

**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 373B  
**„Im Dahle -**  
**2. Bauabschnitt“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Juli 2020

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>6</b>
1.	Einleitung .....	6
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	7
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
4.	Ziele der Raumordnung.....	8
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	9
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>10</b>
1.	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	10
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	10
3.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	10
<b>III.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
1.	Städtebauliches Konzept.....	12
2.	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.	Örtliche Bauvorschrift.....	15
5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	16
6.	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	16
7.	Anpflanzungen .....	17
8.	Flächenübersicht.....	17
<b>IV.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>18</b>
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	18
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	18
<b>V.</b>	<b>Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>19</b>
1.	Erschließung .....	19
a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs .....	19
b)	Ver- und Entsorgung .....	19
c)	Oberflächenentwässerung .....	20
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	20

3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	20
4.	Belange der Landwirtschaft.....	20
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	21
<b>VI.</b>	<b>Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>21</b>
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	21
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren .....	22
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	22
a)	Fachgesetze .....	22
b)	Fachpläne .....	22
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	24
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes .....	24
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>24</b>
1.	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ .....	25
a)	Bestand und Bewertung.....	25
b)	Auswirkungsprognose.....	26
2.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ .....	26
a)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung.....	27
b)	Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose.....	28
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung.....	29
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose.....	30
3.	Schutzgut Boden und Fläche .....	32
a)	Bestand und Bewertung.....	32
b)	Auswirkungsprognose.....	33
4.	Schutzgut Wasser .....	33
a)	Bestand und Bewertung.....	33
b)	Auswirkungsprognose.....	34
5.	Schutzgut Klima und Luft .....	34
a)	Bestand und Bewertung.....	35
b)	Auswirkungsprognose.....	35
6.	Schutzgut Landschaft.....	36
a)	Bestand und Bewertung.....	36
b)	Auswirkungsprognose.....	36
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	37

a) Bestand und Bewertung.....	37
b) Auswirkungsprognose.....	37
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	38
9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	38
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	38
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen .....	38
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	39
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	39
d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	39
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.	40
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	40
b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	41
<b>C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit .....</b>	<b>48</b>
1. Rechtliche Grundlagen.....	48
2. Konfliktabschätzung .....	49
a) Avifauna .....	49
b) Fledermäuse .....	50
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	50
<b>D. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>51</b>
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	51
2. Maßnahmen zur Überwachung .....	51
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	51
4. Referenzliste .....	52
<b>VII. Abwägung: Private Belange.....</b>	<b>52</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....</b>	<b>52</b>
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>54</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 357 „Hestergarten – Osterfeld“, ohne Maßstab, genordet .....	7
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ....	9
Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018..	11
Abb. 5: Entwicklungskonzept „Im Dahle“ .....	12
Abb. 6: Bebauungsvorschlag.....	13

Abb. 7: Flächenübersicht.....	18
Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013 .....	23
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9. ....	23
Abb. 10: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016	24
Abb. 11: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013 ...	28
Abb. 12: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016.....	28
Abb. 13: Beeinträchtigt Brutrevier der Feldlerche infolge des B-Planes Nr. 373 und Nr. 373B .....	30
Abb. 14: Bodentyp nach BK 50.....	32
Abb. 15: Trinkwasserschutzgebiete (WSG).....	34
Abb. 16: Ausschnitt aus Karte 4 Klima und Luft, LRP Region Hannover (2013).....	35
Abb. 17: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007) .....	36
Abb. 18: Lage der Poolfläche und externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 373B.....	45
Abb. 19: Geplante CEF Maßnahme für die Feldlerche (A2 <sub>CEF</sub> ) .....	47

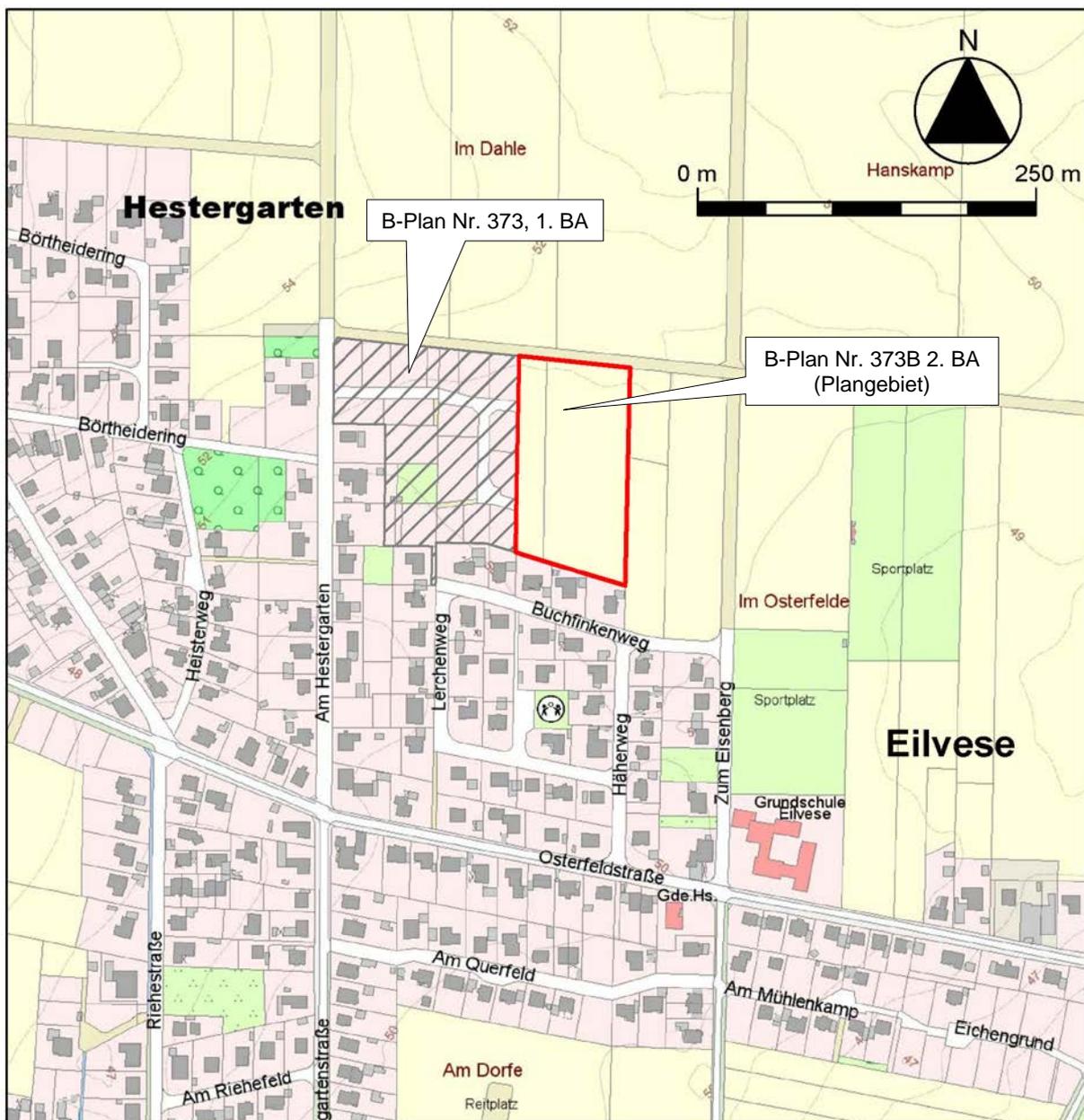
### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Flächenübersicht .....	17
Tab. 2: Biotoptypen im Bestand.....	27
Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans .....	29
Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand.....	42
Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes.....	44
Tab. 6: Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Kompensationsfläche .....	46
Tab. 7: Bilanz Flächenwert der CEF Maßnahme.....	47

# I. Allgemeines

## 1. Einleitung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Ortschaft Eilvese zuletzt den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Im Dahle“ entwickelt. Die Grundstücke im Baugebiet sind inzwischen verkauft. Der Stadtteil Eilvese ist Grundschulstandort und verfügt über einen S-Bahnanschluss. Aufgrund dieses Standortvorteils besteht nach wie vor eine relativ hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese. Daher wird zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ erforderlich. Die weitere Siedlungsentwicklung zwischen der Straße „Am Hestergarten“ und der Straße „Zum Eisenberg“ wurde im Flächennutzungsplan der Stadt bereits vorbereitet. Dieser Bebauungsplan stellt den zweiten Bauabschnitt zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen dar. Damit wird eine für die Ortschaft Eilvese angemessene Siedlungsentwicklung erreicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche auf mindestens 20 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

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

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

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle – 1. BA“ einbezogen, die den 2. Bauabschnitt bilden sollen (Flurstücke 75/63 und 75/64). Damit wird ein weiterer Abschnitt der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen umgesetzt, um eine angemessene Ortsentwicklung und bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland in Eilvese zu ermöglichen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 9).

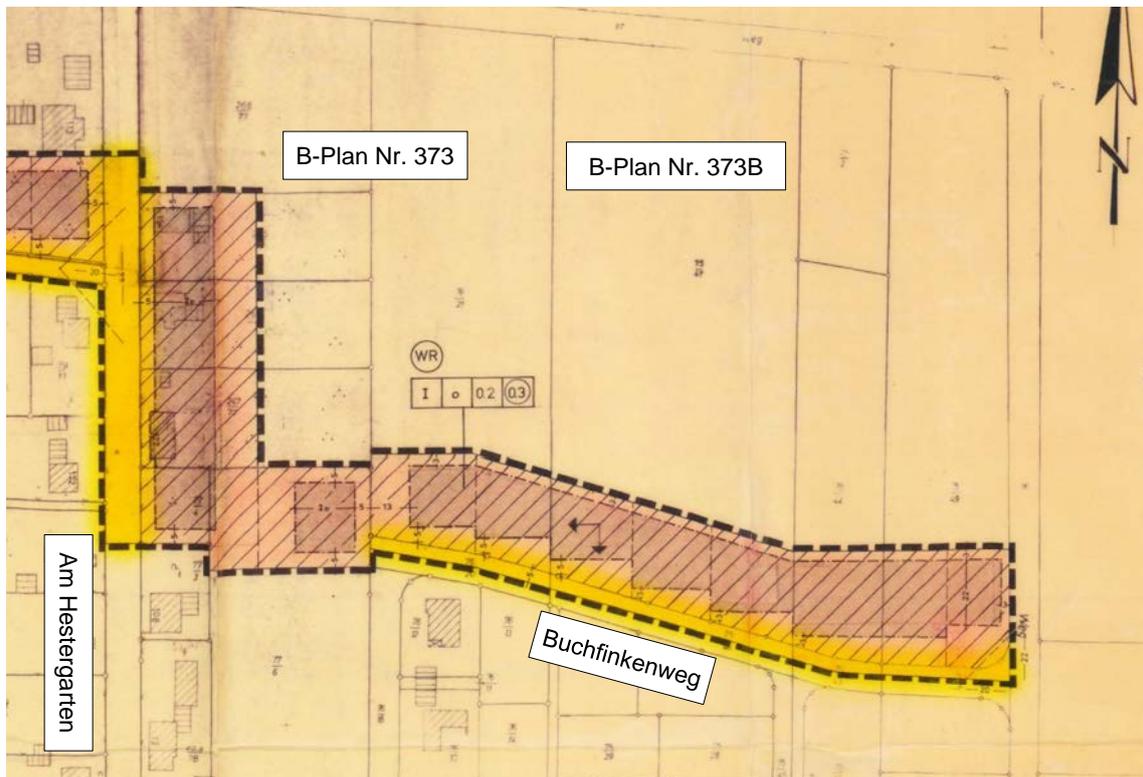


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 357 „Hestergarten – Osterfeld“, ohne Maßstab, genordet

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

- Im Süden und Westen grenzt die vorhandene und geplante Wohnbebauung, die im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 357 und Nr. 373 liegt, an das Plangebiet. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

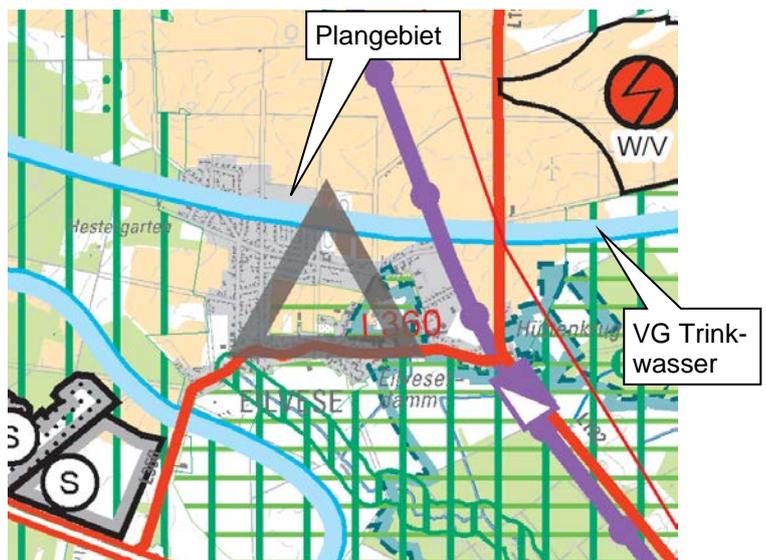
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

#### 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 373B „Im Dahle, 2. Bauabschnitt“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP 2016), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ (grau hinterlegt) dargestellt (vgl. den nebenstehenden Planausschnitt).



Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“ gemäß RROP 2016. Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt. Die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung des RROP orientieren sich an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten. In den Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets des Wasserwerks Hagen. Die Grenze des Wasserschutzgebiets verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Beteiligungsverfahren für den 1. Bauabschnitt keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets des Wasserwerks Hagen. Die Grenze des Wasserschutzgebiets verläuft rd. 100 m nördlich des Plangebiets. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat im Beteiligungsverfahren für den 1. Bauabschnitt keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind Konflikte mit dem Trinkwasserschutz nicht zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung ist daher mit dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung vereinbar.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

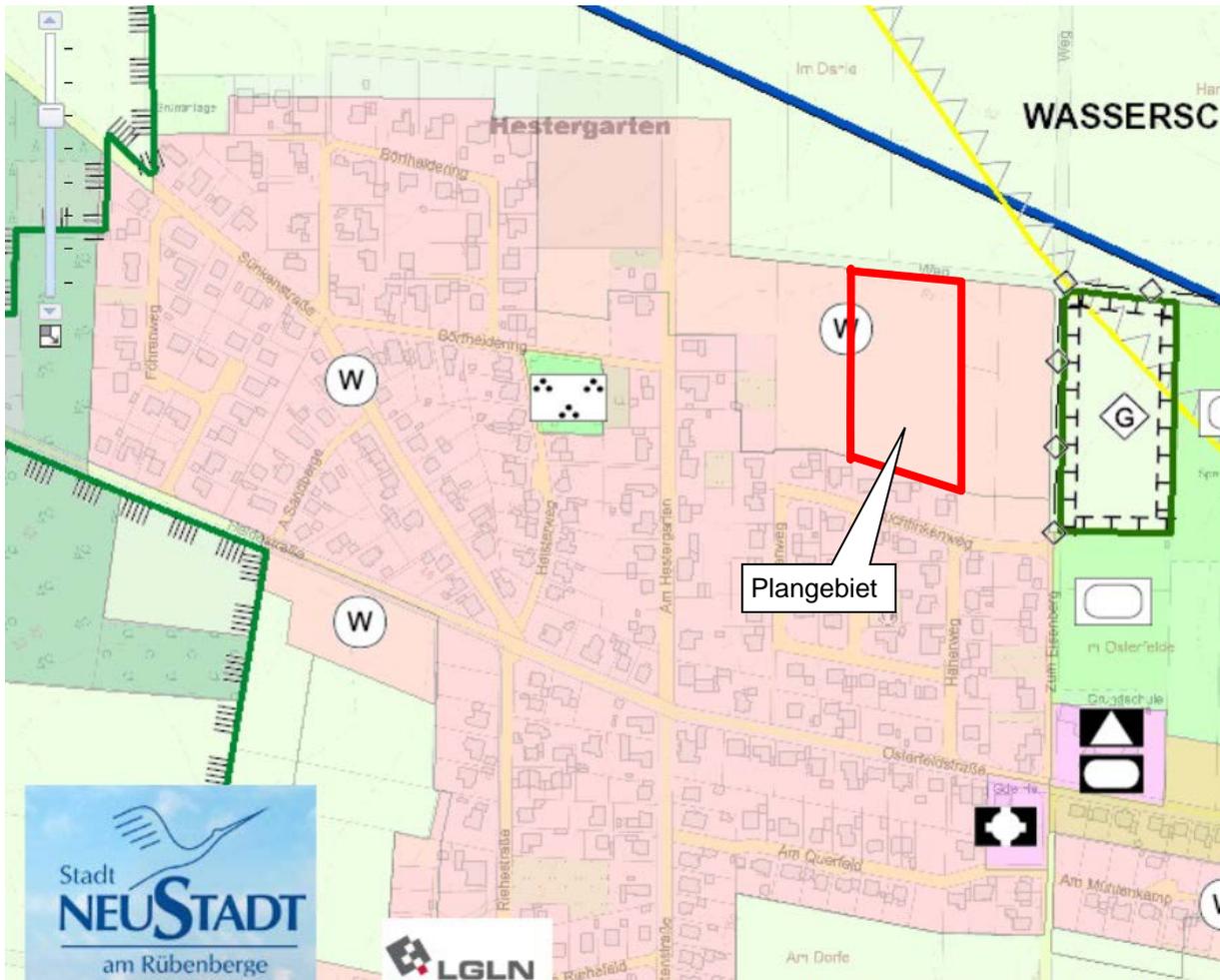


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt). Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

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

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Samtgemeinde Steimbke liegt rd. 3 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit rd. 20 Baugrundstücken ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Stadtgebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Samtgemeinde. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

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

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Eilvese, östlich der Straße „Am Hestergarten“ und nördlich der Bebauung am Buchfinkenweg. Es hat eine **Größe von ca. 1,3 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Firma Friedrich Duensing GmbH einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die Fa. Duensing wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in südlicher Richtung. Die höchste Stelle am Nordrand liegt auf einer Höhe von rd. 51 m NHN, der Buchfinkenweg südlich des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 50 m NHN.

Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen. Dabei soll es auch in Zukunft bleiben.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 20). Gemäß der Bodenkarte (BK 50) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um den Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde“ (vgl. im Umweltbericht Abschnitt VI.B.3, Seite 32).

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

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

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

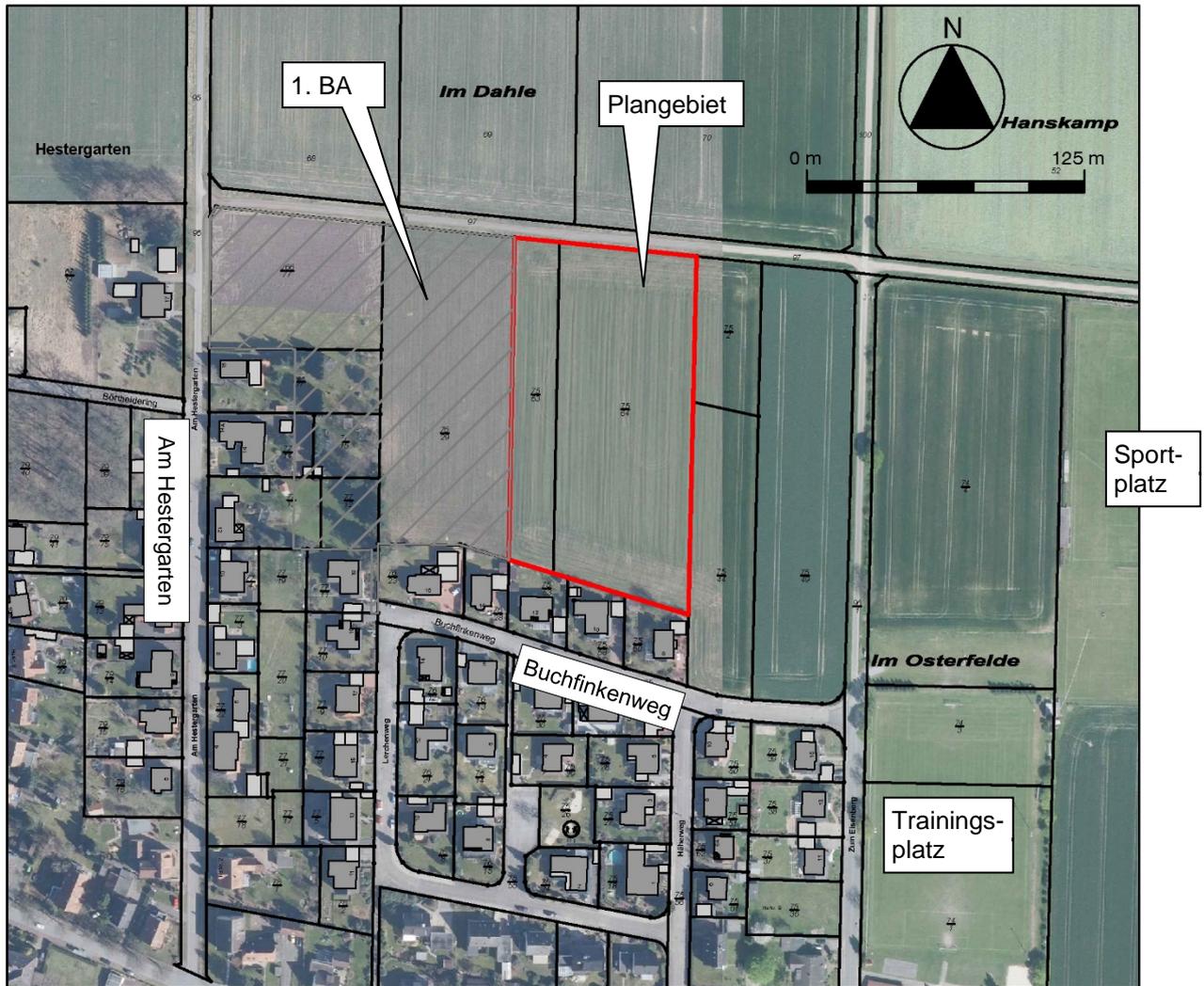
Der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen keine Informationen vor, die darauf hinweisen, dass es im Plangebiet Flächen gibt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

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

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 11.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover – Bremen, die rd. 580 m vom Ostrand des Plangebiets verläuft.

Östlich des Plangebiets liegen die Sportplätze von Eilvese. Der Abstand zum Trainingsplatz im Südosten beträgt rd. 80 m, der Abstand zum Sportplatz, der für Punktspiele genutzt wird, rd. 160 m. Negative Auswirkungen durch den Sportlärm sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 4: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2018

### 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 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Städtebauliches Konzept

Die Flächen im Plangebiet stellen den 2. Bauabschnitt der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen am Nordrand von Eilvese dar. Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans wurde daher zunächst für den gesamten Bereich das Entwicklungskonzept „Im Dahle“ ausgearbeitet, das Grundlage für die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbauflächen und für die weitere Konkretisierung der Planung in diesem Bebauungsplan ist.

