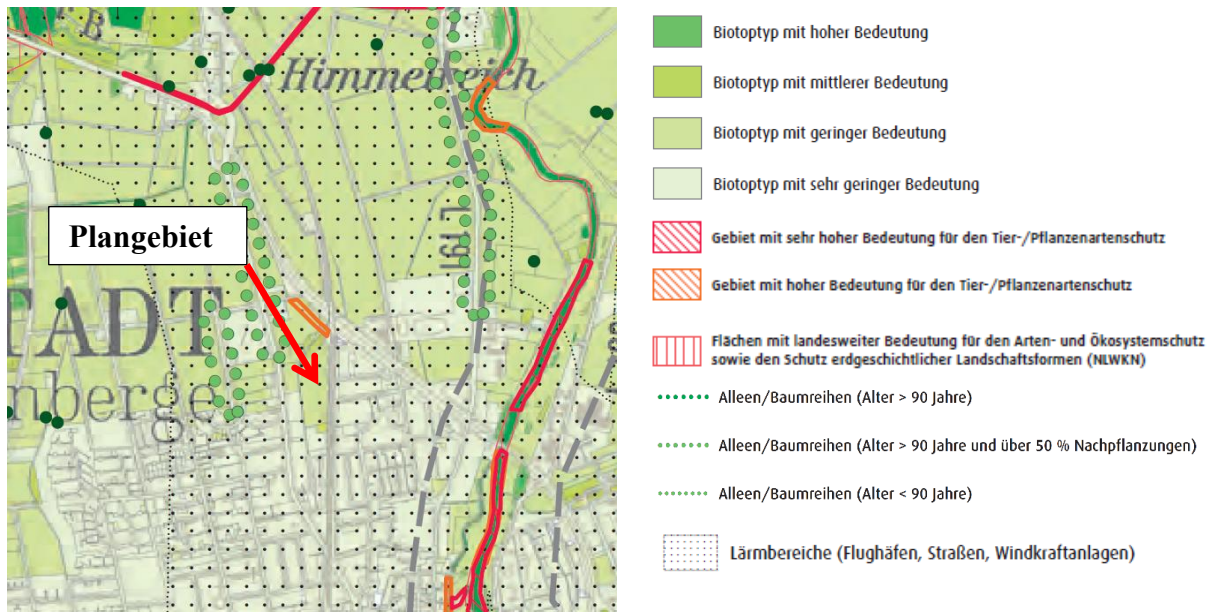


Abb. 19: Ausschnitt LRP Region Hannover 2013, Karte 1 Arten und Biotope

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

In Verlängerung der Straße „Am Rosenkrug“ verläuft der Bollriede-Graben erst durch, dann als östliche Begrenzung des Plangebiets. Es handelt sich um ein bedingt naturfernes Fließgewässer (9.2) mit Vorflutfunktion (Graben) mit schmalen Röhrichtsaum aus Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*), Wasser-Schwaden (*Glyceria maxima*) und Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) sowie Wasservegetation (Wasserstern *Callitriche* ssp.) (ebd.).

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

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

Im LRP der Region Hannover sind für das Plangebiet keine besonderen Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt (vgl. Abb. 19 oben). Nördlich vom Plangebiet ist ein kleines Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenschutz gekennzeichnet. Laut RROP der Region Hannover (2016) hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund (vgl. Abb. 20, S. 41).

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

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Im Norden des Plangebiets grenzt das neue Feuerwehrgebäude und weiter östlich die Bundesstraße 6 an. Im Westen und Osten (jenseits der Bahntrasse bestehen schon Wohngebiete, im Süden befinden sich Gartenland und ein Wohn-/

kaum zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bereichs. Auch durch die nordöstlich anschließende Fläche mit der Festsetzung „private Grünfläche/Garten“ kommt es zu nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die vorgesehenen Festsetzungen führen eher zu einer Aufwertung des Bereichs.

Durch die Festsetzung „Sondergebiet“ (SO Büro, Dienstleistungen) werden Flächen mit aktuell geringer bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen einen hohen Versiegelungsgrad (Anteil max. 75 %) und auch für die unversiegelten Flächen sind keine Biotopstrukturen höherer Wertigkeiten zu erwarten.

Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff“. Der nun festgelegte Versiegelungsgrad übersteigt den des geltenden Bebauungsplans.

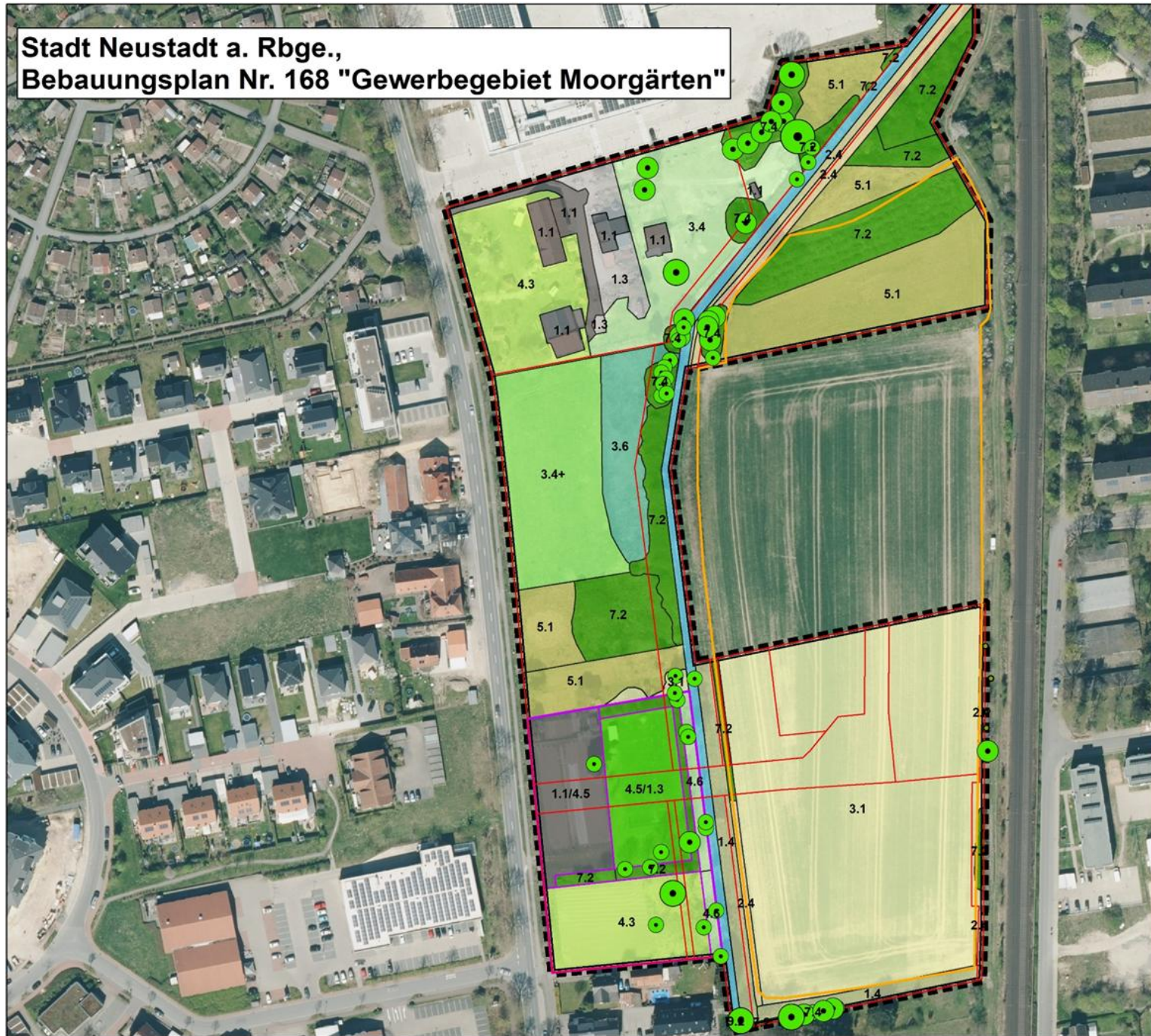
Durch die Festsetzung „Verkehrsfläche/öffentliche Straßenverkehrsfläche“ sowie den Fußweg werden aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen und Teile des Bebauungsplan Nr. 159J überplant.

Auch durch die Festsetzung „Gewerbegebiet“ (GE) werden aktuell unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch größtenteils um geringwertige Ackerflächen mit teilweise strukturreicheren Randbereichen. Im südwestlichen Bereich werden Flächen des geltenden Bebauungsplan Nr. 159J überplant, die eine Nutzung als Zier- und Nutzgarten bzw. zum Teil als Bolzplatz vorsahen. Demgegenüber wird der Versiegelungsgrad durch die nun festgesetzte GRZ von 0,8 wesentlich erhöht. Am südlichen Rand des Plangebiets fallen voraussichtlich mehrere Bäume (Spitz-Ahorn mit 1,5 bis 2 m Stammumfang) weg. Im südwestlichen Teil, im Bereich des geltenden Bebauungsplans 159J, sind voraussichtlich eine Weide (2 m Stammumfang) und eine Walnuss (0,8 Stammumfang) sowie drei Stieleichen und eine Kiefer zu beseitigen. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans führen damit zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche/Bolzplatz“ wertet hingegen die aktuell geringwertige Ackerfläche auf. Neben Intensivrasen auf der Spielfläche sind Gehölzstrukturen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ sowie Extensivrasen vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Ackerfläche ist eine ggf. leicht positive Auswirkung auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

In der festgesetzten „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird der aktuell vergleichsweise strukturreiche Bereich entlang des Grabens komplett überplant, wodurch mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgute Pflanzen/Biotope zu rechnen ist. Am südlichen Rand des Plangebiets ist voraussichtlich eine Schwarz-Erle (Stammumfang 2 m) und im weiteren Verlauf Richtung Norden mehrere Birken, Weiden, Pflaumen sowie eine Steileiche und eine Walnuss zu beseitigen, die teilweise im Bereich des geltenden Bebauungsplans 159J stehen.

**Stadt Neustadt a. Rbge.,
Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten"**



Biotoptypen (gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)

- 1.1** versiegelte Fläche
 - 1.3** teilversiegelte Fläche
 - 1.4** Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung
 - 2.4** Wegraine, Säume ohne Gehölze
 - 3.1** Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend
 - 3.4** Intensivwiese, -weide, artenarm
 - 3.4+** Intensivwiese, -weide, mäßiger Artenreichtum
 - 3.6** Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen
 - 4.3** Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze
 - 4.5** Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker
 - 4.6** Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)
 - 5.1** Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%
 - 7.2** Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%
 - 7.4** Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch
 - 9.2** Graben, Fließgewässer, bedingt naturfern
- Einzelbaum

Nachrichtlich

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168
- Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 168
- Geltungsbereich Bebauungsplan 159
- Festsetzungen Bebauungsplan 159
- Feldblöcke, Stand 10.2023

**Karte 1: Bestand Biotoptypen
(Stand 08.2022, Ergänzung 09.2024)**

Quellen: Bohrer 05.2022, PU 09.2024

Maßstab 1 : 1.500



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

Auftraggeberin:

HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Osterstrasse 64, 30159 Hannover

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel
Architekt
Bauatelier

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

Auftragnehmerin:

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

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

	1	2	3	4	5	6	7	8
Festsetzung	Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grund- wert A	Grund- wert P	Ges. Kor- rektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 7)
Sondergebiet		GRZ 0,2 + 50% Überschreitung, 8.293 m²						
Erlebnis und Freizeithof	1.1	Versiegelte Fläche (30% Anteil)	2.487	0			0	0
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm (35 % Anteil)	2.903	3			3	8.709
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (35% Anteil)	2.903	2			2	5.806
Garten		Gartenfläche gesamt 2.593 m²						
	1.1	Versiegelte Fläche	18	0			0	0
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	697	5			5	3.485
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	819	4			4	
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)	260	5			5	1.300
	7.4	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)	799	5			5	3.995
Sondergebiet		GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 10.056m²						
Büro/Dienstleistung	1.1	Versiegelte Fläche (75% Anteil)	7.542	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	2.514	2			2	5.028
öffentliche Straßenverkehrsfläche		Verkehrsfläche gesamt 2.726 m²						
	1.1	versiegelte Fläche	2.726	0			0	0
Öffentliche Sportanlage (Bolzplatz)		Fläche gesamt 1.286 m²						
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen)	690	2			2	1.380
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (CEF Feldermäuse und Gartengräsmücke)	134	5			5	670
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	462	4			4	1.848
Gewerbegebiet		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 1.414 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	1.131	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen	283	2			2	566
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 2.564 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	2.051	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	513	2			2	1.026
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 9.021 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	7.217	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.804	2			2	3.608
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 3.896 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	3.117	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	579	2			2	1.158
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m) (CEF Feldermäuse und Gartengräsmücke)	200	5			5	1.000
Gewässer	9,9	Bedingt naturfern	6.268	4			4	25.072
Maßnahmenfläche Nord		Fläche gesamt 8.135 m²						
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze (entlang Westgrenze und Graben als Räumstreifen für den Graben (3m breit)	600	4			4	2.400
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m) (Bestand ganz im Norden)	735	5			5	3.675
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50% (CEF Zauneidechse)	6.800	5			5	34.000
Maßnahmenfläche Ost		Fläche gesamt 468 m²						
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze (CEF Zauneidechse)	358	4			4	1.432
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% CEF Zauneidechse)	110	5			5	550
Gesamtfläche			56.720	Gesamtflächenwert			106.708	

Die Festsetzung „Sondergebiete (SO Büro, Dienstleistung) überplant im südlichen Bereich bis zur Festsetzung „Verkehrsfläche/öffentliche Straßenverkehrsfläche“ den geltenden B-Plan 159J.