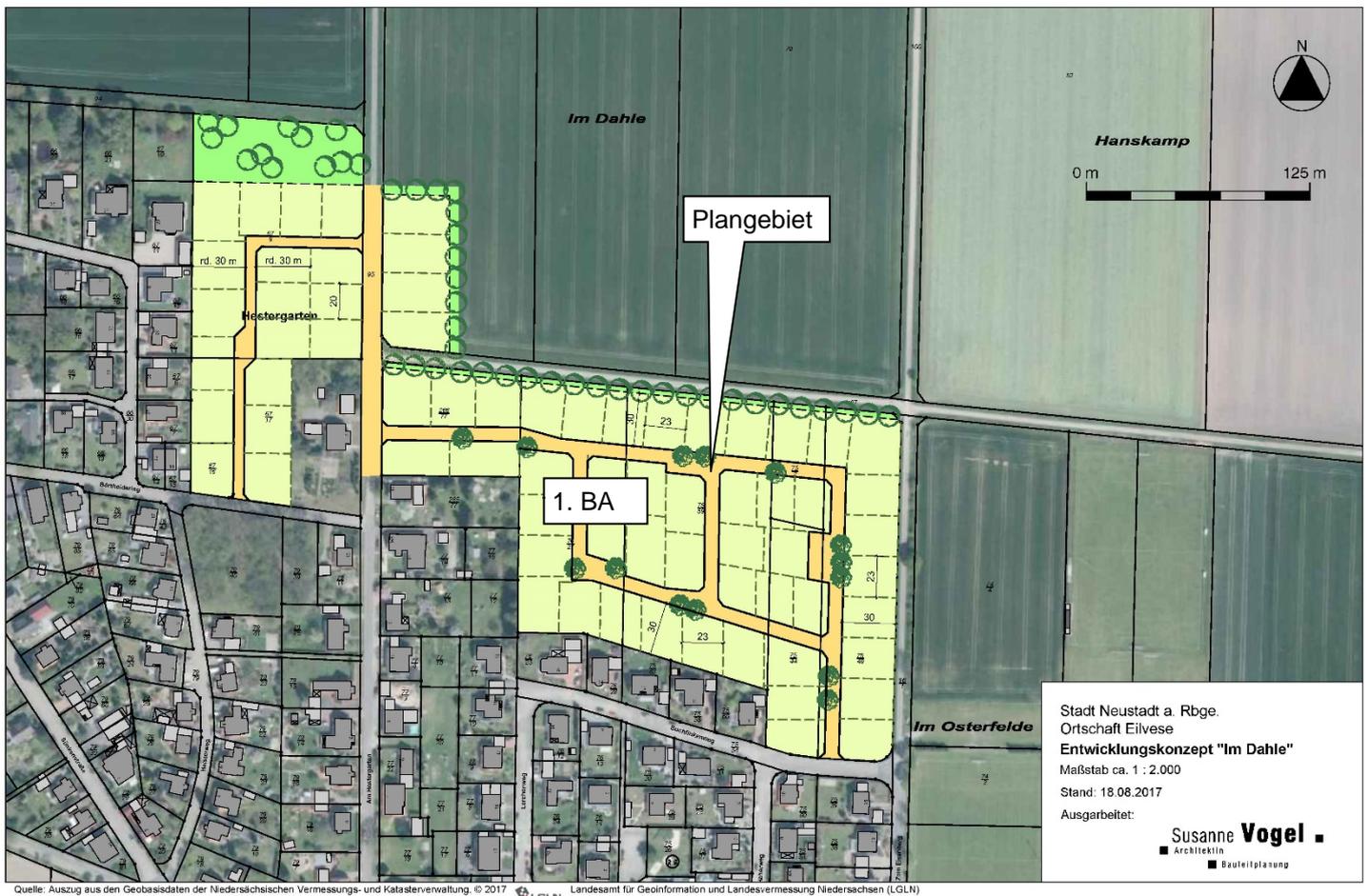


Abb. 5: Entwicklungskonzept „Im Dahle“

Als Wohnform sollen in erster Linie die für Eilvese typischen Einfamilienhäuser entstehen. In dem Bereich zwischen der Straße „Am Hestergarten“, dem Feldwirtschaftsweg im Norden und der Verlängerung der Straße „Zum Eisenberg“ sind Grundstücke für ca. 47 Einfamilienhäuser vorgesehen.

Für die äußere Erschließung ist eine Anbindung im Westen an die Straße „Am Hestergarten“ vorgesehen und eine zweite von Süden vom Buchfinkenweg aus. Jeweils eine Bautiefe vom Nord- und Ostrand der Wohnbauflächen wird die Haupterschließungsstraße entlang geführt. An diese Straße werden zwei Ringstraßen eingehängt, die die Wohnbaufläche in der Tiefe erschließen. Um die abschnittsweise Realisierung zu ermöglichen, sind Platzaufweitungen vorgesehen, durch die Wendemöglichkeiten für den Verkehr geschaffen werden.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Entwicklungskonzept konkretisiert und ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.



Abb. 6: Bebauungsvorschlag

Die für die geplante Mehrfamilienhausbebauung vorgesehene Fläche soll in zentraler Lage in der Mitte des Plangebiets liegen.

Insgesamt können im 2. Bauabschnitt nach dem Bebauungsvorschlag etwa 12 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 520 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> sowie drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

## 2. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Geplant sind Gebäude in **offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird grundsätzlich eine **GRZ von 0,3** zugelassen. Das ermöglicht die geplanten Einfamilienhäuser. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke. Am Ostrand entstehen aufgrund des Flächenzuschnitts relativ kleine Grundstücke. Hier wird eine etwas höhere GRZ von 0,35 zugelassen. In dem Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, um die geplante Nutzung zu ermöglichen.

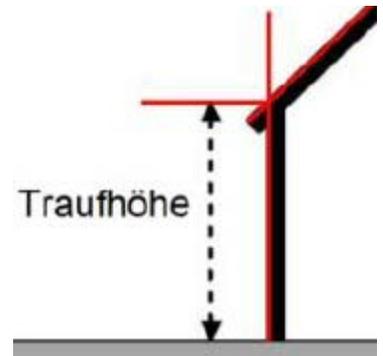
Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Dafür werden zwei Bereiche unterschieden: Für die Baugrundstücke am Nordrand wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft. Für die übrigen Einfamilienhausgrundstücke werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Dazu wurden im

Plangebiet auf der Grundlage der gewachsenen Geländeoberfläche und der zukünftigen Höhenlage der Erschließungsstraße Bezugspunkte mit Höhen in m über NHN festgelegt, die sowohl für die Ermittlung der Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens als auch der Traufhöhe heranzuziehen sind.

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens wird mit max. 0,5 m über Bezugspunkt festgesetzt, um Unzuträglichkeiten zwischen Gebäuden mit und ohne Kellergeschoss zu vermeiden.

Für die maximal zulässige Traufhöhe werden unterschiedliche Regelungen im Plangebiet getroffen: In dem Teil des Plangebiets mit zwei Vollgeschossen, wird die Traufhöhe grundsätzlich auf max. 6 m über Bezugspunkt begrenzt. Die Stadt verzichtet hier auf die kleinteilige Regelung, wie sie noch im 1. Bauabschnitt mit der Festsetzung der Traufhöhe von 5,9 m vorgesehen war. In dem Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung wird die Traufhöhe mit max. 6,5 m festgesetzt. Zum nördlichen Rand des Baugebiets, wo nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird eine niedrigere Traufhöhe von max. 4 m festgesetzt. Zur Erläuterung der in den textlichen Festsetzungen getroffenen Definition der „Traufhöhe“ vgl. die beigefügte Skizze.



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

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zu den Straßen ein Abstand von 5 m bzw. 3 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- zum Pflanzstreifen am Nordrand des Plangebiets ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird,
- zur vorhandenen Bebauung am Südrand ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

#### 4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Eilvese harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Eilvese üblichen geneigten Sattel- oder Walmdächer. Hinsichtlich der Einfriedungen sollen die Vorgartenbereiche zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Daher wird hier die zulässige Höhe der Einfriedungen auf max. 1 m begrenzt.

In dem zentralen Bereich mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung sind auch modernere Gebäudeformen wie Staffelgeschosse mit Flachdächern denkbar. Flachdächer eignen sich besonders für extensive Dachbegrünungen und können so einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels leisten. Flachdächer sind daher nur zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken lässt sich zunehmend ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ beobachten. Das sind der Regel Vorgartenflächen, die ausgekoffert, mit einem Vlies gegen Durchwurzelung ausgelegt und mit Schotter oder Kies aufgefüllt werden. Diese Fläche haben in der Regel, mit Ausnahme der Versickerung des Oberflächenwassers (wenn keine wasserdichte Folie eingebaut wurde) keinerlei ökologische Funktion. Sie widersprechen auch der Anpassung an den Klimawandel, da die

(überwiegend) unbegrünter Flächen an heißen Tagen zu einer starken Aufheizung im Baugebiet beitragen.

Um deutlich zu machen, dass die nicht überbauten Flächen ihren Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets, zum Bodenschutz und zur Anpassung an den Klimawandel leisten müssen, wird in der örtlichen Bauvorschrift geregelt, dass diese Flächen als Grünflächen anzulegen sind. Damit wird die Regelung von § 9 Abs. 2 NBauO aufgegriffen und unterstützt.

Das Anlegen von Schottergärten bis zu einer max. Größe von 20 m<sup>2</sup> wird freigestellt, um der Vielfalt gestalterischer Vorstellungen der neuen Bewohner bei der Anlage von Gärten Rechnung zu tragen.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Stadt geht nach den bisher vorliegenden Unterlagen davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 10).

## **5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung erfolgt von der Straße „Am Hestergarten“ und den Straßenverkehrsflächen, die im Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle – 1. Bauabschnitt“ festgesetzt sind. Für die innere Erschließung werden auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von 8 m, die eine Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenseitenraum ermöglicht.

Im nördlichen Straßenabschnitt ist eine Platzaufweitung vorgesehen, die für eine Durchgrünung und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum genutzt werden kann.

## **6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover – Bremen, die rd. 580 m vom Ostrand des Plangebiets verläuft. Die Emissionen der Bahnstrecken wurden daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0562004, betrachtet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von **Verkehrslärm** maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) werden am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) um 2 bis 3 dB unterschritten.

Nachts wird der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) bedingt durch die Geräuschemissionen der Bahnstrecke, im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von 53 bis 54 dB(A) bis zu 9 dB betragen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden aufgrund des großen Abstandes zur Bahnstrecke nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Ostrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden daher innerhalb des Plangebiets die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel von 68 dB im östlichen Teil des Plangebiets und 67 dB im westlichen Teil des Plangebiets als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt. Die maßgeblichen Außengeräuschpegel sind geschossunabhängig als jeweils höchste sich errechnende schalltechnische Anforderung ermittelt. Die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 9 dB nachts ist außerdem 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).

## 7. Anpflanzungen

Am Nordrand des Plangebiets wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen. Art und Umfang der Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen geregelt. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Das bedeutet, dass z.B. bis 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 2 Bäume zu pflanzen sind, ab 101 m<sup>2</sup> sind dann 3 Bäume zu pflanzen.