Die mittel bis höherwertigen Biotopstrukturen im Bereich Maßnahmenfläche im Nordosten werde durch die Herrichtung als Zauneidechsenersatzhabitat erhalten und noch aufgewertet. Der südliche Teil mit Ackerstatus geht in die Bilanz als Ackerfläche ein (siehe Karte 1).

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

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

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

Avifauna

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

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

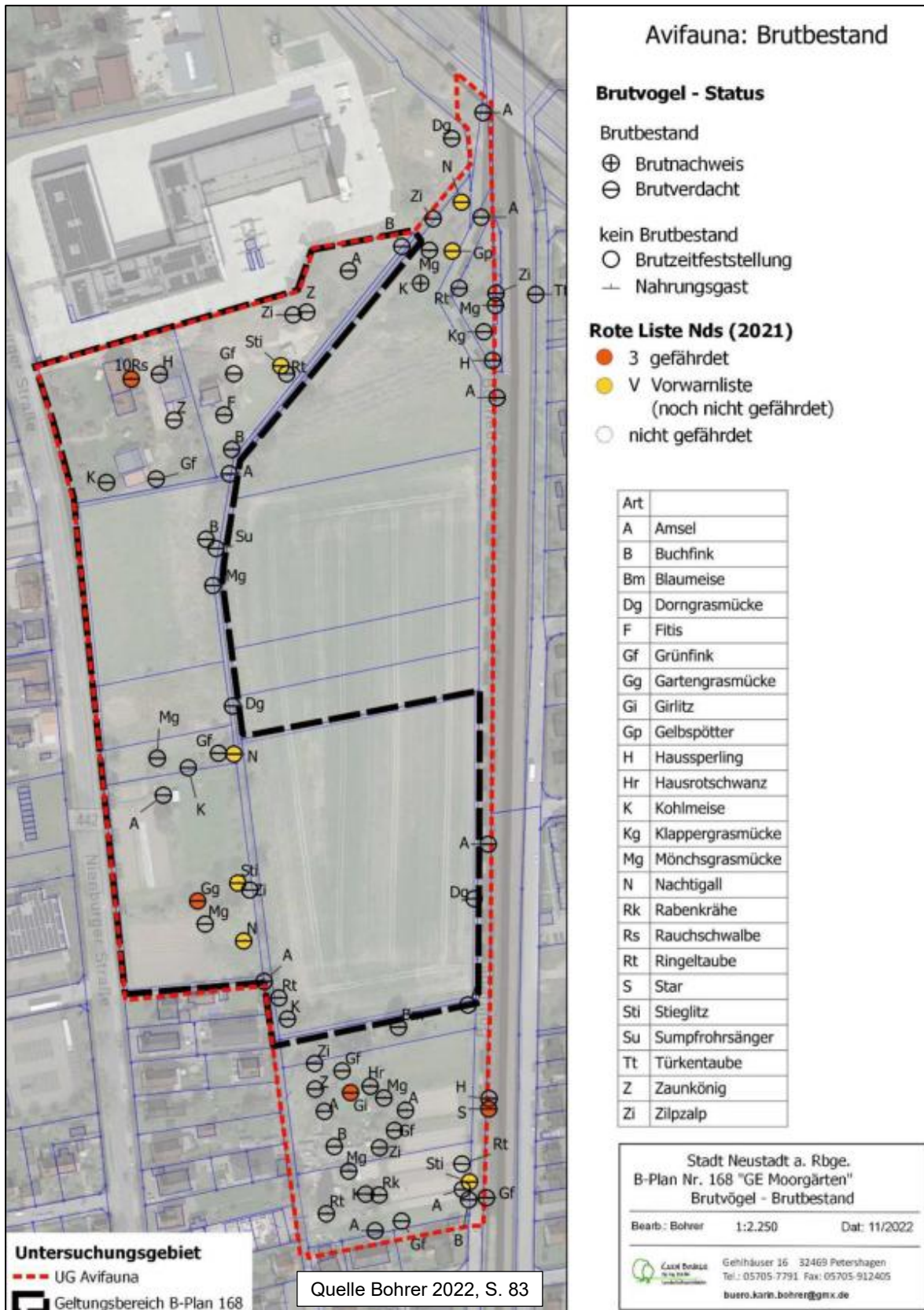


Abb. 21: Brutvögel - Brutbestand 2022

Reptilien

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

Es wurden an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet Zauneidechsen nachgewiesen. Die meisten Tiere konnten in den Kleingärten an der B 442 nachgewiesen werden, ein weiterer Schwerpunkt befindet sich entlang der Bahnstrecke am Damm zu B 6 und auf der vom NABU betreuten eingezäunten Ausgleichsfläche konnten auch einzelne Zauneidechsen nachgewiesen werden. In der Brache nördlich des Ackers (Maßnahmenfläche A 1 CEF, s.u.) konnten im Jahr 2022 auch einzelne Tiere erfasst werden. Die genauen Fundorte, die Reviere sowie weitere potenzielle Reviere sind Abb. 22, S. 48 zu entnehmen.

Fledermäuse

Die Firma „Patrovit ökologische Betriebsbegleitung GmbH“ führte die Fledermauserfassung im Plangebiet als Nachunternehmerin von Bohrer durch. An insgesamt 6 Kartierterminen zwischen April und August 2022 wurden mithilfe eines mobilen Batdetektors und dem Einsatz von 3 stationären Detektoren an 4 Standorten (bzw. 4 stationären Detektoren am 16.08.2022) Fledermäuse erfasst. Außerdem wurde das Habitatpotenzial des Baumbestandes untersucht. Es konnte ein großes Artenspektrum an Fledermäusen erfasst werden. Insgesamt sind folgende 10 Fledermausarten nachgewiesen worden (vgl. Abb. 23 S. 49):

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

Regelmäßig im Untersuchungsgebiet vorkommende Arten sind die Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie Langohren. Die höchste Fledermausaktivität ist im Bereich der südlich des Plangebiets liegenden Schrebergärten zu verzeichnen. Auch im Bereich des Bolzplatzes besteht eine erhöhte Aktivität. Von Bedeutung ist insbesondere der hier vorhandene Baumbestand. Diese Bereiche stellen ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse dar (Patrovit 2022 in Bohrer 2024). Auch finden sich im Plangebiet bzw. daran angrenzend Jagdhabitats und Leitlinien für Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie Langohren. Das grabenartige Fließgewässer im Untersuchungsgebiet besitzt keine Funktion als durchgängige Leitlinie für Fledermäuse. Die entlang der Bahnlinie lückig vorhandenen Gehölze bilden ebenso keine Flugstraße.

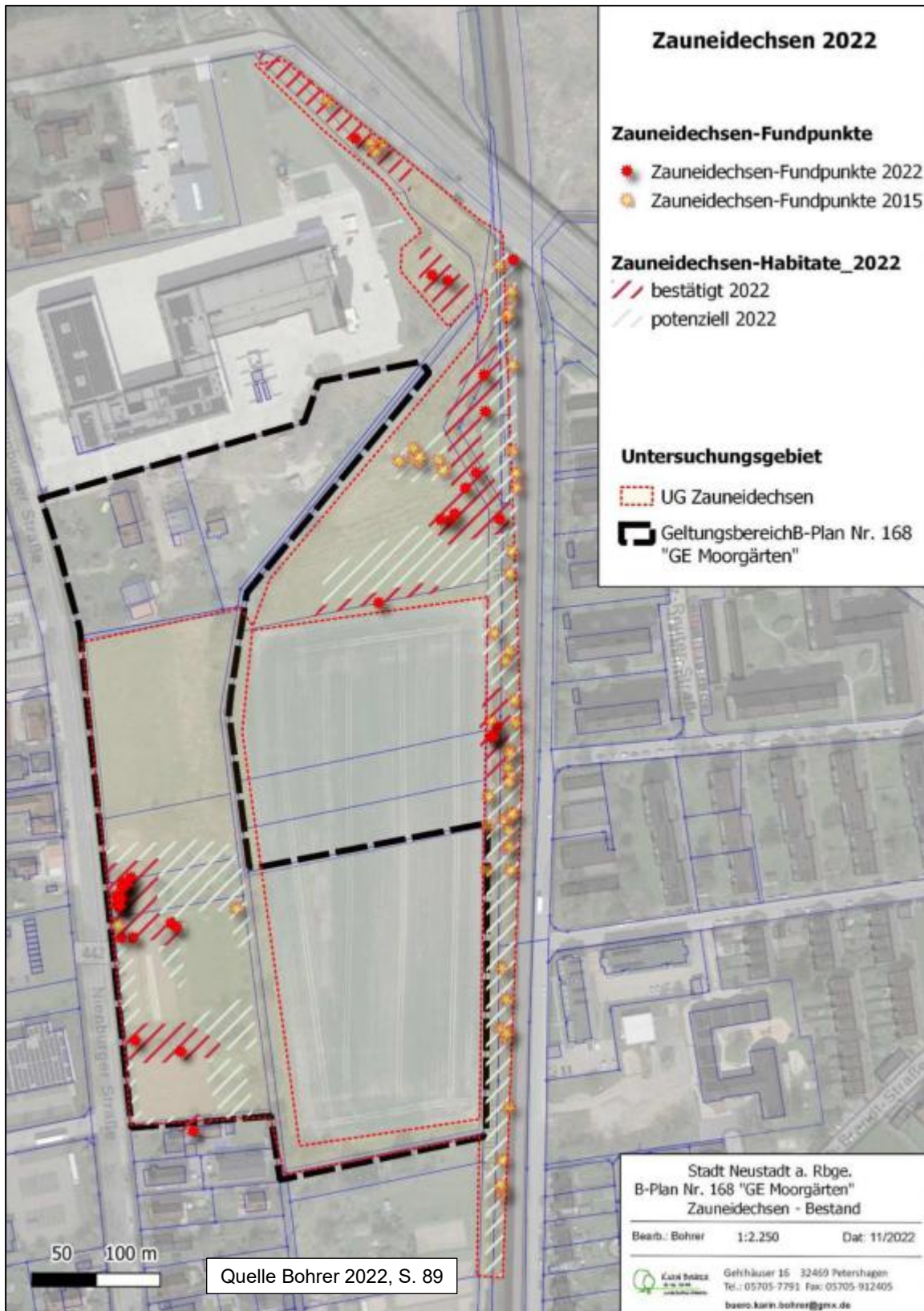


Abb. 22: Zauneidechsen Bestand 2022.



Abb. 23: Genutzte Flugstraßen, Flugrichtungen, maximale Anzahl der festgestellten Fledermäuse



Abb. 24: Jagdhabitats von Fledermäusen im UG, max. Anzahl der festgestellten Fledermäuse

Tab 3: Bewertung der Habitatelemente der Fledermäuse im UG (Patrovit 2022, S. 22 in Bohrer 2024)

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

Es konnten keine Quartiere, auch keine Baumquartiere im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Quartiere befinden sich höchstwahrscheinlich in unmittelbarer Nähe. Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 11 potenzielle Habitatbäume ermittelt. Bei Bäumen mit BHD >30 cm sollte nach einigen Jahren das Höhlenpotenzial neu abgeschätzt werden, da Höhlen durch Astabbrüche, die Tätigkeit von Spechten etc. neu entstehen könnten.



Abb. 25: Potenzielle Habitatbäume (grüne Punkte)

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Avifauna

Nach den Ergebnissen der Brutvogelerfassung aus 2022 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ von einem Verlust von einem Brutrevier der Gartengrasmücke (Roten-Liste Niedersachsens 3) auszugehen: Die 10 Reviere der Rauchschnalben (nds. RL 3) im Bereich des Gebäudes innerhalb des SO Erlebnis- und Freizeithof sind nicht von Verlust betroffen, da die Gebäude erhalten bleiben. Außerdem sind folgenden Arten der Vorwarnliste von dem Verlust von Brutrevieren betroffen: Nachtigall (2 Brutpaare) und Stieglitz (1 Brutpaar). Durch die Festsetzungen von Grün- und Gehölzstrukturen, der Maßnahmenflächen und von der Anpflanzung von Gehölzstreifen bestehen Ausweichquartiere bzw. werden neue geschaffen. Hinsichtlich der Brutvögel sind artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich (s. Kapitel C).

Reptilien

Gemäß der Erfassung im Jahr 2022 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ von einem Verlust von Habitaten (nachgewiesene und potenzielle) der Zauneidechse im Umfang von ca. 5.900 m² auszugehen. Im Bereich der Bahn ist mit Beeinträchtigungen von Habitaten durch Beschattung ausgehend von der der Bebauung zu rechnen. (BOHRER 2024). Zum Schutz der Zauneidechse werden artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich (CEF-Maßnahme; siehe Kapitel C).

Fledermäuse

Gemäß den bislang vorliegenden Erkenntnissen aus den bisherigen Begehungen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ mit dem Verlust von für die erfassten Fledermausarten bedeutsamen Baumbestandes zu rechnen. Für Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus kann es vorhabenbedingt durch die Unterbrechung bzw. den Verlust von Flugroute im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Leitlinien III und IV) zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Lokalpopulation kommen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Die Lokalpopulation des Braunen Langohrs kann durch vorhabenbedingte Lichtemissionen, die zu einer Entwertung quartiernaher Jagdhabitate im Bereich des den Geltungsbereich durchziehenden Grabens erheblich gestört werden. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann eine Störung durch Entwertung der Leitlinien III bzw. IV.

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 Bebauungsplans nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein soll. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

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

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

Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>). Ergänzend wurde das mögliche Vorkommen des Bodentyps Plaggenesch im westlichen Teil des Geltungsbereichs im Jahr 2024 durch eine Bodenuntersuchung des Büros Umweltkonzept Dr. Meyer detailliert untersucht¹⁸. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß NIBIS Kartenserver des Geoportals des Landes Niedersachsen möglicherweise in einem Bereich seltener Böden bzw. Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, dem Plaggenesch. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Region Hannover wurden zum Nachweis des Plaggenesch die Nährstoffe Phosphor und Kalium auf ihrem Gehalt analysiert. Weiterhin wurden die Bodeneigenschaften durch eine bodenkundliche Profilsprache erfasst und eine Bodenfunktionsbewertung auf der Grundlage der Daten des NIBIS-Kartenservers vorgenommen.

a) Bestand und Bewertung

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

¹⁸ Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘, Umweltkonzept Dr. Meyer, Büro für Umweltgutachten, Berlin, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024.

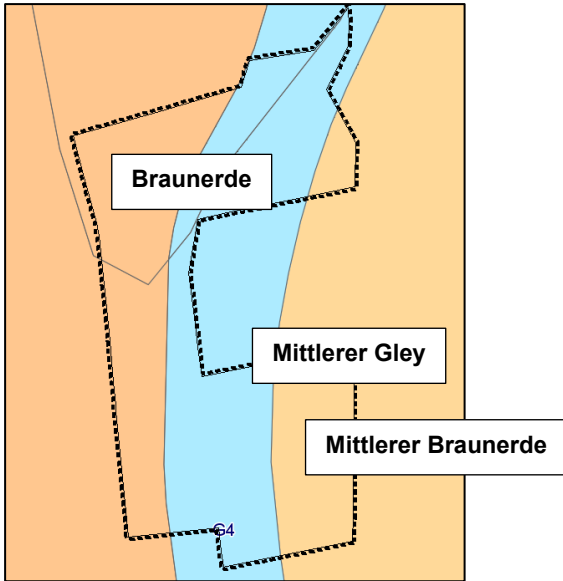


Abb. 26: Verteilung und Lage der Bodentypen

Bei der Bodenart handelt es sich um lehmigen bis anlehmigen Sand.

Die Ackerzahl reicht von 37-50, die Grünlandzahl von 39-51.

Der Verdacht des Vorkommens „Mittlerer Brauner Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ im Westen hat sich durch die Untersuchungen nicht bestätigt. Der Boden ist hier als Braunerde anzusprechen. Diese ist insgesamt ein eher wenig produktiver Bodentyp, der auch eine geringe Bedeutung als Kohlenstoffspeicher und für die Kühlleistung hat. Positiv zu bewerten ist jedoch, dass die Braunerde gegenüber Bodenschäden (Erosion und Verdichtung) wenig empfindlich ist (vgl. Dr. Meyer 2024).

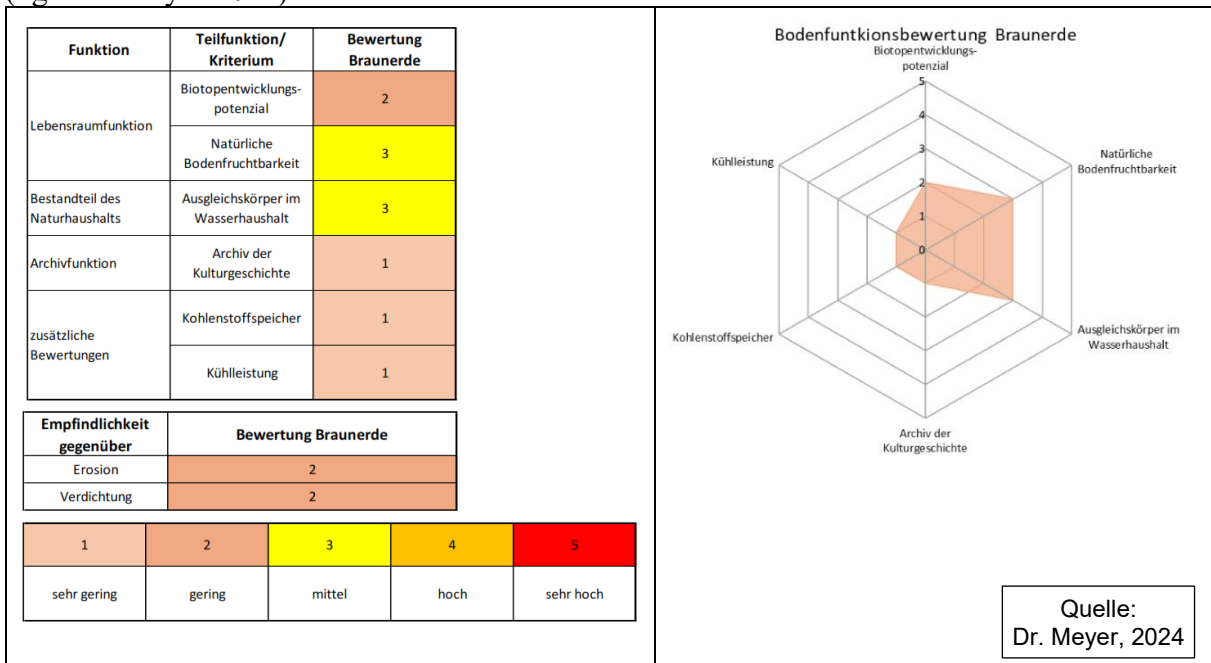


Abb. 27: Bodenfunktionsbewertung für die Braunerde im Westen des Plangebiets

Die Bodenfunktionsbewertung für die mittlere Braunerde gemäß NIBIS im Osten des Geltungsbereichs ist in etwa vergleichbar (s. Abb. 28). Lediglich die Kühlleistung wird mit Stufe

3 etwas höher eingeschätzt. Beim mittleren Gley ist die Kühlleistung mit Stufe 5 besonders hoch, ansonsten alle Werte vergleichbar.

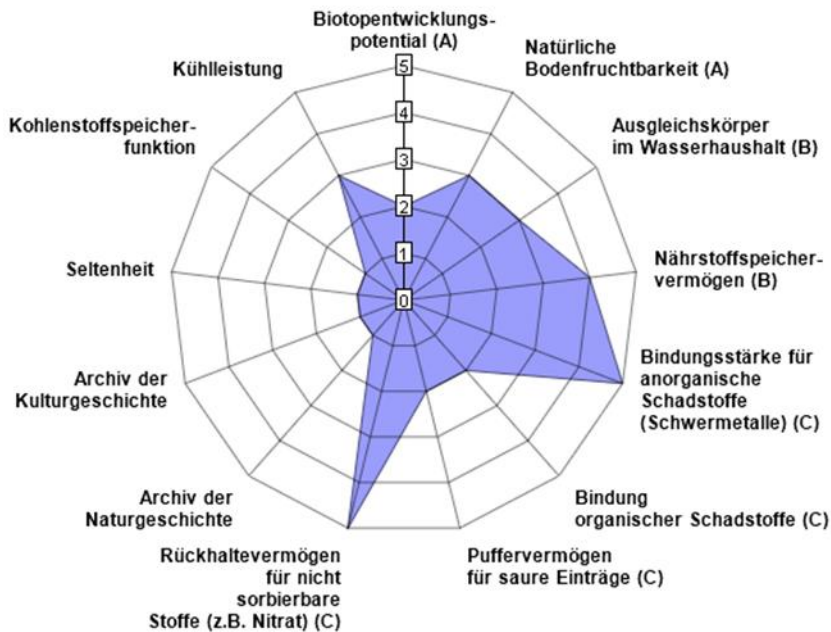


Abb. 28: Bodenfunktionsbewertung für die Mittlere Braunerde im Osten des Geltungsbereichs (NIBIS)

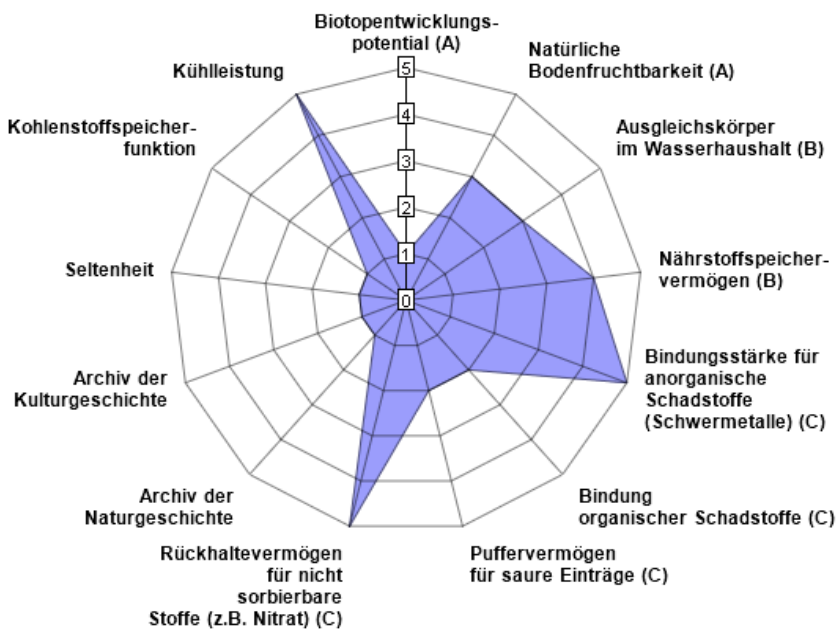


Abb. 29: Bodenfunktionsbewertung für den Mittlere Gley im Zentrum des Geltungsbereichs (NIBIS)

b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten u.a. landwirtschaftlich genutzten oder ungenutzten Böden in Sonder- und Gewerbegebiete (SO, GE) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren. Im Bereich des Sondergebietes und der angrenzenden privaten Grünfläche (Garten) kommt es durch die Festlegungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Bei den festgesetzten GRZ von 0,5 können im SO Büro, Dienstleistungen max. 75 % (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 7.500 m². Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete können bei einer GRZ von 0,8 sogar 80 % versiegelt werden. Das ergibt eine Fläche von rd. 11.500 m². Im Bereich der Straße und des Fußweges werden nahezu 100 % versiegelt, was einer Fläche von rd. 2.746 m² entspricht. Dazu kommt die im Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,2 mit einer möglichen Überschreitung von 50 %, was einer max. zulässigen Versiegelung von 30 % und einer Fläche von rd. 2.700 m² entspricht. Durch die Festsetzungen ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 26.000 m² zulässig. Das entspricht rd. 45 % des gesamten Geltungsbereiches. Bislang war eine reale Fläche von 1.500 m² versiegelt und eine Fläche von 1.000 m² teilversiegelt, weitere 1.282 m² sind aktuell durch den geltenden B-Plan Nr. 159J festgesetzt. Die versiegelte Fläche erhöht sich demgegenüber durch die neuen Festsetzungen deutlich.