## 8. Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. BA"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>10.462</b>	<b>82,9%</b>
davon: Pflanzstreifen	412		
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>		<b>2.158</b>	<b>17,1%</b>
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>		<b>12.620</b>	<b>100,0%</b>

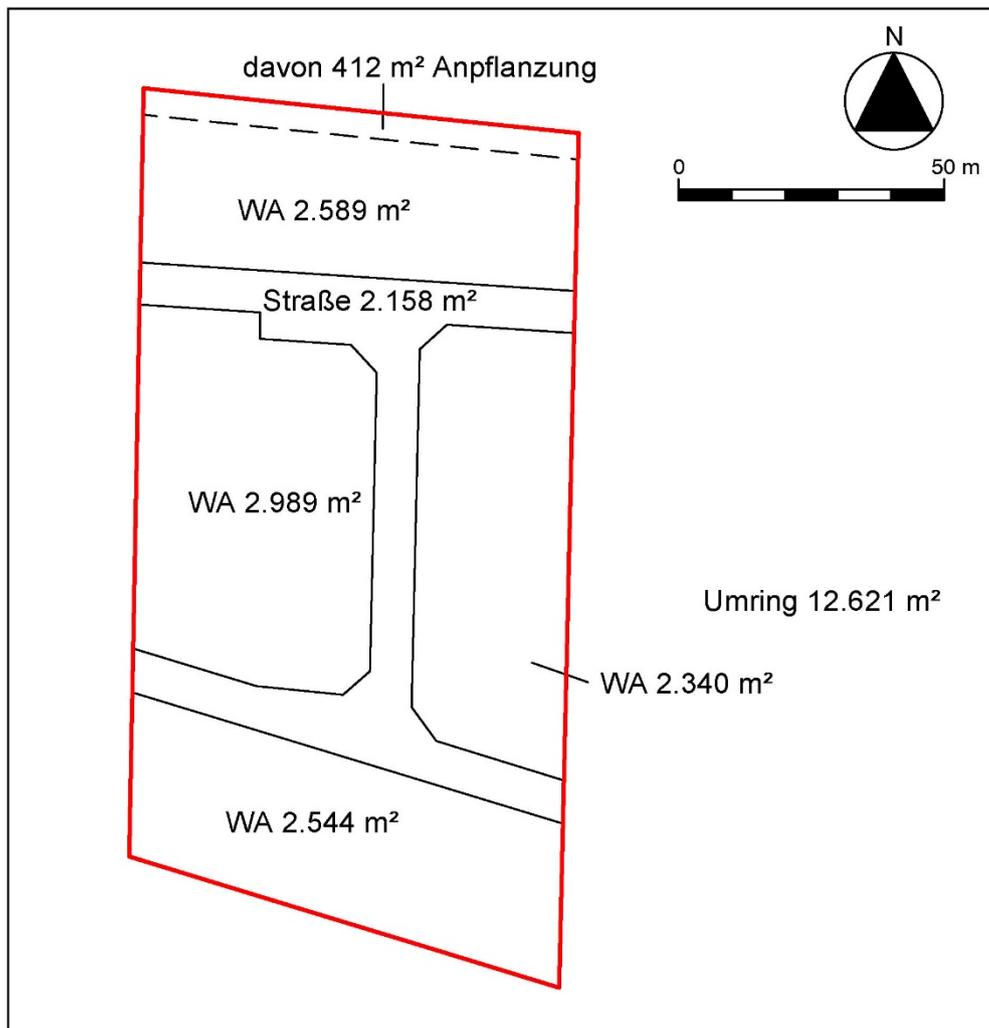


Abb. 7: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die Fa. Duensing über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 10). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die Fa. Duensing auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen 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

Die Flächen können von der Fa. Duensing ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.1. und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Dieser Bedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind die **Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co.KG**. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze versorgt werden. Darüber hinaus wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Plangebiet erforderlich. Die Festsetzung eines Standortes ist dazu nicht erforderlich. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen können gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Im Rahmen der Durchführung der Planung kann der Erschließungsträger daher in Abstimmung mit den Stadtnetzen einen geeigneten Standort innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets festlegen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist geplant, durch die **Northern Access GmbH** neue Telekommunikationslinien verlegen zu lassen. Die Northern Access GmbH hat bereits im 1. Bauabschnitt die Verlegung des Kommunikationsnetzes durchgeführt.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, die im Bereich des 1. Bauabschnitts hergestellt wird. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist ein Anschluss im Freigefälle möglich.

Auf eine Luftbildauswertung durch den **Kampfmittelbeseitigungsdienst** wurde verzichtet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Beteiligungsverfahren für den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Im Dahle“ bereits mitgeteilt, dass die Fläche aufgrund einer unzureichenden Qualität der verfügbaren Luftbilder nicht auswertbar ist. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 10).

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch im Plangebiet möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf den Grundstücken zu treffen. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Aufgrund der festgesetzten Straßenbreiten ist auch eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straße im Straßenseitenraum möglich. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht.

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

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 12 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser sowie etwa drei Mehrfamilienhäuser entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet geleistet. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke ist die geplante Wohnbebauung während der Nachtzeit erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher im Bebauungsplan die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Östlich des Plangebiets liegen die Sportplätze von Eilvese. Der Abstand zum Trainingsplatz im Südosten beträgt rd. 80 m, der Abstand zu dem Platz, der für Punktspiele genutzt wird, rd. 160 m. Schädliche Umwelteinwirkungen durch den Sportlärm auf die geplante Wohnbebauung sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

## **3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem gibt es den Spielplatz am Lerchenweg (Entfernung rd. 500 m) und die Spielflächen auf dem Schulgelände (Entfernung rd. 600 m). Die Entfernung wird sich deutlich verringern, wenn der letzte Bauabschnitt des Entwicklungskonzepts umgesetzt wird und die Anbindung an den Buchfinkenweg hergestellt ist.

## **4. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1,26 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 28/30. Er besitzt also eine sehr geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

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

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser werden Bürger in Neustadt a. Rbge. gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

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

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

### **A. Einleitung**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Eilvese, zwischen den Straßen „Am Hestergarten“ und „Zum Eisenberg“. Das Plangebiet ist rd. 1,26 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche auf mindestens 20 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

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

Die geplanten Wohngrundstücke werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser sowie im zentralen Bereich für Mehrfamilienhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,35 und 0,4 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 45 % bzw. 52,5 und 60%. Für die Baugrundstücke am Nordrand wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt, um eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft zu ermöglichen. Für die übrigen Grundstücke werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Straße „Am Hesterberg“, über den 1. Bauabschnitt und durch die im Bebauungsplan festgesetzten, neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Außerdem wird am Nordrand des Plangebiets zur Eingrünung der geplanten Bebauung ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

## 2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 373B 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 handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen. Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes am nördlichen Siedlungsrand von Eilvese.

**Betriebsbedingte Wirkungen** umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohnnutzung und dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Verkehrsaufkommen und Spaziergänger (z.B. Hunderausführen in der Umgebung). Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geplanten weit überwiegenden Einzel- und Doppelhausbebauung sind keine erheblich negativen Wirkungen durch Immissionen zu erwarten.

## 3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Für den Bebauungsplan Nr. 373B „Im Dahle – 2. Bauabschnitt“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

### a) Fachgesetze

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

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

### b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 373B 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. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ berücksichtigt werden. Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 8) gilt im Plangebiet die Kategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“, somit gelten hier keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele.

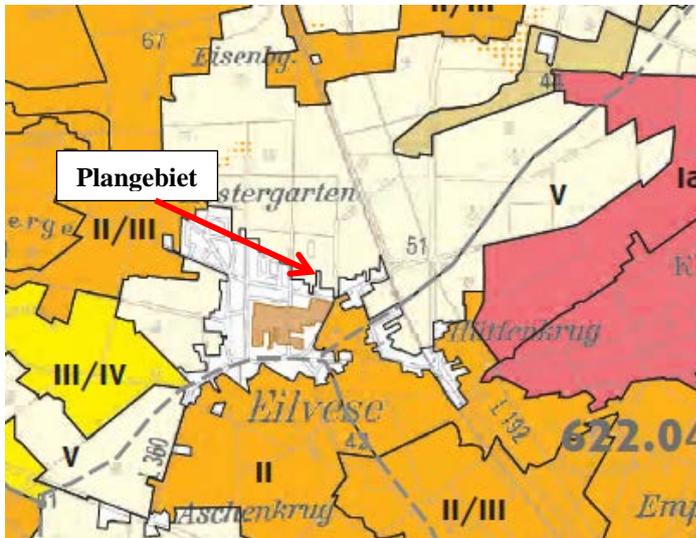
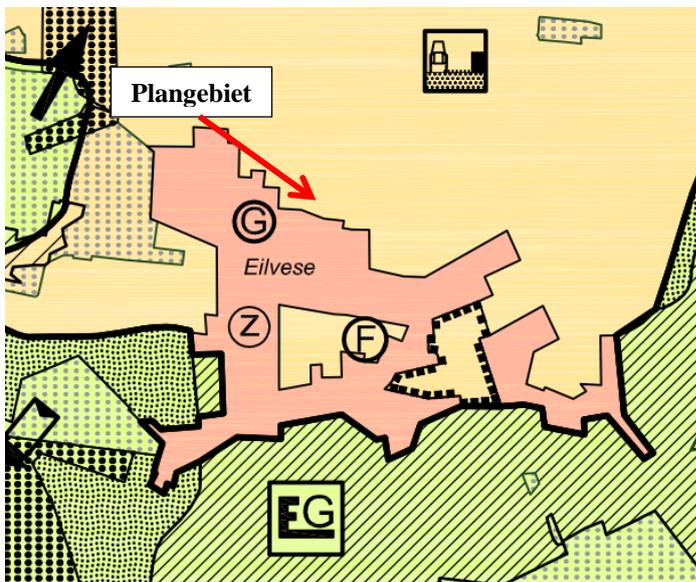


Abb. 8: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

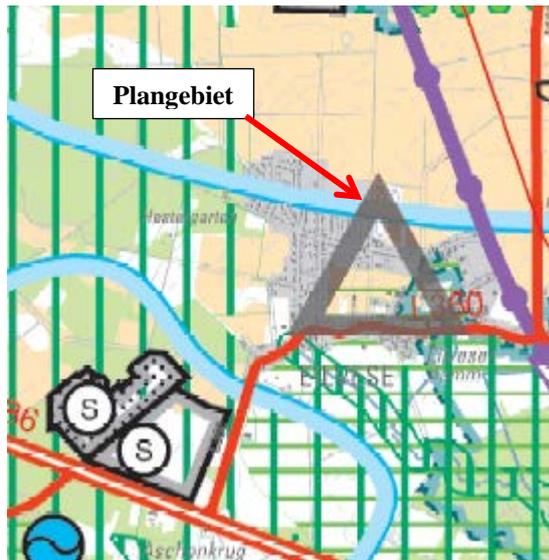


Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich des B-Planes in der Maßnahmen- und Festsetzungskarte als Vorranggebiet für die intensive Landwirtschaft dargestellt. Für die Ortschaft Eilvese ist zudem eine Festsetzung zur Verbesserung der innerörtlichen Grünstrukturen festgelegt.

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Eilvese ist ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen (s. Abb. 10). Weitere Festlegungen gibt es für das Plangebiet nicht.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (2000) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.



Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen

Abb. 10: Ausschnitt aus zeichnerischer Darstellung RROP Region Hannover 2016

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

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schneereiner Geest - Eisenberg“ (LSG H 2) beginnt erst westlich der Ortslage von Eilvese in ca. 500 m bzw. nördlich des Plangebiets in ca. 1.000m Entfernung.

#### 5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (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- / Flächen-

verbrauch 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 eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung Ende Mai 2018). Von März bis Juni 2018 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung für den 1. Bauabschnitt von „Im Dahle“ als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung. Diese Erfassung deckt weitgehend das Plangebiet des 2. Bauabschnittes ab. Da zudem im Plangebiet nur intensiv genutzte Ackerflächen anzutreffen sind, kann hier ergänzend der „Pauschalansatz“, der von der UNB in den Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche in der Region Hannover“ beschrieben wird, angewendet werden. Deshalb wurde auf eine erneute Revierkartierung für den 2. Bauabschnitt verzichtet.

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

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

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten. Für die Beurteilung der Belastungssituation im Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH (2020) durchgeführt.

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

Das Plangebiet ist durch Ackernutzung geprägt. Nördlich und östlich des Plangebiets grenzen weitere Ackerflächen an. Die westlich angrenzenden Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle – 1. Bauabschnitt“ für Wohnbebauung eingeplant. Südlich grenzen vorhandene Wohnbaugrundstücke an.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover – Bremen, die rd. 580 m östlich des Plangebiets verläuft. Die Emissionen der Bahnstrecken wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), Hannover, Projekt-Nr. B0562004, betrachtet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) werden am Tage auf Höhe der Außenwohnbereiche (2 m) um 2 bis 3 dB unterschritten.

Nachts wird der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) bedingt durch die Geräuschemissionen der Bahnstrecke, im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von rd. 53 bis 54 dB(A) bis zu 9 dB betragen.

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selbst sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm),

insbesondere zur Erntezeit. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Es gibt keine relevanten Lärmbelastungen durch den Erschließungsverkehr des bestehenden Wohngebiets. Die Freiflächen nördlich des Siedlungsrandes von Eilvese haben eine allgemeine Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion (Hundeauslauf, Feierabenderholung).