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

4. Schutzgut Wasser

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

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

a) Bestand und Bewertung

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

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

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ ist für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 100-200 mm/a anzunehmen, die damit im geringen Bereich liegt. Der Bereich ist „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld des 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. 800 m Entfernung östlich verläuft die Leine als Gewässer in schlechtem (chemischen) Zustand.

b) Auswirkungsprognose

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

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

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

5. Schutzgut Klima und Luft

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

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

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 62.

a) Bestand und Bewertung

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

Im Osten entlang der Leine befindet sich ein Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet mit Bezug zu belasteten Siedlungsbereichen.

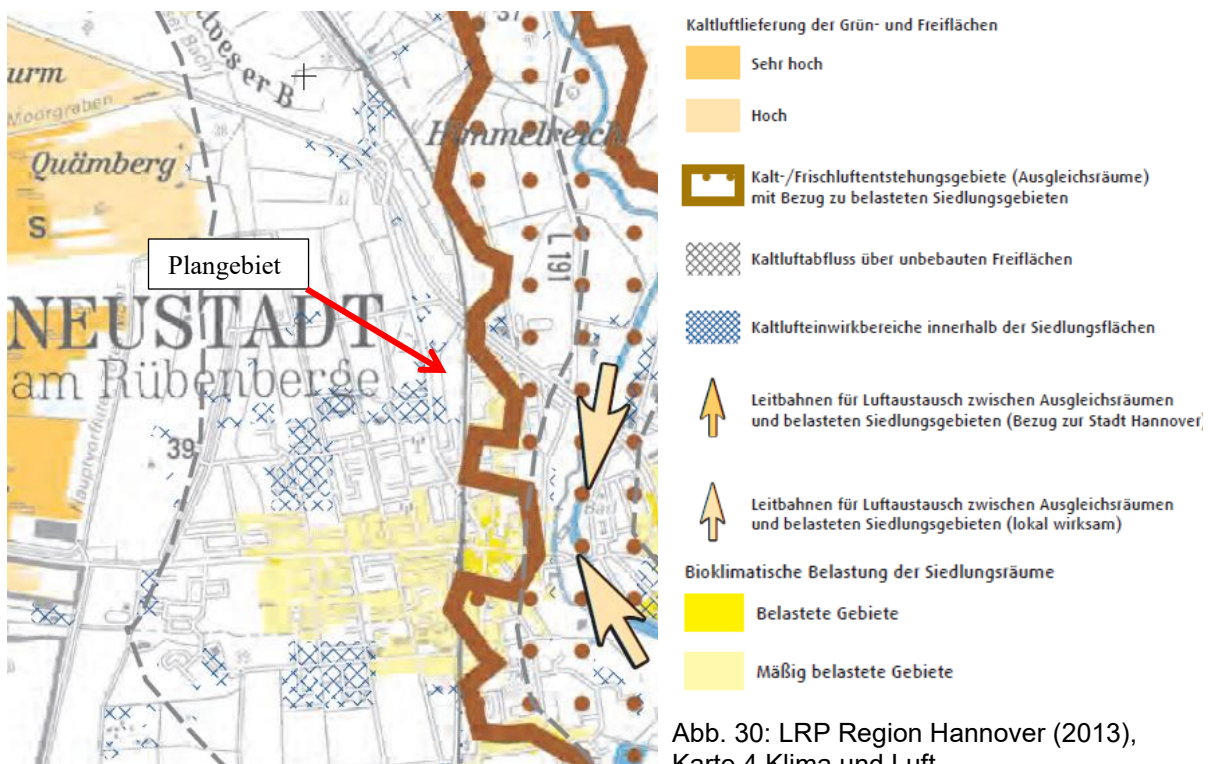
Die Flächen im Plangebiet liegen nicht in einem Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktion von Luft und Klima. Südlich und östlich sind bioklimatisch (mäßig) belastete Gebiete dargestellt.

Die Nienburger Straße / B442 sowie die nordöstlich verlaufende B6 sind stark befahrene Straßen, die einen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Plangebiet haben können.

Durch die derzeitige Biotopstruktur sind im Plangebiet aktuell keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Das Plangebiet weist eine allgemeine stadtklimatische Bedeutung auf.

b) Auswirkungsprognose

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



6. Schutzgut Landschaft

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

a) Bestand und Bewertung

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

Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) als unattraktiv bewertet, begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und der ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und wenig gliedernder Grünstruktur (vgl. Abb. 30).

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

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

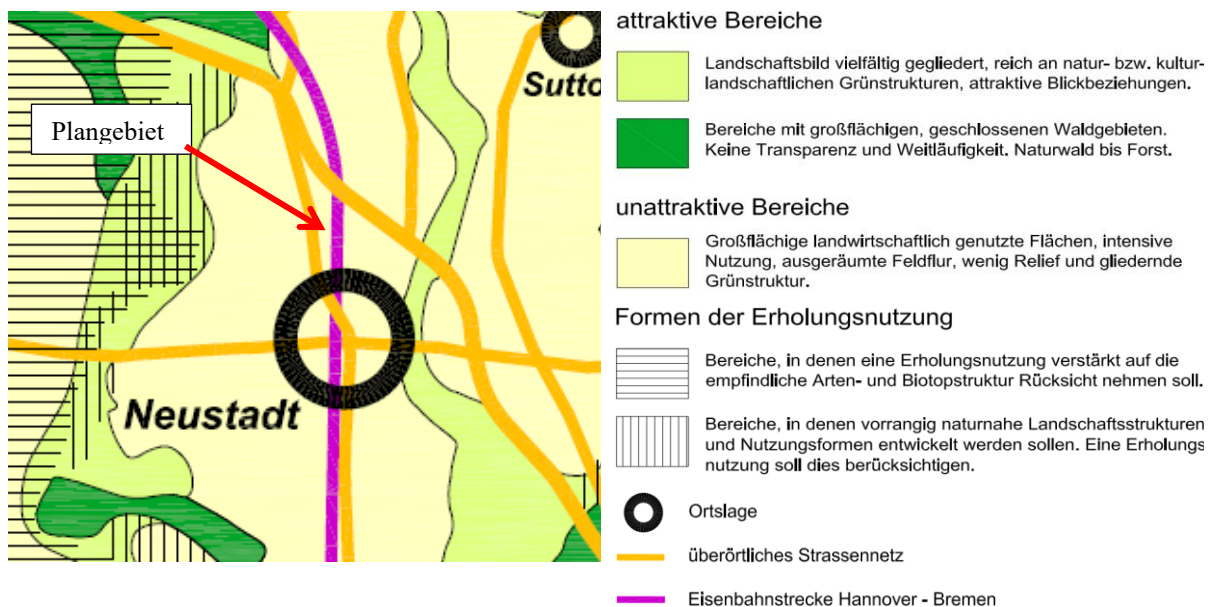


Abb. 31: Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. (2007) Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung

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

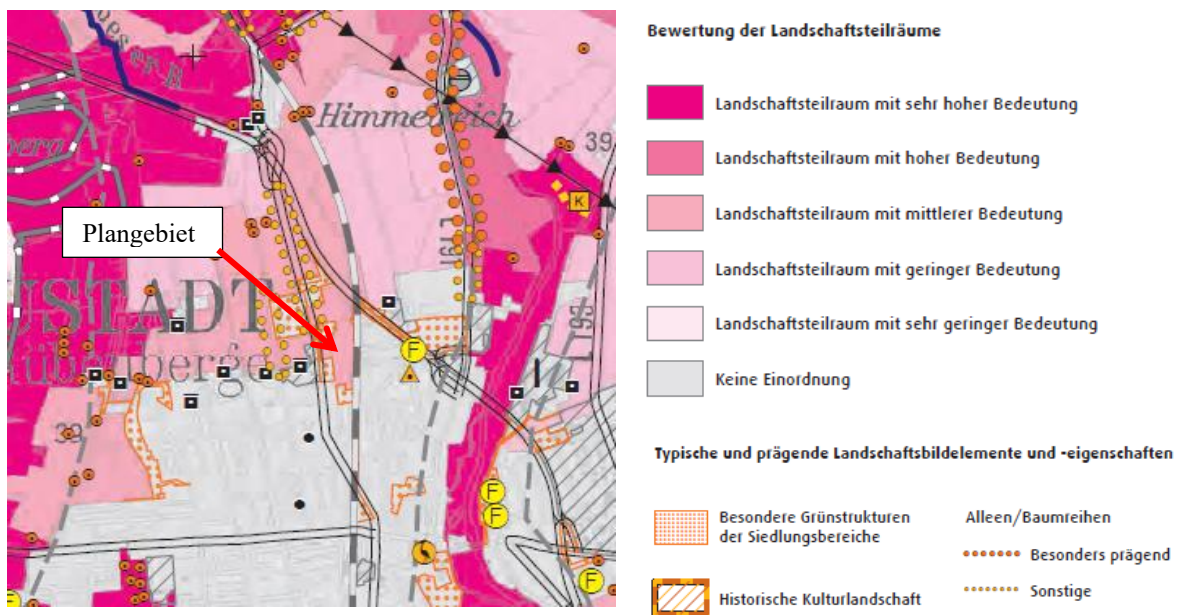


Abb. 32: LRP Region Hannover (2013), LRP Karte Landschaftsbild

b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor. Das Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ wird noch einen relativ hohen Anteil an Grünstrukturen aufweisen, das weitere Sondergebiet und die Gewerbegebiete werden größtenteils versiegelt sein (75/80 %).

Die derzeitige Struktur aus unterschiedlichen Grünland-, Gehölz- und Brachflächen, Kleingärten und Ackerflächen wird deutlich überprägt. Zwar ist das Landschaftsbild auch gegenwärtig von eher geringer Bedeutung, die Ansiedlung von Gewerbe wird dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erlebniswertes vor allem aus Sicht des westlich gelegenen Wohngebietes haben.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet „Erlebnis- und Freizeithof“ bereiten keine grundlegenden Änderungen des Landschaftsbildes vor.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

a) Bestand und Bewertung

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

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

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

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

b) Auswirkungsprognose

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

Da aufgrund der archäologischen Funde in der Umgebung des Plangebiets mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, sollte im Vorfeld mittels Suchschnitten überprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt werden.

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 Gewerbeflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

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

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

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

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

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

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

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. 750 m Entfernung östlich des Plangebiets. Etwa 2,2 km südwestlich befindet sich das EU-Vogelschutz und FFH-Gebiet „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) bzw. „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

Mit dem Ratsbeschluss aus 2022 (Vorlage 2021/313) strebt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Treibhausgasneutralität bereits bis 2035 an und schließt sich mit dem Beschluss dem Regionsziel an. Das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wird aktuell fortgeschrieben.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat außerdem mit Beschluss vom 04.04.2024 (Beschlussvorlage Nr. 2020/147) Rahmenbedingungen, die zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen sollen, beschlossen.

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

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO₂-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO₂-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die bestehenden gesetzlichen Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien (s.o.) gegeben.

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

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO₂-Emissionen leistet. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5, Seite 56, lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Kleinklima ableiten.

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

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

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

Bodenschutz

Im Bereich der Baugebiete sollten folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (vgl. auch § 202 BauGB). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf den 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 Anteils von versiegelten Flächen ist eine Vor-Ort-Versickerung nicht möglich. Die geplante Erweiterung des Grabens als Vorfluter für die Abführung des ansammelnden Niederschlagswassers ist so dimensioniert, dass aus Gründen des Hochwasserschutzes bei starken Niederschlägen eine gefahrlose

Abführung gewährleistet ist und gleichzeitig eine möglichst lange Rückhaltung im Gewässerprofil ermöglicht wird. Die Gestaltung des Grabens erfolgt mit Regelprofil. Aufgrund der im südlichen Abschnitt erforderlichen relativ starken Aufweitungen im Vergleich zum Istzustand ist eine naturnähere Gestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und mäandrierendem Verlauf nicht möglich, weil der Raum dafür fehlt, unter Berücksichtigung ausreichender Grundstückstiefen der Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Oberflächengewässer sind einzuhalten.