## **b) Auswirkungsprognose**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden würden aufgrund des großen Abstandes zur Bahnstrecke nur eine geringe Wirksamkeit aufweisen. Sie müssten aufgrund der Höhe des zu schützenden Aufpunktes (ausgebautes Dachgeschoss über dem 2. OG) eine Höhe von mehr als 9 m aufweisen. Darüber hinaus müsste das Lärmschutzbauwerk nicht nur am Ostrand des Plangebiets, sondern auch noch an der Nord- und Südgrenze verlaufen. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden daher innerhalb des Plangebiets die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel festgesetzt. Die maßgeblichen Außengeräuschpegel sind geschossunabhängig als jeweils höchste sich er rechnende schalltechnische Anforderung ermittelt. Die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 9 dB nachts ist außerdem ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Aufgrund der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann die Stadt davon ausgehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Die Beeinträchtigungen durch den Autoverkehr auf den neuen Straßen im Plangebiet fallen aufgrund der Nutzung als reine Anliegerstraße gering aus. Durch die geplante Nutzung ist keine erhebliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmbelastung zu erwarten.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen 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. Unter Berücksichtigung der geplanten Schutzmaßnahmen ist aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

Die Wegeverbindungen in der Feldmark, die aktuell für die Naherholung genutzt werden, bleiben erhalten, allerdings wird der landschaftliche Charakter für den direkt nördlich angrenzenden Weg durch die heranrückende Siedlung überprägt.

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

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

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

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

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

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch Luftbildauswertung und Überprüfung im Gelände Ende Mai 2018 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>1</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Tab. 2: Biotoptypen im Bestand

Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	12.621
		<b>Gesamt</b>	<b>12.621</b>

Das Plangebiet ist durch den Biotoptyp Acker mit intensiver Nutzung ohne Wildkräuter bestimmt. Es bestehen keinerlei Bäume oder Sträucher. Somit sind im Geltungsbereich keine Biotopstrukturen vorhanden, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wieder herzustellen sind.

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 11) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt.

**Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen:** Im Norden und Osten des Plangebiets grenzen Ackerflächen an. Südlich schließt sich der bestehende Siedlungsrand von Eilvese an, welcher durch Einzelhausbebauung und Ziergärten gekennzeichnet wird. Westlich ist der 1. Bauabschnitt ebenfalls als Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern in Planung.

**Biotopverbund:** Im Landschaftsrahmenplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch das RROP der Region Hannover (s. Abb. 12) stellt für das Plangebiet keine Bedeutung für den Biotopverbund dar. Die u.a. durch Siedlungsflächen, Straßen und Bahntrasse isolierte Lage sowie die geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Ackerflächen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

<sup>1</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

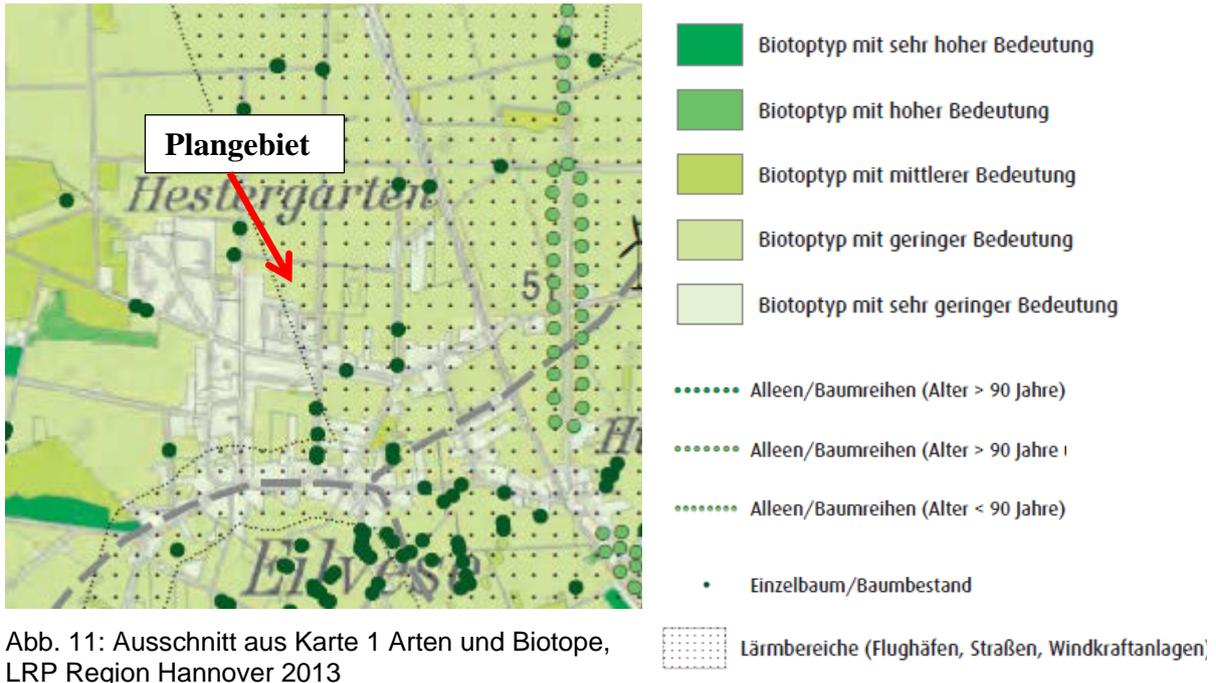


Abb. 11: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013

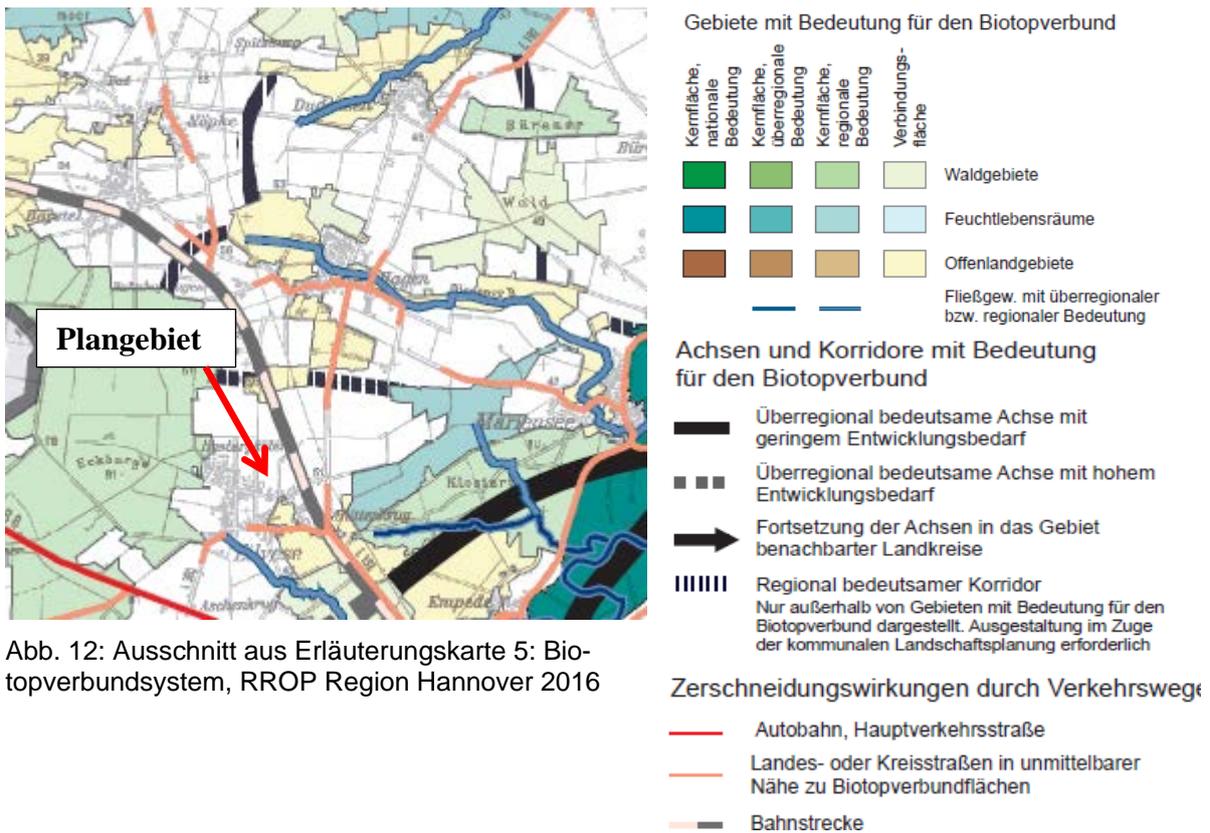


Abb. 12: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5: Biotopverbundsystem, RROP Region Hannover 2016

## b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Tab. 3: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

Festsetzung	Code	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Allgemeines Wohngebiet	1.1/ 4.3	Versiegelte Fläche Neuzeitlicher Ziergarten	0	5.331
		GRZ 0,3, 0,35 und 0,4 + 50 % Überschreitung Es wird eine Versiegelung von 45 % bzw. 52,5% und 60% angenommen. Rest (abzüglich des Gehölzstreifens) neuzeitlicher Ziergarten	2	4.717
	7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	5	412
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.1, 7.2	Versiegelte Fläche = 80 %	0	1.729
		Es wird im Bereich der Verkehrsfläche eine Versiegelung von 80 % angenommen, Rest als Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	2	432
<b>Gesamtfläche</b>				<b>12.621</b>

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden für den Arten- und Biotopschutz aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen einer überwiegend lockeren Bebauung mit Hausgärten sowie der Entwicklung eines Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebietes sind gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten. Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des B-Planes somit nur zu einer relativ geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope.

**Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen:** Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

### c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover für den 1. Bauabschnitt eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung von März bis Juni 2018 durchgeführt. Dabei waren die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs des 2. Bauabschnittes mit in die Brutvogelkartierung einbezogen. Diese Erfassungen können für den 2. Bauabschnitt verwendet werden. Eine Potenzialeinschätzung für die Lebensraumfunktion für Fledermäuse ist im 2. Bauabschnitt aufgrund gänzlich fehlender Gehölze nicht erforderlich.

#### Avifauna

Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung für den 1. Bauabschnitt 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Diese Nachweise befinden sich bis auf eine Ausnahme komplett westlich des 1. Bauabschnittes im Bereich der hier vorhandenen Gärten. Die erfassten Gehölzbrüter sind ähnlich für die südlich des Plangebietes des 2. Bauabschnitts gelegene lockere Bebauung mit Hausgärten anzunehmen. Lediglich der Brutverdacht eines Feldlerchenpaares nördlich des Plangebietes im Bereich der offenen Feldflur ist für das Vorhaben relevant, da er die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Eilvese durch diese Art bestätigt. Die Ackerflächen im beplanten Gebiet wurden nicht als Bruthabitat genutzt. Durch dicht besiedelte Strukturen und Störpotenzial durch Spaziergänger und freilaufende Hunde ist diese Fläche für Vögel der offenen Feldflur eher ungeeignet (s.u.).

Gemäß der Brutvogelerfassung aus 2018 sowie einer pauschalen Ermittlung beeinträchtigter Brutreviere durch Siedlungsentwicklung gemäß „Feldlerchenpapier“ der Region Hannover (2018) ist für den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 373 und 373B, 1. und 2.

Bauabschnitt ein beeinträchtigt Brutrevier der Feldlerche anzunehmen. Ausgehend davon, dass Feldlerchen im Schnitt 100m Abstand zu dichten Vertikalstrukturen wie Bebauung oder Gehölzstrukturen halten, ist infolge der Siedlungsentwicklung im 1. und 2. Bauabschnitt insgesamt von rund 3 ha beeinträchtigt Revier (abzüglich des durch die bestehende Bebauung vorbelasteten Raumes) auszugehen, sodass bei der weiteren Annahme einer durchschnittlichen Revierdichte von 2 Brutpaaren/10 ha in der Region Hannover max. 1 Brutrevier betroffen sein wird (vgl. Abb. 13).