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß Lärmgutachten (GTA 2025) werden die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete teilweise deutlich überschritten. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden zum einen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen. Zum anderen müssen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) beachtet werden, die sich aus den im B-Plan festgesetzten Außengeräuschpegel gemäß der schalltechnischen Untersuchung ergeben. Darüber hinaus ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können (Betriebswohnen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofs sowie Hotelnutzung im Bereich des SO „Büro, Dienstleistung“) ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen (vgl. Kap. III. 7.).

Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz

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

V 1 Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen

Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen in den Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs sind diese strukturell zu vergrämen und in die CEF Fläche A 1 umzusiedeln (V 1 CEF). Voraussetzung für die Durchführung der Vergrämung ist die Funktionstüchtigkeit der CEF-Maßnahme A 1. Hierzu wurde das Ersatzhabitat auf der Maßnahmenfläche vom 28.01. bis 28.02.2025 hergerichtet. Parallel dazu erfolgte die Abräumung der Habitatstrukturen im Bereich der künftigen Bauflächen, was ebenfalls bis zum 28.02.2025 abgeschlossen wurde. (agwa 2025).

Hierzu wurden strauchartige Gehölzbestände entfernt und krautige Vegetation geschlegelt. Das brachgefallene Kleingartengelände nördlich des Bolzplatzes wurde wegen seiner vielen Kleinstrukturen vollständig abgeräumt. Ausgenommen davon wurden der Gewässerrandstreifen am Bollriede-Graben und einzelne „Vegetationsinseln“. Die Arbeiten umfassten insgesamt:

- das Abbrechen und Entsorgen van drei Hütten in Leichtbauweise (kein Mauerwerk),
- das Abbauen bzw. Einsammeln und das Entsorgen der verbliebenen Gartenutensilien wie Zaunmaterial, Auffangvorrichtungen für Regenwasser etc.,

- das Fällen und Abtransportieren von 20 Bäumen mit einem Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm,
- das Abschneiden und Abtransportieren von Sträuchern, Brombeergestrüpp und Jungbäumen und
- das Schlegeln der Krautvegetation.

Das Stammholz und größere Äste der zu fallenden Bäume werden als Totholz auf der CEF Fläche (A 1 CEF) und dem Saumstreifen (Maßnahme A 2 CEF, s.u.) wiederverwendet.

Das Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen wurde Anfang April 2025 begonnen und soll spätestens Oktober 2025 abgeschlossen sein.

Um die Tötung von Fledermäusen während des Abrisses der Hütten im Bereich der Kleingärten zu vermeiden, wurden diese kurzfristig vor Abriss durch eine fledermauskundige Fachkraft in Zeitraum vor dem 28.02.2025 auf Besatz kontrolliert, mit negativem Befund.

V 2 Temporärer Reptilienschutzzaun

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens entlang der Bahn und des Weges lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist während der Bauzeit (sofern die Arbeiten nicht auf die Monate Oktober bis März beschränkt werden können) auf den angrenzenden Flächen ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt, Entfernung des Schutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahmen. Der Schutzzaun darf weder untergrabbar noch überkletterbar sein. Geeignet ist ein Material aus glatter Folie (kein Gewebezaun) in robuster Ausführung. Die Aufstellung ist von fachkundigem Personal vorzunehmen. Der Zaun ist nach dem Aufbau von einem Reptilienexperten abzunehmen. Im Nahbereich um den Zaun ist bei Bedarf zu mähen, um eine Überwindung über höhere Vegetation zu vermeiden.

V 3 Vegetationsschutzzaun und Einzelbaumschutz

Die Baumbestände südöstlich des Sondergebietes Freizeitgelände am Rande des Bollriede-Grabens sowie auf der gegenüberliegenden Seite im Südwesten der Zauneidechsen- Maßnahmenfläche A 1 CEF sind voraussichtlich nicht von Baumaßnahmen betroffen und sind entsprechend durch Auszäunung zu schützen. In der Bauphase auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind insbesondere bei Abgrabungen im Bereich von Baumwurzeln die Vorschriften nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

V 4 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Erhalt quartiernaher Nahrungshabitate von Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden: Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel $<70^\circ$) und Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge ($>540\text{nm}$) (Bohrer 2025).

Aufgrund der Komplexität des Plangebiets und der fachlichen Anforderungen soll während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung mit folgenden Aufgaben durchgeführt werden:

- Begleitung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zur Tötung von Brutvögeln oder von Fledermäusen während der Bauphase,

- Fachliche Konzeption und Begleitung der Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Baufeld und zur Herrichtung der CEF-Maßnahmenflächen für die Zauneidechse.

Die Umweltbaubegleitung ist bei allen bislang durchgeführten Maßnahmen erfolgt bzw. wird fortgeführt.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW¹⁹ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 3 „Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand“ auf Seite 67).

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus Tabelle 4 „Ermittlung Flächenwert des Planzustands“ auf Seite 68.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 51.825 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Auf das Sondergebiet entfällt ein Defizit von **1.598** Wertpunkten, auf den sonstigen Geltungsbereich entfällt ein Defizit von **50.227** Werteinheiten.

Neben dem Biotopausgleich sind die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in der Ausgleichsplanung zu berücksichtigen.

¹⁹ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesel>

Tab. 3: Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand

	1	2	3	4	5	6	7	8
	Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biototyp- enwertliste)	Grundwert P (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt-wert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelfläch- enwert (Sp 3 x Sp 7)
Biotoptypen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofes								
	1.1	Versiegelte Fläche	1.487	0			0	0
	1.3	Teilversiegelte Fläche	1.000	1			1	1.000
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	2.980	3			3	8.940
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.654	2			2	5.308
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	173	5			5	865
Biotoptypen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 159 J und des Freizeit- und Erlebnishofes								
	1.1	Versiegelte Fläche	19	0			0	0
	1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	1.649	3			3	4.947
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	1.882	4			4	7.528
	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	20.334	2			2	40.668
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	700	3			3	2.100
	3.4+	Intensivwiese, -weide, mäßig artenreich	3.884	4			4	15.536
	3.6	Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen	1.556	5			5	7.780
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	28	2			2	56
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	3.515	4			4	14.060
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	3.954	5			5	19.770
	7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	1.300	5			5	6.500
	9.2	Bedingt naturfernes Gewässer	2.006	4			4	8.024
Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 159 J								
Fläche für den Gemeinbedarf	1.1	Versiegelte Fläche (GRZ 0,35 + 50%)	1.073	0			0	0
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport- anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	970	2			2	1.940
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	126	5			5	630
Spiel und Bolzplatz	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	1.677	2			2	3.354
	1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter- stein, Rasenfugenpflaster	325	1			1	325
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	542	5			5	2.710
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	360	4			4	1.440
Gärten	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit >50% heimischen Gehölzen	2.526	2			2	5.052
			56.720				Gesamtflächenwert	158.533

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

	1	2	3	4	5	6	7	8
Festsetzung	Code (lt. Biotop- typenwertlis- te)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grund- wert A	Grund- wert P	Ges. Kor- rektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 6 x Sp 7)	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 7)
Sondergebiet		GRZ 0,2 + 50% Überschreitung, 8.293 m²						
Erlebnis und Freizeithof	1.1	Versiegelte Fläche (30% Anteil)	2.487	0			0	0
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm (35 % Anteil)	2.903	3			3	8.709
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (35% Anteil)	2.903	2			2	5.806
Garten		Gartenfläche gesamt 2.593 m²						
	1.1	Versiegelte Fläche	18	0			0	0
	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	697	5			5	3.485
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	819	4			4	
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)	260	5			5	1.300
	7.4	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil)	799	5			5	3.995
Sondergebiet		GRZ 0,5 + 50% Überschreitung, 10.056m²						
Büro/Dienstleistung	1.1	Versiegelte Fläche (75% Anteil)	7.542	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	2.514	2			2	5.028
öffentliche Straßenverkehrsfläche		Verkehrsfläche gesamt 2.726 m²						
Öffentliche Sportanlage (Bolzplatz)	1.1	versiegelte Fläche	2.726	0			0	0
		Fläche gesamt 1.286 m²						
	4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen)	690	2			2	1.380
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (CEF Fledermäuse und Gartengräsmücke)	134	5			5	670
	4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	462	4			4	1.848
Gewerbegebiet		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 1.414 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	1.131	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit <50% heimischen Gehölzen	283	2			2	566
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 2.564 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	2.051	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	513	2			2	1.026
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 9.021 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	7.217	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	1.804	2			2	3.608
		GRZ 0,8, ohne Überschreitung, 3.896 m²						
	1.1	versiegelte Fläche (80% Anteil)	3.117	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	579	2			2	1.158
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m) (CEF Feldermäuse und Gartengräsmücke)	200	5			5	1.000
Gewässer	9.9	Bedingt naturfern	6.268	4			4	25.072
Maßnahmen-fläche Nord		Fläche gesamt 8.135 m²						
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze (entlang Westgrenze und Graben als Räumstreifen für den Graben (3m breit)	600	4			4	2.400
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (ca. 22 m x 6 m) (Bestand ganz im Norden)	735	5			5	3.675
	5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50% (CEF Zauneidechse)	6.800	5			5	34.000
Maßnahmen-fläche Ost		Fläche gesamt 468 m²						
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze (CEF Zauneidechse)	358	4			4	1.432
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% CEF Zauneidechse)	110	5			5	550
Gesamtfläche			56.720	Gesamtflächenwert			106.708	
				Kompensationsdefizit			51.825	

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

Maßnahme A 1 CEF: Ersatzhabitat für Zauneidechsen

Der Zauneidechsen-Lebensraum umfasst sowohl die nachgewiesenen Lebensräume als auch die potenziellen Lebensräume, die i.d.R. an nachgewiesene Vorkommen angrenzen und in denen aufgrund ihrer Struktur und Ausprägung Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Vorhabenbedingt gehen durch die geplante bauliche Entwicklung ca. 5.900 m² Zauneidechsen-Lebensraum verloren. Als Ersatzlebensraum hat der Vorhabenträger frühzeitig die Maßnahmenfläche im Nordosten des Geltungsbereichs erworben. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wurden von Februar bis April 2025 insgesamt 6.800 m² große Habitatflächen mit Offen- und Rohbodenbereichen, gelenkter Gehölzsukzession, Sand-Gesteinswällen, Steinhaufen und -wälle, Totholz und Gebüsch in unmittelbarer Nähe zu den verloren gehenden Habitaten und weiteren im Umfeld bestehenden Habitaten als Ersatzhabitate hergestellt.

Die Fläche A 1 CEF wurde im Südteil bis vor wenigen Jahren beackert (aktuell noch Ackerstatus). Nach der Brachlegung haben sich z. T. ausgedehnte Brombeergebüsche ausgebildet. In der Nordspitze, die nicht beackert wurde, ist die Gehölzsukzession bereits zu einem Vorwaldstadium fortgeschritten.

Die Nordspitze mit dem dichten Gebüsch ausgenommen, wurde großflächig Brombeergebüsch zurückgeschnitten und beseitigt. Auf den von Brombeere überwucherten Haufenwerken wurden 60-70% des Aufwuchses entfernt. In die Zwischenräume der Erdhaufen wurden Totholzhaufen, z. T. ergänzt um Lesesteine, eingebracht und mit für Eidechsen grabbarem Feinmaterial (Kies-Sand-Gemisch) überdeckt. Als Kernstück der CEF-Maßnahmen wird im Süden der Fläche ein 90 m langer Lesestein-Wall im dreiteiligen Zick-Zack-Muster angelegt. Entlang der Ostseite (zum Weg ‚Neue Wiese‘ hin) und der Südseite (zum Acker hin) wird ein dreizügiger Weidezaun gezogen, um die Fläche gegen unbefugtes Betreten zu sichern. Der Flächenanteil mit Entwicklungsmaßnahmen für die Zauneidechse umfasst rd. 6.800 m².

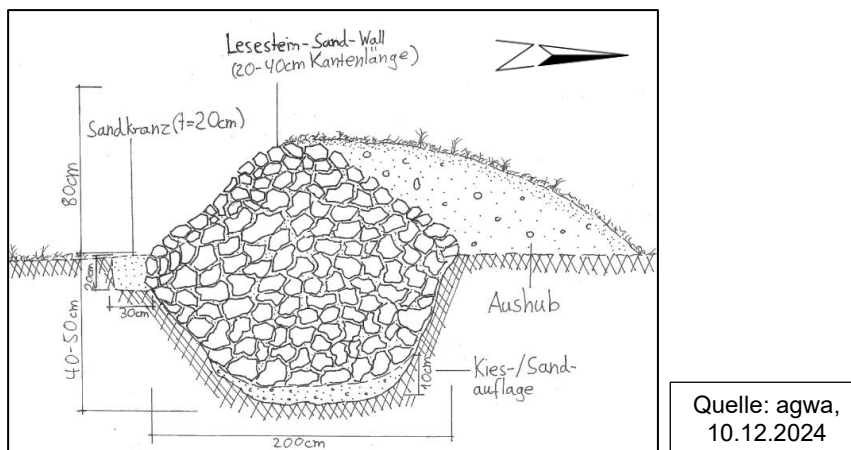


Abb. 33: Lesesteinwall im Querschnitt

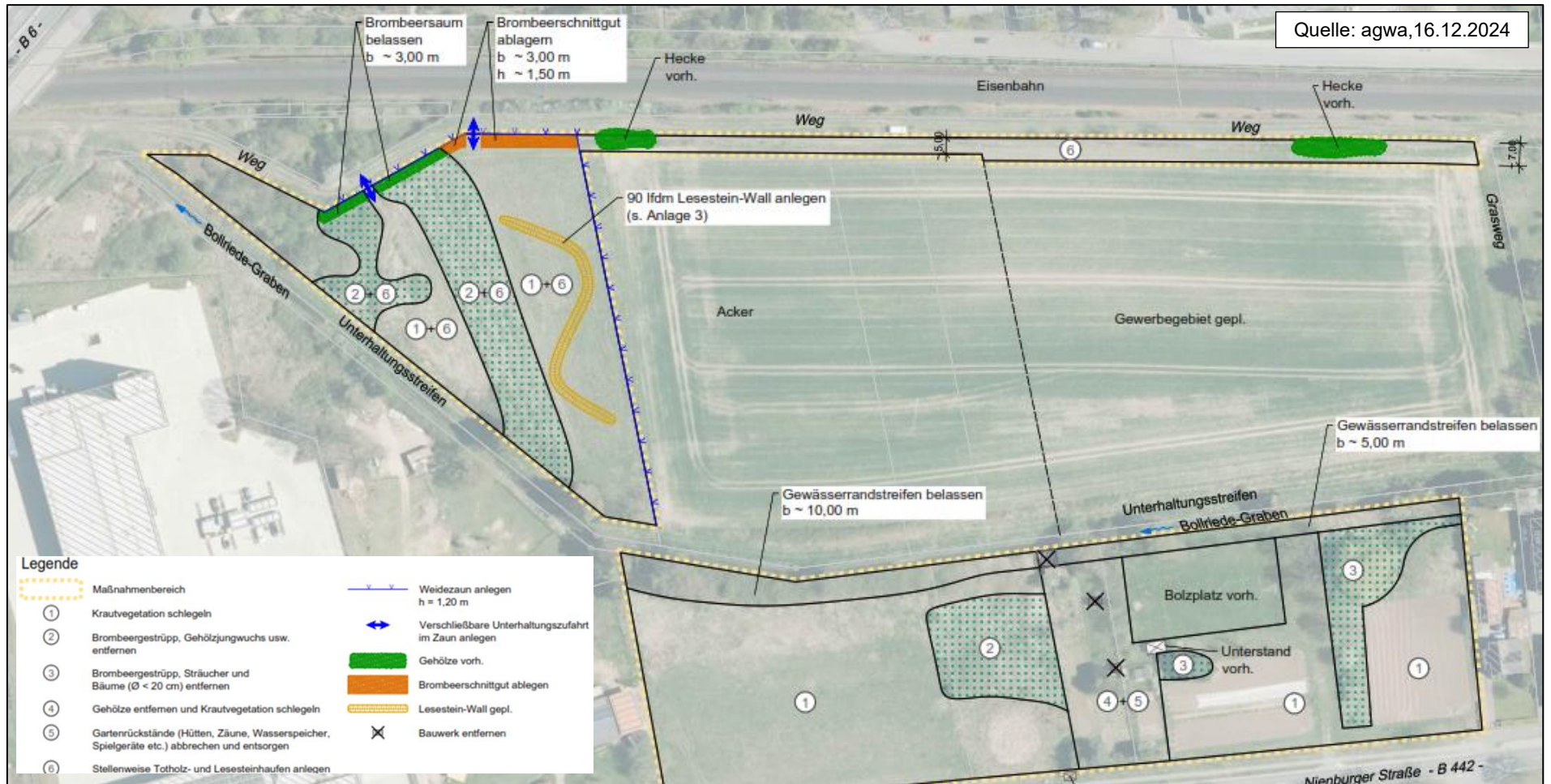


Abb. 34: Lageplan CEF Maßnahme für die Zauneidechse

Die Maßnahmenflächen werden zukünftig so gepflegt, dass Offenlandflächen mit kleinteilig wechselnden, langrasigen und kurzwüchsigen Bereichen mit vielen Kleinstrukturen dauerhaft erhalten bleiben. Die Gehölzränder sollen regelmäßig gemäht werden, die Offenlandbereiche in 3-4-jährigem Rhythmus abschnittsweise kleinflächig (z.B. in jährlich wechselnden Mähstreifen) (Bohrer 2022). Zur Vermeidung der Tötung von Reptilien soll die Mahd mit mind. 15 cm hoch eingestelltem Mähgerät erfolgen. Ein radikaler Rückschnitt auf größeren Teilen der Fläche oder der Gesamtfläche ist unbedingt zu vermeiden. Eine Mulchmahd ist möglich.

Maßnahme A 2 CEF: Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat

Ergänzend zum Ersatzhabitat im Nordosten wird der Wegerandstreifen im Südosten im Umfeld der Zauneidechsenvorkommen entlang der Bahntrasse aus halbruderaler Gras- und Staudenflur und Strauchhecke für die Zauneidechse im Bestand erhalten um 2m verbreitert und mit einzelnen Totholzhaufen besetzt. Der Streifen auf der bisherigen Ackerfläche wird der Sukzession überlassen. Einmalige Mahd pro Jahr in der Vegetationsruhe zwischen Mitte Oktober und Ende Februar. Mulchmahd ist möglich.

Maßnahme A 3 CEF: Hecke als Leitstruktur für Fledermäuse und Ersatzhabitat für die Gartengrasmücke

Als Ausgleich für den Verlust von Leitstrukturen für Fledermäuse sowie von Brutplätzen der Gartengrasmücke werden die beiden Gehölzstreifen A 3 CEF mit Laubbäumen und -sträuchern bepflanzt (vgl. die folgende Pflanzliste). Der Anteil dorniger Straucharten (Weißdorn, Hundsrose, Schlehe) soll mind. 60% betragen. Gepflanzt wird zweireihig im Abstand von 1m zwischen den Reihen und von 1,5m in der Reihe im Dreiecksverband mit Sträuchern oder Heistern zweimal verpflanzt min. 100-125cm. Alle ca. 20m ist ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu pflanzen und fachgerecht zu verankern.

Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 1) zu verwenden. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang wie vorstehend beschrieben zu ersetzen.

Tab. 5: Gehölzartenauswahl

Laubbäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Maßnahme A 4 CEF: Nisthöhlen für höhlenbrütende Vögel (Blaumeise, Kohlmeise)

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

CEF-Fläche A 1 verbliebenen Bäumen insgesamt 9 artspezifische Nistkästen von einer Fachkraft bis zu Beginn der Vegetationszeit vor der Baufeldräumung, spätestens parallel zur Baufeldräumung anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen. Das Hängen der Nistkästen kann alternativ zur CEF-Fläche A 1 auch an geeigneten Bäumen auf städtischen Flächen im näheren Umfeld erfolgen.

Externe Maßnahmen zum Ausgleich

Um den Eingriff in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 168 vollständig auszugleichen sind weitere Ausgleichsmaßnahmen auf zwei externen Flächen erforderlich.

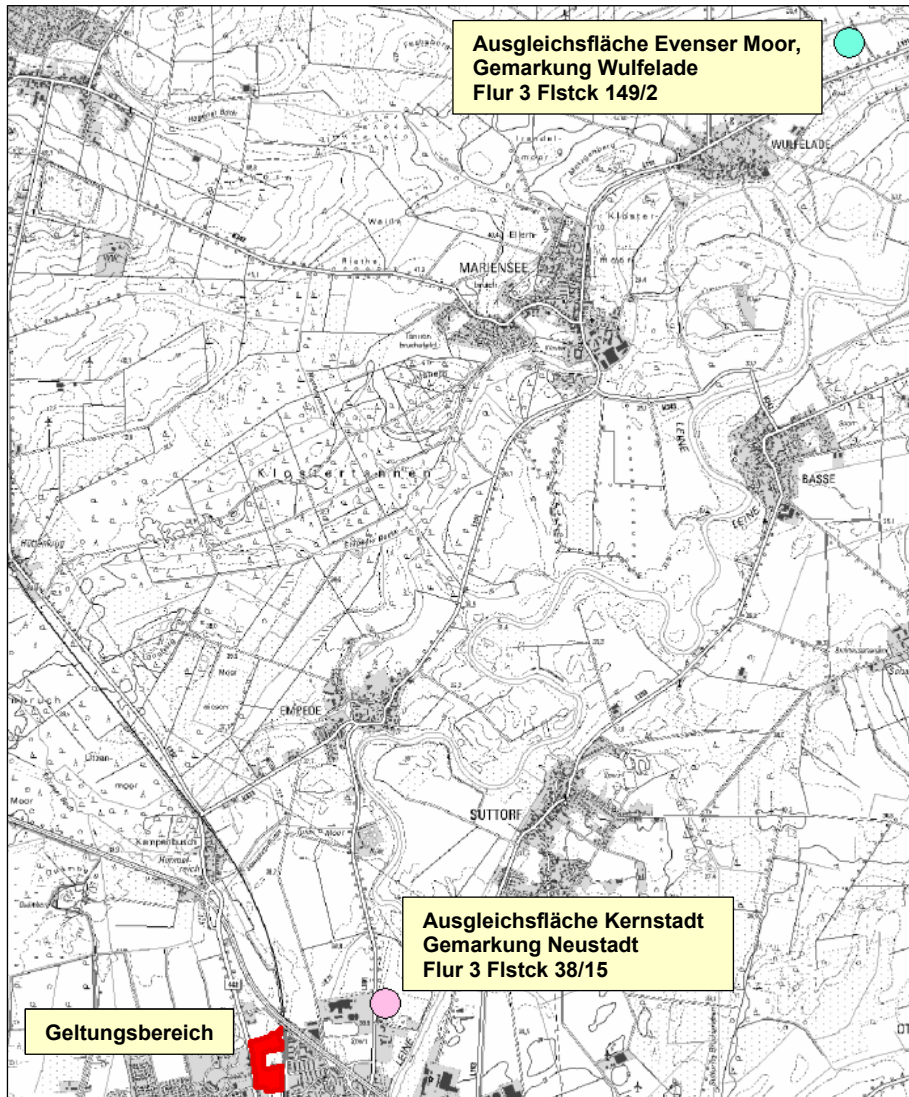


Abb. 35: Übersicht externe Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich

Die externe Kompensationsfläche südlich des Evenser Moors auf dem Flurstück 149/2 besteht aus einer nördlichen Teilfläche innerhalb des Naturschutzgebietes NSG HA 00184 „Evenser Moor“, die bis etwa 2020 in die Nutzung der im Süden angrenzenden Ackerfläche einbezogen war und danach noch als Grünland genutzt wurde und zeitweilig brachgefallen ist.

Aufgrund der vermutlich nur geringen Brachedauer und des Vorkommens von Binsen und Grünlandarten handelt es sich um verbrachtes Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW) im

Übergang zu Nährstoffreicher Nasswiese (GNR) (schriftliche Auskunft Stadt Neustadt 27.05.2025).

Die Fläche hat bereits einen hohen naturschutzfachlich Wert und ist geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit §24 NNatSchG.

Maßnahme A 5: Nass- und Feuchtgrünland

Die Nasswiese ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen²⁰:

- 2-mal jährliche Mahd (1. Mahd Mitte bis Ende Juni) gemäht und das Mahdgut abgeräumt. Alternativ ist eine Beweidung mit 2 Weidetieren/ ha möglich.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.
- Kein Walzen, Schleppen oder Striegeln zwischen 15. März und der ersten Mahd.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist unzulässig.
- Eine Erhaltungsdüngung in Abstimmung mit der Stadt Neustadt ist möglich.