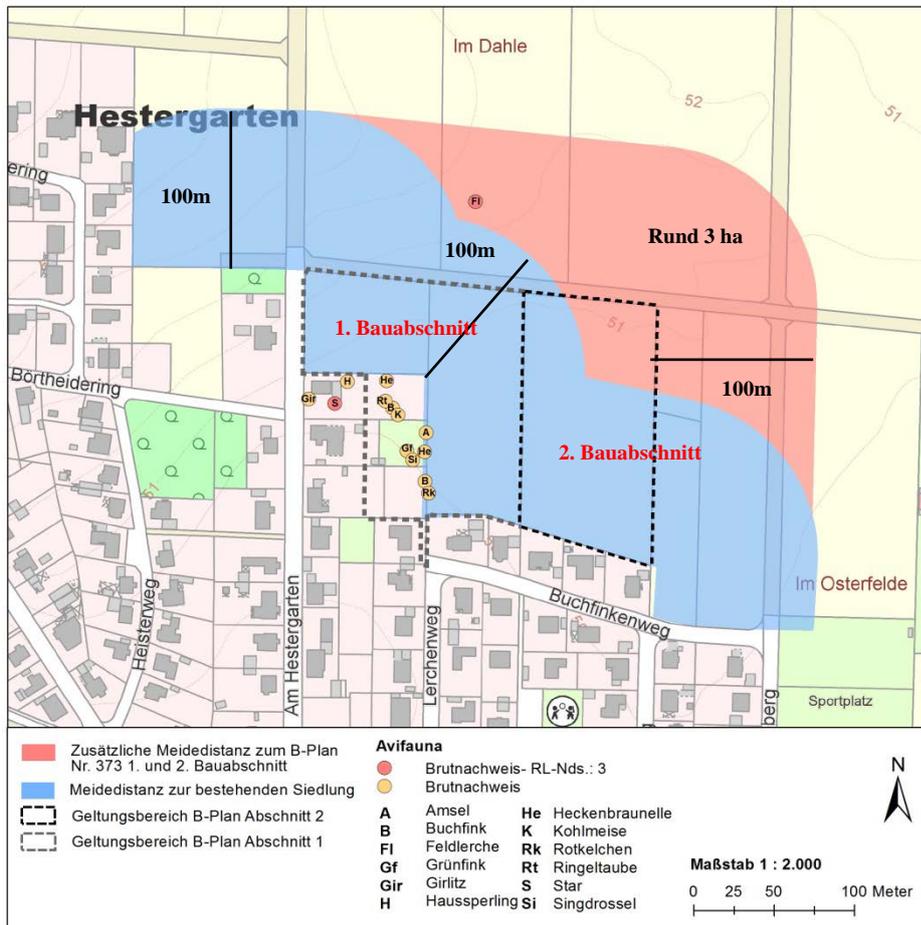


Abb. 13: Beeinträchtigt Brutrevier der Feldlerche infolge des B-Planes Nr. 373 und Nr. 373B

#### d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Durch den Bebauungsplan werden überwiegend Lebensraumstrukturen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Störungen aufgrund der Siedlungsrandlage ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet.

Für die überplante Ackerfläche ist von einem durch Störungen und Meidewirkungen betroffenen Brutrevier der Feldlerche (vgl. Abia 2018 und Region Hannover 2018) auszugehen (s.o.).

Durch die Entwicklung des Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebiets kann es im Plangebiet zu einer größeren Strukturvielfalt im Vergleich zum Ist-Zustand und zu einer Lebensraumaufwertung für Gehölzbrüter kommen.

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese

## Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt"



### Biotoptypen (gemäß Biotopwertliste Lanuv NRW 2008)

- 1.1 versiegelte Fläche (Straße)
  - 1.1/4.3 versiegelte Fläche (Gebäude, Wege etc.) /  
Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit  
<50% heimischen Gehölzen
  - 1.3 teilversiegelte / unversiegelte Fläche  
(wassergebundene Decken etc.)
  - 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
  - 3.1 Acker, intensiv
  - 3.4 Intensivwiese/-weide, artenarm
  - 4.3 Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit  
<50% heimischen Gehölzen
  - 4.5 Intensivrasen
  - 5.1 Acker, Siedlungsbrachen, Gehölzanteil <50%
  - Gebüsche und Gehölzbestände
  - 7.1 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch  
lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
  - 7.2 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch  
lebensraumtypische Gehölzanteile >50%
- |  |   |     |            |    |         |    |       |     |        |    |          |    |       |    |       |    |            |
|--|---|-----|------------|----|---------|----|-------|-----|--------|----|----------|----|-------|----|-------|----|------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● Einzelbaum</li> </ul> | <table border="0" style="font-size: small;"> <tr><td>Bp</td><td>Sandbirke</td><td>Pa</td><td>Kirsche</td></tr> <tr><td>Fe</td><td>Esche</td><td>Pia</td><td>Fichte</td></tr> <tr><td>Fs</td><td>Rotbuche</td><td>Aa</td><td>Tanne</td></tr> <tr><td>Ma</td><td>Apfel</td><td>Qr</td><td>Stieleiche</td></tr> </table> | Bp  | Sandbirke  | Pa | Kirsche | Fe | Esche | Pia | Fichte | Fs | Rotbuche | Aa | Tanne | Ma | Apfel | Qr | Stieleiche |
| Bp   | Sandbirke   | Pa  | Kirsche    |    |         |    |       |     |        |    |          |    |       |    |       |    |            |
| Fe   | Esche   | Pia | Fichte     |    |         |    |       |     |        |    |          |    |       |    |       |    |            |
| Fs   | Rotbuche  | Aa  | Tanne      |    |         |    |       |     |        |    |          |    |       |    |       |    |            |
| Ma   | Apfel   | Qr  | Stieleiche |    |         |    |       |     |        |    |          |    |       |    |       |    |            |

### Avifauna (Kartierung 1. Bauabschnitt 2018)

- Brutnachweis/ -verdacht RL-Nds.: 3
  - Brutnachweis/ -verdacht
- |     |              |    |                 |
|-----|--------------|----|-----------------|
| A   | Amsel        | He | Heckenbraunelle |
| B   | Buchfink     | K  | Kohlmeise       |
| FI  | Feldlerche   | Rk | Rotkehlchen     |
| Gf  | Grünfink     | Rt | Ringeltaube     |
| Gir | Girlitz      | S  | Star            |
| H   | Haussperling | Si | Singdrossel     |

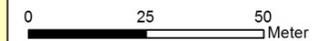
### Nachrichtlich

- ▭ Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 373B
- ▭ Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 373B
- ▭ Geltungsbereich 1. Bauabschnitt
- ▭ Festsetzungen 1. Bauabschnitt

### Karte 1: Biotoptypen und Avifauna (Stand April 2019)

Quellen: Eigene Kartierung 2018; Abia 2018

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieder-<sup>L</sup>sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

### Auftraggeber:

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

### Im Unterauftrag von:

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Stadtteilplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: vogel@geffers-planung.de



### Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 - 51949785

### 3. Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>.) verwendet.

#### a) Bestand und Bewertung

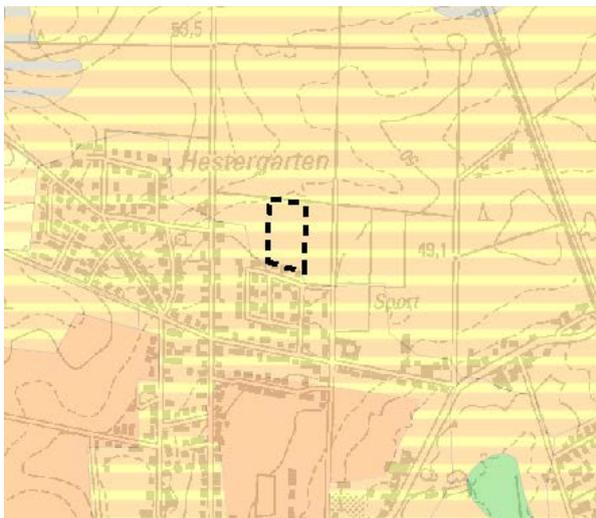


Abb. 14: Bodentyp nach BK 50

Gemäß der Bodenkarte (BK 50, <http://nibis.lbeg.de/net3/public/>) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp „Mittlere Podsol-Braunerde zuzuordnen.

Bei der Bodenart handelt es sich um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (3). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Gemäß Bodenschätzungskarte beträgt die Ackerzahl 30 bzw. kleinflächig auch 34 Punkte. Die Ackerflächen besitzen also eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden (vgl. a. LRP Region Hannover, Karte 3a besondere Werte von Böden).

## **b) Auswirkungsprognose**

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden in Wohnbauflächen (WA) erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen, Nebenanlagen und Straßen weitestgehend verloren.

Bei den festgesetzten GRZ von 0,3, 0,35 und 0,4 können max. 45 % - 60% der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 5.300 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken. Hinzu kommen rd. 1.700 m<sup>2</sup> im Bereich der Straßen.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung verändert und in seiner Funktion für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Biotopkompensation.

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

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit zwischen 42,5 bis 45 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet relativ gleichmäßig sind (50 – 52 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von rd. 7 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden.

Gemäß Beiplan Nr. 5 des Landschaftsplanes „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ bzw. gemäß Informationsdienst des LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/Aufruf23.04.2019>) ist für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm/a anzunehmen, die damit im mittleren Bereich liegt. Der Bereich ist aufgrund der hoch durchlässigen Sandböden „dringlich“ vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen. Nördlich von Eilvese befindet sich die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Hagen/Neustadt, südlich die Schutzzone III des WSG Schneeren (s. Abb. 15). Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 373B liegt außerhalb der Schutzzonen.

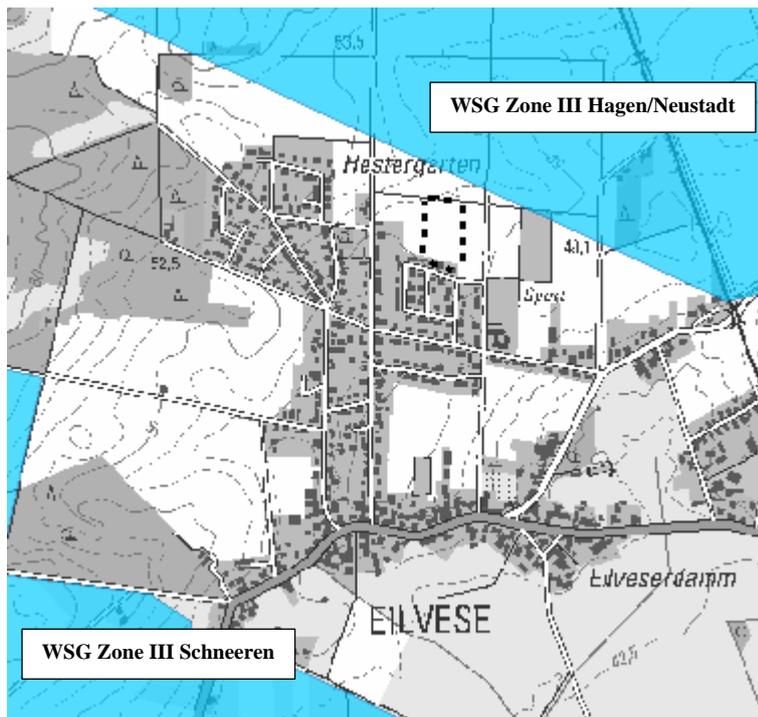


Abb. 15: Trinkwasserschutzgebiete (WSG) (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro>)

#### *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. 1 km Entfernung südlich von Eilvese verläuft der Eilveser Bach als erheblich verändertes Gewässer.

#### **b) Auswirkungsprognose**

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Bei Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes (wie geplant) werden die Ziele der Retention in der Fläche (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG) auch weiterhin gewährleistet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet weiterhin möglich ist. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,45 sind ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die Versickerung weiterhin zu gewährleisten. Die Versickerungsfunktion des Bodens bleibt damit erhalten.

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

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind durch die geplante Wohnbaunutzung keine negativen Auswirkungen 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.

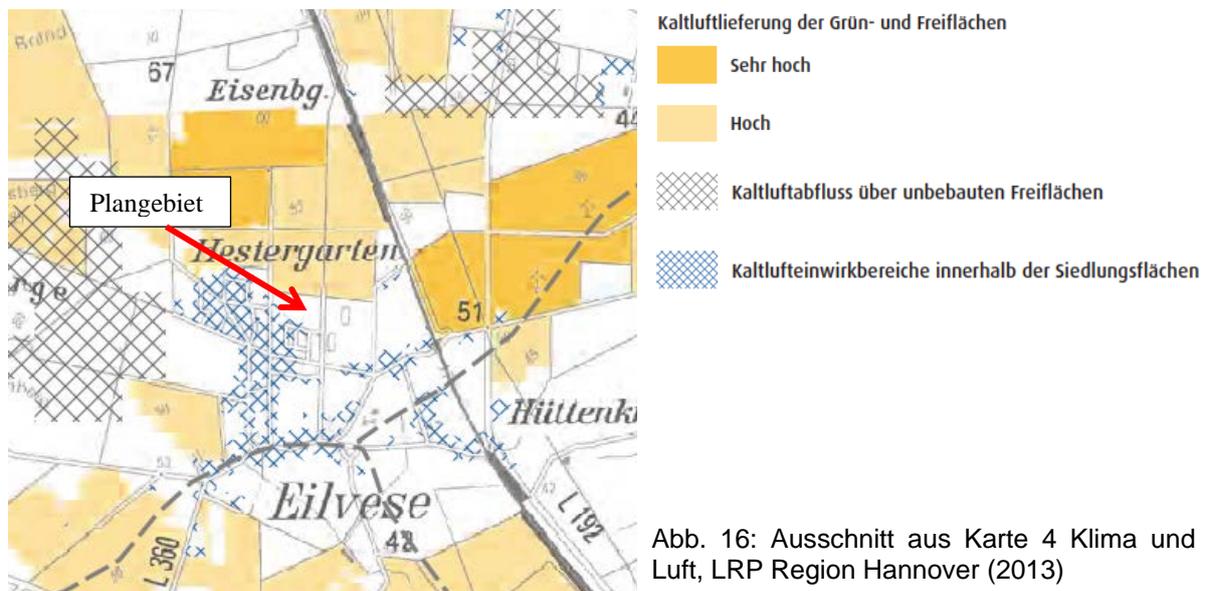
Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), Seite 39.

### a) Bestand und Bewertung

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, haben die Flächen im Plangebiet keine besondere Funktion für Klima und Luft.

Sie grenzen im Norden an einen Bereich, dessen Kaltluftlieferung als hoch eingestuft ist. Freiflächen mit einer hohen Kaltluftlieferung sind sowohl, wie im vorliegenden Fall, in siedlungsnaher Lage als auch im Randbereich anzutreffen. Es handelt sich hierbei um Acker- und Grünlandflächen.

Die südlich und westlich angrenzende Ortslage von Eilvese hat als „Kaltlufteinwirkungsbe- reich innerhalb der Siedlungsflächen“ eine besondere Funktion. Dies ist darin begründet, dass in den dörflichen, vergleichsweise gering überbauten Ortschaften meist ein flächenhaftes Ein- dringen von Kaltluft in den Siedlungsraum und damit auch eine vollständige Durchlüftung er- folgt.



Die Flächen im Plangebiet liegen auch nicht in einem Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktion von Luft und Klima: Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Stadtteils Eilvese sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Das Plan- gebiet weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

### b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit und der geringen Be- bauungsintensität (offene Bauweise) ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygieni- schen Beeinträchtigung auszugehen. Die geplante, ortstypische Siedlungsstruktur lässt auch nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen gestört wird.

## 6. Schutzgut Landschaft

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

### a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Husum-Linsburger Geest* (622,00) zugeordnet, welche wiederum Teil der hannoverschen Moorgeest ist. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2006) 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. 17).

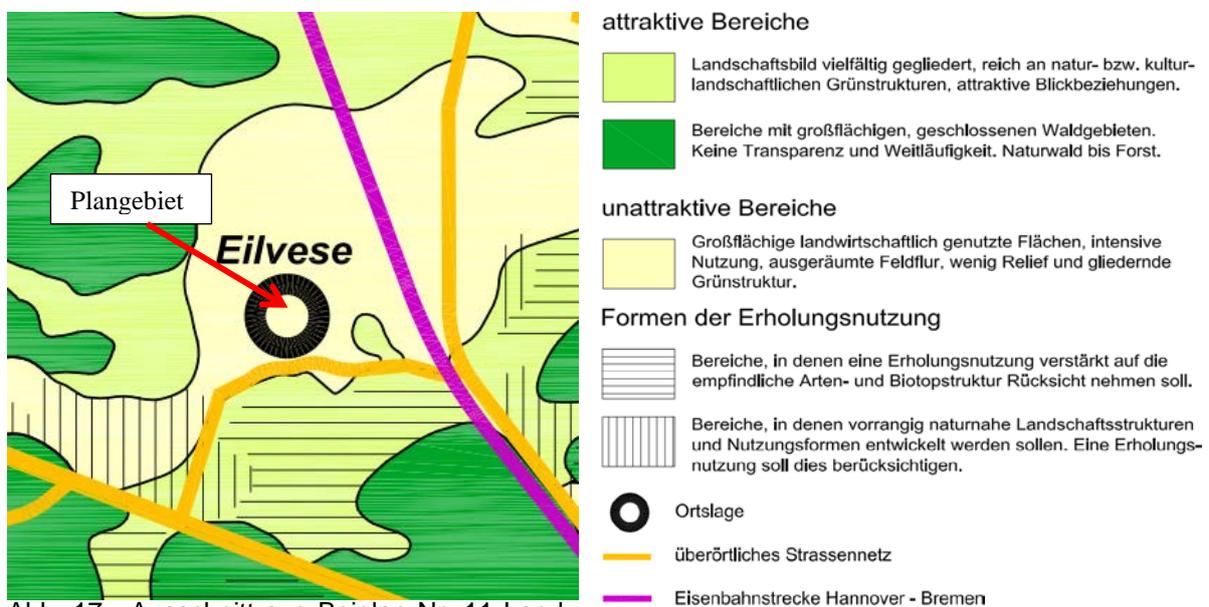


Abb. 17: Ausschnitt aus Beiplan Nr. 11 Landschaftsbild und Erholungseignung (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge. 2007)

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird der Bereich des Plangebietes ebenfalls als Landschaftsteilraum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet.

### b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

- Das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirkt eine Versiegelung, das WA weist jedoch auch einen Grünflächenanteil im Bereich der privaten Hausgärten auf.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bewirkt eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes. Die randlichen Gebäude sind durch die geringere Höhenentwicklung zudem stärker begrenzt.
- Die Festsetzung von Neuanpflanzungen am Ortsrand trägt zu einer guten Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes bei, mit positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Norden von Eilvese überprägt die hier ackerbaulich geprägte Landschaft. Aufgrund der geplanten überwiegend lockeren Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsbindung und des aktuell geringen Erlebniswertes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Am Ostrand des Plangebiets wird auf Festsetzungen für die Eingrünung des neuen Ortsrandes verzichtet werden, da hier der Flächennutzungsplan der Stadt eine weitere Bebauung vorhält.

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

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

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

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

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. Schutzgut Boden). Zu sonstigen Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor.

Allerdings hat die untere Denkmalbehörde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebiets archäologische Fundstellen in Form von Oberflächenfunden und Grabhügeln bekannt sind. Im Verlauf von Erdarbeiten im Plangebiet ist daher mit der Aufdeckung von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) und Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Plangebiet und im Wirkbereich nicht vorhanden.

### **b) Auswirkungsprognose**

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

„Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe 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 wird ausdrücklich 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).“

Aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts sollte im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme mittels Suchschnitten überprüft werden, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen sind genehmigungspflichtig und dürfen nur im

Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Dadurch können unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- und Baumaßnahmen vermieden 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 (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

## **10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Erschließungsanlagen sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung (WA) sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

## **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. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Stadt. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dieser Planung um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

### **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 EU-Vogelschutzgebiet „Steinhuder Meer“ (EU 3521-401) liegt ca. 5 km südlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 4 km befindet sich das FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (3021-331) und südlich in einer Entfernung von ca. 5 km das FFH-Gebiet „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (3420-331).

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

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

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

Dieses Ziel soll mit der Umsetzung eines breiten Spektrums an Maßnahmen erreicht werden (vgl. <https://www.neustadt-a-rbge.de/internet/Leben%20in%20Neustadt/Umwelt%20&%20Stadtplanung/Klimaschutz/>).

Dabei kommt auch der Siedlungsentwicklung im Rahmen der Klimaschutzstrategien der Stadt Bedeutung zu. Durch klimagerechte Siedlungsplanung werden Voraussetzungen für den Klimaschutz geschaffen. Zu unterscheiden sind dabei die Handlungsfelder „Flächenentwicklung“ und „Siedlungsplanung“ mit der konkreten Bebauungsplanung im Mittelpunkt.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Darüber hinaus setzen die Energieeinspar-Verordnung (ENEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards als in der Verordnung und im Gesetz festgelegt sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen. Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser durch private Bauende ist aus der Sicht der Stadt für verbindliche Regelungen, wie sie § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB ermöglicht, wenig geeignet. Es soll den privaten Bauenden überlassen werden, welche Maßnahmen sie zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung ergreifen. Jedoch wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Anordnung der Grundstücke und durch die Zulässigkeit von Photovoltaik-Elemente auf den Dächern im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die Bauweise, die Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien, die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken, die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet und die bestehenden gesetzlichen Vorschriften gegeben. Dabei ist außerdem zu berücksichtigen, dass bereits jetzt die landwirtschaftliche Nutzung einen Beitrag zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet. Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird.

Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt B 11.d) 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. Da im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Die vorgeschriebene Begrünung von Flachdächern 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 Verringerung 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 einer Fläche mit relativ geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung.

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird daher in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich vorgeschrieben. Dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

#### **Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) festgesetzt (vgl. Abschnitt III.6, Seite 16 und die textlichen Festsetzungen). Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

## Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzung des Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebiets dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie der Neugestaltung des Landschaftsbildes (vgl. Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 41).

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ zur landschaftlichen Einbindung des neuen nördlichen Siedlungsrandes ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen:

### Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Die angepflanzten Bäume 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 gleichartig zu ersetzen.

### Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) 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 (Offenlandbrüter/Feldlerche) von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

### 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 NRW<sup>2</sup> sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. A „Istzustand des Plangebietes“).

Tab. 4: Ermittlung Flächenwert Istzustand

**A. Istzustand des Plangebietes**

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop-ty- penwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt-kor- rektur-fak- tor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 6)
3.1	Acker, intensiv	12.621	2	1	2	25.242
<b>Gesamtflächenwert A</b>						<b>25.242</b>

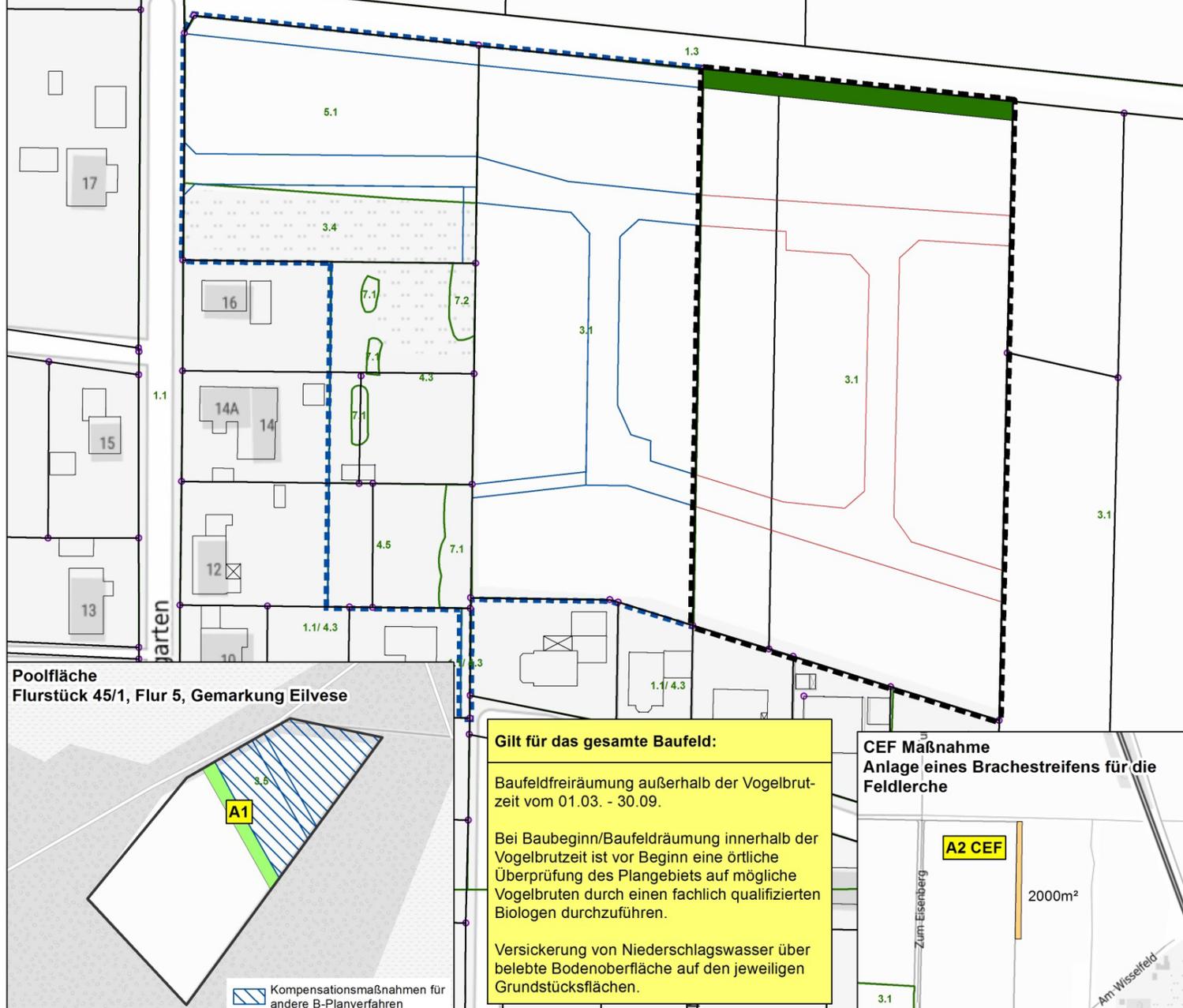
Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

---

<sup>2</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesel>

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese

## Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt"



- ### Maßnahmen
- A1** Maßnahmennummer
  - A Ausgleichsmaßnahme
  - CEF Artenschutzmaßnahme
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
  - Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (A1)
  - Anlage eines Brachestreifens für die Feldlerche (A2)<sub>CEF</sub>

- ### Nachrichtlich
- Biotoptypen** (gem. Biotopwertliste Lanuv NRW 2008)
- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
  - 1.3 teilversiegelte / unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)
  - 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
  - 3.1 Acker, intensiv
  - 3.4 Intensivwiese/-weide, artenarm
  - 3.5 Artenreiche Mähwiese
  - 4.3 Zier- & Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen
  - 4.5 Intensivrasen
  - 5.1 Acker, Siedlungsbrachen, Gehölzanteil <50%
  - 7.1 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
  - 7.2 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile >50%

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 373B
- Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 373B
- Geltungsbereich 1. Bauabschnitt
- Festsetzungen 1. Bauabschnitt



**Karte 2: Maßnahmenplanung**  
(Stand Mai 2019)

**Maßstab 1 : 1.000**

0 25 50 Meter

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN  
© GeoBasis-DE / BKG 2019

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

Im Unterauftrag von: **Susanne Vogel** | Architektin | Bauleitplanung  
Korkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511- 45 34 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

**Planungsgruppe Umwelt**  
Dipl.-Ing. I. Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel.: 0511 - 51949785

**Poolfläche**  
Flurstück 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese

Kompensationsmaßnahmen für andere B-Planverfahren

**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.

Versickerung von Niederschlagswasser über belebte Bodenoberfläche auf den jeweiligen Grundstücksflächen.

**CEF Maßnahme**  
Anlage eines Brachestreifens für die Feldlerche

**A2 CEF**

2000m<sup>2</sup>

Zum-Eisenberg

Am-Wisselfeld

Tab. 5: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

**B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des B-Plans**

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop-ty- penwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwert-liste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptyp-en- wertliste)	Gesamt-kor- rektur-fak- tor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 6)
Allg. Wohngebiet 10.460 m <sup>2</sup> , (5.131m <sup>2</sup> GRZ 0,3/max. 0,45; 2.988m <sup>2</sup> GRZ 0,4/max. 0,6; 2.341m <sup>2</sup> GRZ 0,35/max. 0,52)						
1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	5.331	0	1	0	0
4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	4.717	2	1	2	9.434
7.2	Gehölzstreifen (lebensraumtypische Gehölzanteile > 50%)	412	5	1	5	2.060
Verkehrsflächen (2.161 m <sup>2</sup> ), davon						
1.1	Straße (versiegelt 80%)	1.729	0	1	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	432	2	1	2	864
Gesamtfläche		12.621				
					<b>Gesamtflächenwert B</b>	<b>12.359</b>
					<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>12.883</b>

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 12.883 Wertpunkten** verbleibt, was durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Nachfolgend die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs:

**Maßnahme A1: Entwicklung einer Extensivwiese**

Der Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Eilvese erfüllt. Das Flurstück 45/1 in Flur 5 ist insgesamt 26.210 m<sup>2</sup> groß und wird aktuell als Acker und zu einem kleinen Teil als Wald genutzt. Die Ackerfläche wird als Poolfläche insgesamt als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt (s. Abb. 18 und Karte 2: Maßnahmenplanung auf Seite 43). Unter Berücksichtigung der Biotopaufwertung im Rahmen der CEF Maßnahme für die Feldlerche (Maßnahme A2<sub>CEF</sub>, Aufwertung 4.000 Wertpunkte, s.u.) **verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.883 Wertpunkten, für das 1.777 m<sup>2</sup> von der externen Kompensationsfläche dem B-Plan Nr. 373B zugeordnet werden.**

Die externe Kompensationsfläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

- Die Kompensationsfläche ist mit RegioSaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatstärke orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2-3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1-2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 01.09. An den Rändern des Flurstücks sind 3 m breite Saumstreifen zu

belassen, die nur alle 2 Jahre einmal zusammen mit der restlichen Fläche gemäht werden. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.

- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig - nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist aber nach Abstimmung mit der Stadt ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.
- Die Mahd des gesamten Flurstücks soll von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Invasive Neophyten und - bei gehäuftem Auftreten - das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.

Gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) wird eine Aufwertung von 4 + 1 Wertpunkten angenommen unter der Voraussetzung der oben beschriebenen Maßnahmen (+ 1 bei Verwendung von RegioSaatgut). Die Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

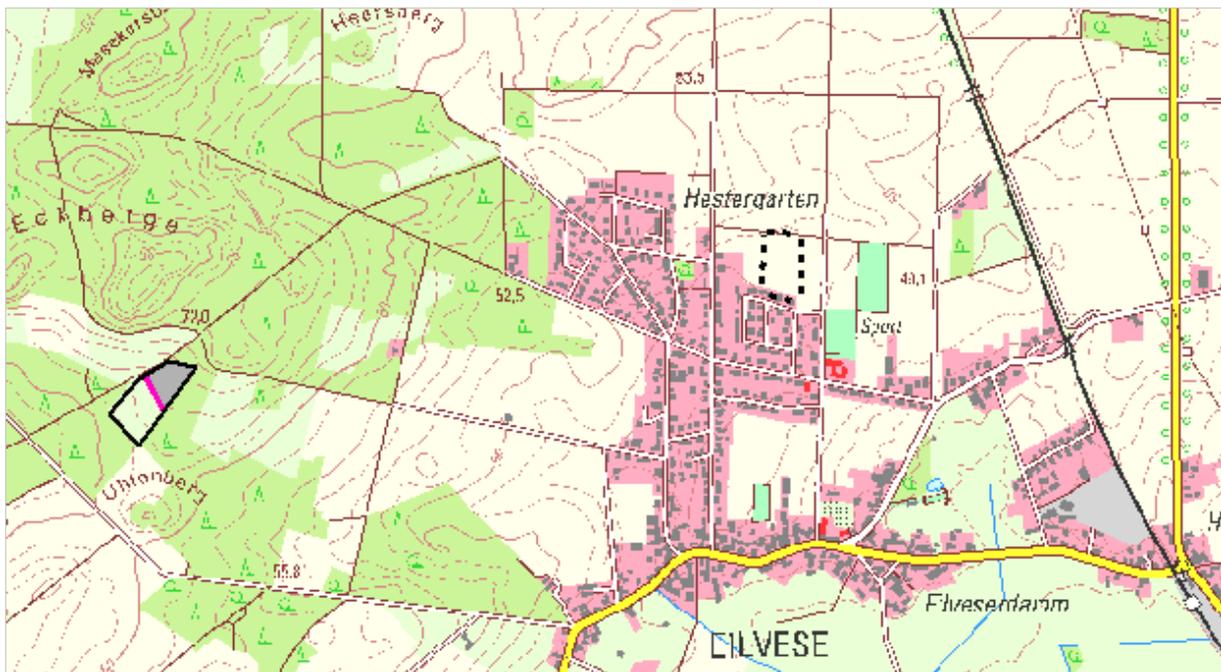


Abb. 18: Lage der Poolfläche und externe Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 373B

Tab. 6: Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Kompensationsfläche

<b>Aufwertung der Kompensationsfläche</b>						
1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- wert A/P (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
<b>Ausgangszustand Teilfläche für den B-Plan Nr. 373B</b>						
3.1	Acker, intensiv	1.777	2	1	2	3.554
<b>Kompensationsziel</b>						
3.5	Artenreiche, magere Mähwiese	1.777	7	1	7	12.439
					<b>Aufwertungspotenzial</b>	<b>8.885</b>

### **Maßnahme A2<sub>CEF</sub>: Entwicklung eines Brachestreifens für die Feldlerche**

Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge der B-Pläne „Im Dahle“ Nr. 373 und 373B, 1. und 2. Bauabschnitt beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche (s.o.) ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von 2.000 m<sup>2</sup> Größe aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln. Der geplante Brachestreifen liegt ca. 400 m nordöstlich der geplanten Siedlungsentwicklung „Im Dahle“, 1. und 2. Bauabschnitt. Auf 200 m Länge wird dauerhaft ein 10 m breiter Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Folgende Rahmenbedingungen waren bei der räumlichen Festlegung der Maßnahmenfläche zu beachten:

- die Breite des Brachestreifens darf 10 m nicht unterschreiten,
- der Brachestreifen darf nicht entlang von Wegen angelegt werden,
- er muss ortsfest, d.h. dauerhaft am selben Ort angelegt werden und
- er darf sich nicht innerhalb von Meidezonen befinden:
  - min. 150 m Abstand zu Siedlungsflächen, Waldflächen und größeren Gewässern
  - min. 100 m Abstand zu Feldgehölzen
  - min. 50 m Abstand zu Baumreihen
  - min. 150 m Abstand zu Straßen (Kreisstraßen und Straßen höherer Ordnung) und Windenergieanlagen
  - von 50 m Abstand zu Einzelgebäuden, asphaltierten Wegen (unterhalb der Kategorie Kreisstraße), zu Bahntrassen und Freileitungen.

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich. Zur Reduzierung von Distelaufwuchs kann nach Rücksprache mit der Stadt ggf. ab Mitte Juli eine Hochmahd bei einer Schnitthöhe von mind. 40 cm erfolgen. Der Umbruch des jeweiligen Abschnitts des Brachestreifens darf nur in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.

Falls im Rahmen der Überprüfungen der Flächenentwicklung erkennbar ist, dass von den o. g. Vorgaben abweichende Pflegemaßnahmen für die Optimierung der naturschutzfachlichen

Wertigkeit vorteilhafter sind, behält sich die Stadt vor, nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorgaben zur Pflege anzupassen