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

Maßnahme A 6: Artenreiches Extensivgrünland

Der südliche Teil des Flurstücks 149/2 mit einer Gesamtgröße von 10.592 m² innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Evenser Moor wird aus der Ackernutzung genommen und zu einem artenreichen Grünland entwickelt und extensiv als Mähwiese oder Weide gepflegt:

- Die Fläche ist vor der Ansaat gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen. Die Fläche ist mit zertifiziertem, standortgerechten Regioaatgut aus dem Herkunftsgebiet „Nordwest-deutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Zum Zwecke der Aushagerung werden die Flächen die ersten ca. 5 Jahre jährlich Anfang Juni und Mitte August gemäht, eine zusätzliche Pflegemahd im September ist möglich. Das Mahdgut ist abzuräumen.
- Ab dem 6. Jahr wird die Fläche 2-mal im Jahr (1. Mahd Mitte Ende Juni) gemäht und das Mahdgut abgeräumt. Alternativ ist eine Beweidung mit 2 Weidetieren/ ha möglich.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist unzulässig, nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist nach Abstimmung mit der Stadt eine Erhaltungsdüngung möglich.
- 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.

²⁰ Weitere Hinweise siehe Vollzugshinweise zum Schutz der FFH-Lebensraumtypen sowie weiterer Biotoptypen mit landesweiter Bedeutung in Niedersachsen: Artenreiches Nass- und Feuchtgrünland (außer Pfeifengras- und Brenndoldenwiesen) (GN, GF) (NLWKN Stand August 2024).

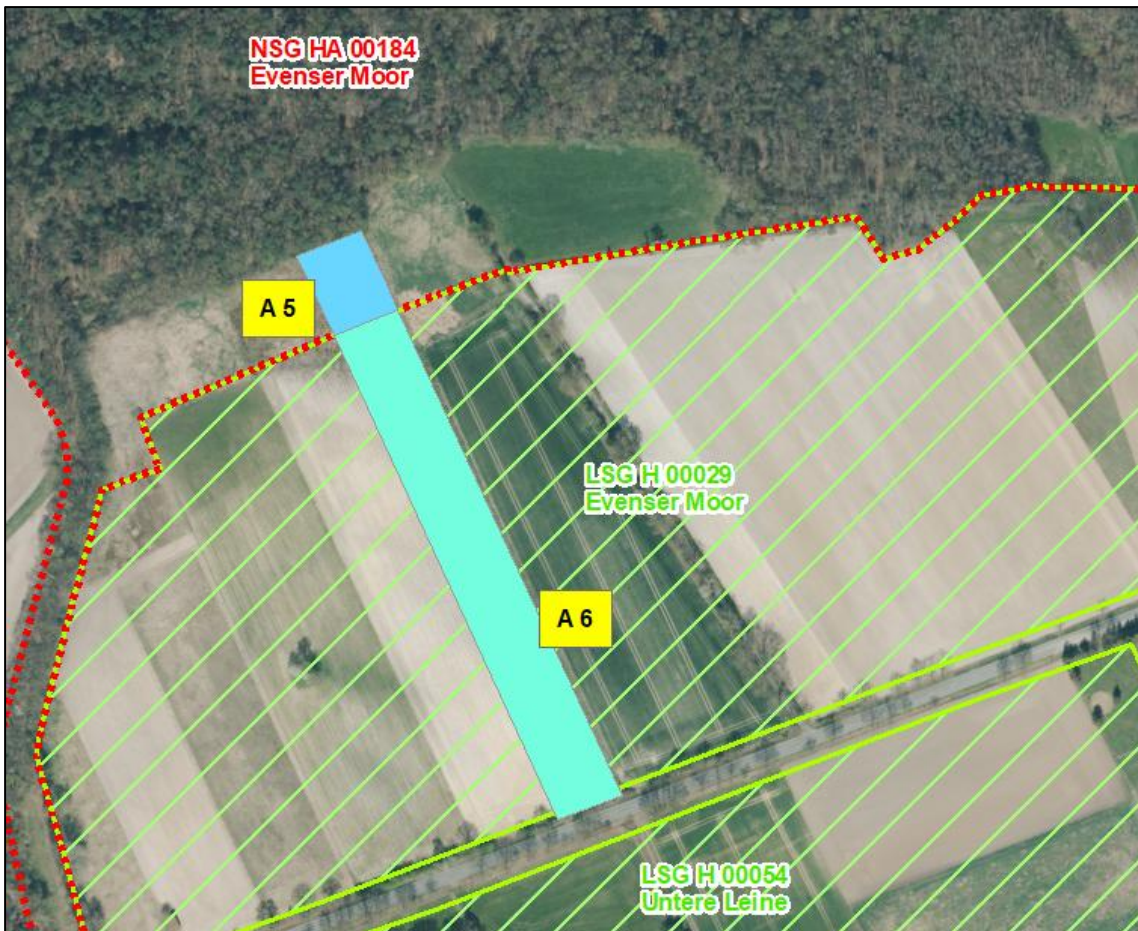


Abb. 36: Kompensationsfläche südlich Evenser Moor

Maßnahme A 7: Artenreiches Extensivgrünland nordöstlich der Kernstadt

Eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer Kompensationspool-Fläche des Vorhabenträgers auf dem Flurstück 38/15, Flur 3, Gemarkung Neustadt nordöstlich der Kernstadt.

Von dieser insgesamt 21.804 m² großen Fläche sind bereits 12.000 m² für Eingriffe infolge des B-Plans 159 „Auengärten verbucht für die Entwicklung eines Brachestreifens (Maßnahme f, s. Abb. 32, 3.016 m²) und von artenreichem Extensivgrünland (Maßnahme g, 8.990 m²).

Für den Bebauungsplan Nr. 168 „Moorgärten“ sollen südlich anschließend 2.365 m² als Extensivgrünland entwickelt werden. Dazu wird die Ackerfläche mit einer standortgerechten Re-giosaatgut-Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ angesät, die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.

Zu Entwicklung und Pflege siehe Maßnahme A 6.

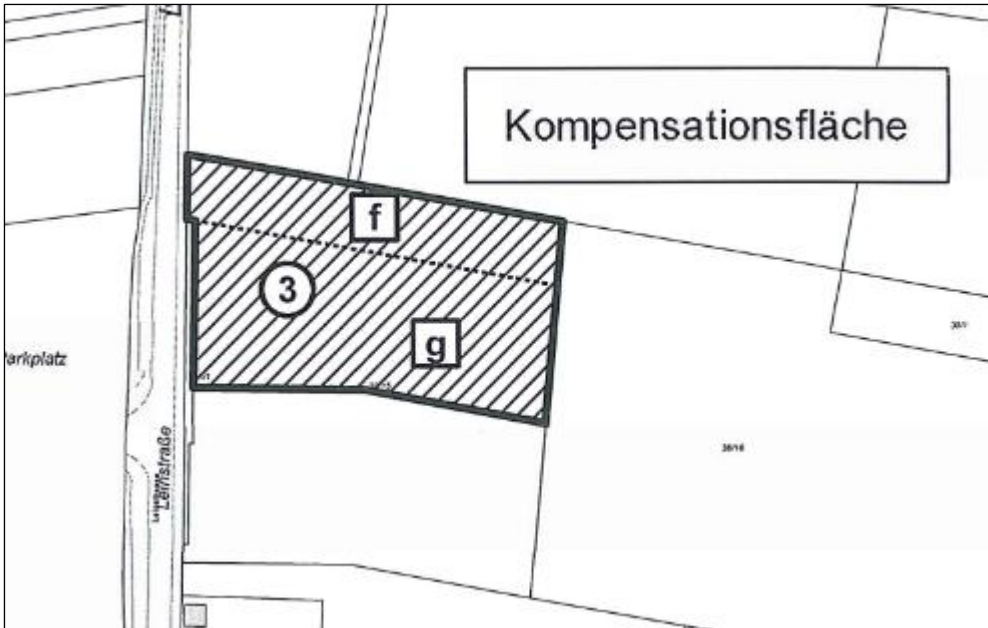


Abb. 37: Kompensation für B-Plan 159 D/H/i „Auengärten“ Kernstadt

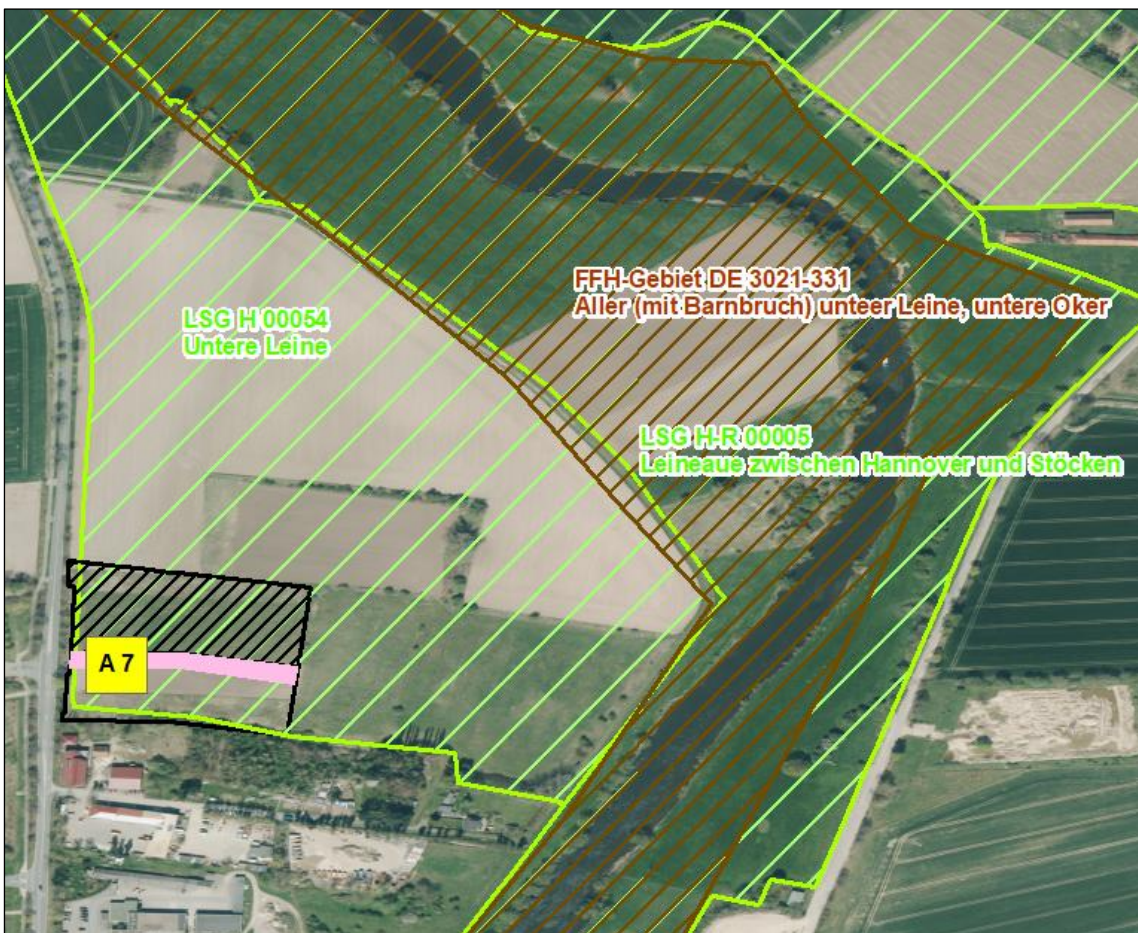


Abb. 38: Kompensationsfläche nordöstlich Kernstadt

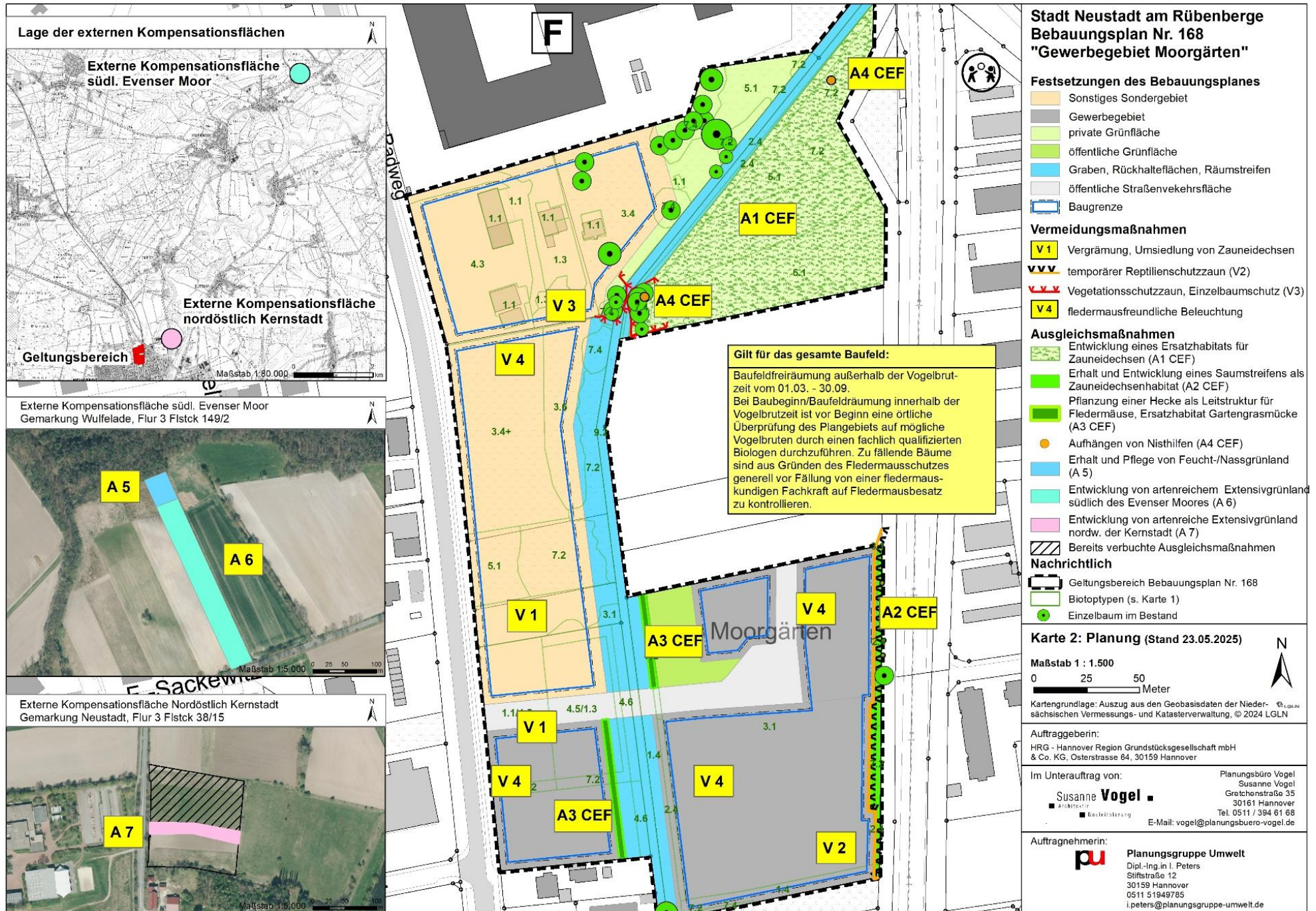
Die Durchführung der Ansaat und der Beginn der Pflegemaßnahmen erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) wird für die Entwicklung von Extensivgrünland eine Aufwertung von 4 Wertpunkten. Alle Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Tab. 6: Aufwertungspotenzial der Ausgleichsflächen

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

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

Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden: Kompensationsdefizit 51.825 WP – (Aufwertung: 42.368 + 9.460 WP) = +3 WP.



**Stadt Neustadt am Rübenberge
Bebauungsplan Nr. 168
"Gewerbegebiet Moorgärten"**

- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Sonstiges Sondergebiet
 - Gewerbegebiet
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Graben, Rückhalteflächen, Räumstreifen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Baugrenze

- Vermeidungsmaßnahmen**
- V1** Vergrämung, Umsiedlung von Zauneidechsen
 - temporärer Reptilienschutzzaun (V2)
 - Vegetationsschutzzaun, Einzelbaumschutz (V3)
 - V4** fledermausfreundliche Beleuchtung

- Ausgleichsmaßnahmen**
- Entwicklung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen (A1 CEF)
 - Erhalt und Entwicklung eines Saumstreifens als Zauneidechsenhabitat (A2 CEF)
 - Pflanzung einer Hecke als Leitstruktur für Fledermäuse, Ersatzhabitat Gartengräsmücke (A3 CEF)
 - Aufhängen von Nisthilfen (A4 CEF)
 - Erhalt und Pflege von Feucht-/Nassgrünland (A 5)
 - Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland südlich des Evenser Moores (A 6)
 - Entwicklung von artenreiche Extensivgrünland nordw. der Kernstadt (A 7)
 - Bereits verbuchte Ausgleichsmaßnahmen

- Nachrichtlich**
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 168
 - Biotoptypen (s. Karte 1)
 - Einzelbaum im Bestand

Karte 2: Planung (Stand 23.05.2025)

Maßstab 1 : 1.500

0 25 50 Meter

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024 LGLN

Auftraggeberin:
HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Osterstraße 64, 30159 Hannover

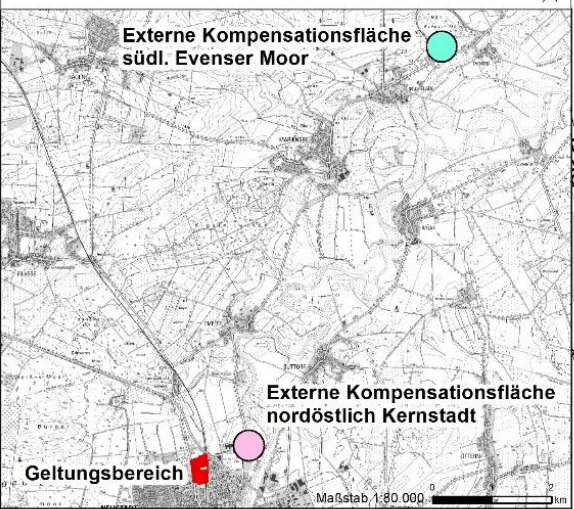
Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel
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
Stiftstraße 12
30159 Hannover
0511 51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Lage der externen Kompensationsflächen



**Externe Kompensationsfläche südl. Evenser Moor
Gemarkung Wulfelade, Flur 3 Flstck 149/2**



**Externe Kompensationsfläche Nordöstlich Kernstadt
Gemarkung Neustadt, Flur 3 Flstck 38/15**



Gilt für das gesamte Baufeld:

Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. - 30.09.
Bei Baubeginn/Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit ist vor Beginn eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten durch einen fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Zu fallende Bäume sind aus Gründen des Fledermausschutzes generell vor Fällung von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Konfliktabschätzung Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

a) Avifauna

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

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung, kann eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

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

Keine.

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

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

Durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung (keine Gehölzarbeiten vom 1.03.-30.9.) können Verbotstatbestände durch die Baufeldfreiräumung vermieden werden. Für den Verlust eines Brutreviers der Gartengrasmücke ist die Neuanlage von Gebüsch mit vorgelagerten

Krautsaum auf einer Länge von mindestens 100 Meter am Rand des aufgeweiteten Grabens erforderlich (A 3 CEF). Zudem kommt die gelenkte Sukzession auf der Maßnahmenfläche A 1 CEF mit Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen im Kontakt zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren zugute.

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

b) Reptilien

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

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

Zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen in den Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs sind diese strukturell zu vergrämen und in die Ersatzfläche (CEF Fläche A 1) umzusiedeln, V 1. Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens entlang der Bahn und des Weges lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist während der Bauzeit (sofern die Arbeiten nicht auf die Monate Oktober bis März beschränkt werden können) auf den angrenzenden Flächen ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt (V 2).

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

Zur Vermeidung der Beschattung der Zauneidechsenlebensräume entlang der Bahn durch Gebäude werden die vorhandenen Saum- und Gehölzstrukturen als Maßnahmenfläche festgesetzt, erhalten und entwickelt (A 2 CEF). Zudem muss die bauliche Entwicklung einen Abstand hierzu von mind. 3m einhalten. Eine Einzäunung der Ersatzhabitats zur Vermeidung eines erhöhten Prädationsdrucks durch Spaziergänger mit Hunden wird bei der Fläche A 1 CEF umgesetzt, bei A 2 CEF muss aus Gründen der Pflegbarkeit der Vegetation darauf verzichtet werden.

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

Der Zauneidechsen-Lebensraum umfasst sowohl die nachgewiesenen Lebensräume als auch die potenziellen Lebensräume, die i.d.R. an nachgewiesene Vorkommen angrenzen und in denen aufgrund ihrer Struktur und Ausprägung Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Vorhabenbedingt gehen durch die geplante bauliche Entwicklung ca. 5.900 m² Zauneidechsen Lebensraum verloren, so dass vorgezogen im Umfeld der verlorengehenden Populationen mindestens im Verhältnis 1 zu 1 Ersatzlebensräume zu schaffen sind (A 1 CEF (bereits durchgeführt) und A 2 CEF (z. T. bereits durchgeführt)).

c) Fledermäuse

Infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann es zur Tötung von Einzeltieren bei Eingriffen in den Gehölzbestand, insbesondere bei potenziellen Habitatbäumen, auch im Winter bei milder Witterung kommen. Anlage bedingt kommt es zum Verlust von Leitlinien

für Fledermäuse und zur Aufgabe oder Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten (Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr) durch Beleuchtung.

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

Zusätzlich zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln (s.o.) sind zu fällende Bäume aus Gründen des Fledermausschutzes generell vor Fällung von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen. Gehölzmaßnahmen und Abrissarbeiten sind in der Zeit der Winterruhe von Dezember bis Februar durchzuführen. Um die Tötung von Fledermäusen während des Abrisses der Hütten im Bereich der Kleingärten zu vermeiden, wurden diese kurzfristig vor Abriss durch eine fledermauskundige Fachkraft in Zeitraum vor dem 28.02.2025 auf Besatz kontrolliert, mit negativem Befund (V 1).

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

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

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

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

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

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der 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 CEF- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu überwachen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ wird eine rd. 5,6 ha große Fläche für die Schaffung von Sondergebieten für den Erlebnis- und Freizeithof und Büro und Dienstleistungen und gewerblichen Bauflächen sowie von Grünflächen und naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen überwiegend gering bis mittelwertigen Biotopflächen überbaut. Außerdem werden Lebensstätten von Zauneidechsen, gefährdeten Vogelarten und Fledermausarten überbaut oder beeinträchtigt. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen. Außerdem wurde den Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz Rechnung getragen durch die Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

- **Mensch:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.
- **Boden:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.
- **Wasser:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

4. Referenzliste

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

E. Anlage zum Umweltbericht

Ergebnisse der Biotoptypenkartierung der Maßnahmenfläche A 1 CEF²¹

Tabelle 1: Saum entlang von Gräben (Code 2.4)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Stellenweise dominant	
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
Zahlreich	
<i>Agrostis stolonifera</i>	Weißes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zaunwinde
<i>Carex hirta</i>	Behaarte Segge
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Elymus repens</i>	Kriechende Quecke
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
Nur einzelne Exemplare	
<i>Chaerophyllum bulbosum</i>	Knolliger Kälberkropf
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn
<i>Iris pseudacorus</i>	Sumpf-Schwertlilie
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute

Tabelle 2: Dauerhafte Ackerbrache im Süden des UG (Code 5.1)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Dominant	
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
Zahlreich	
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Epilobium tetragonum</i>	Vierkantiges Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
Nur einzelne Exemplare	
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Rosa</i> cf. <i>canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere

²¹ Beschreibende Artenlisten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit); Planungsgruppe Umwelt, 30.8.2024

Tabelle 3: Brache zwischen Brombeerbeständen (Code 5.1)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Stellenweise dominant	
Urtica dioica	Große Brennnessel
Zahlreich	
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Calystegia sepium	Gewöhnliche Zaunwinde
Elymus repens	Kriechende Quecke
Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras
Rubus fruticosus agg.	Artengruppe Echte Brombeere
Nur einzelne Exemplare	
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute

Tabelle 4: Gebüsch (Dominanzbestand aus Brombeere, Code 7.2)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Dominant	
Rubus fruticosus agg.	Artengruppe Echte Brombeere

Tabelle 5: Gebüsch im Norden (Code 7.2)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Stellenweise dominant	
Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rubus fruticosus agg.	Artengruppe Echte Brombeere
Zahlreich	
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Nur einzelne Exemplare	
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Rosa cf. canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere

Tabelle 6: Baumgruppe im Südwesten (Code 7.4)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Betula pendula	Hänge-Birke
Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche

VII. Abwägung: Private Belange

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

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

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Das gilt auch für das Grundstück des Freizeit- und Erlebnishofes. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

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

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung werden durch entsprechende Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan und im Genehmigungsverfahren vermieden.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll die Entwicklung von Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung gewährleisten.

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

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

Die betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig 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 Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2025

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2026 den Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2026

Siegel

gez. Dominic Herbst

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister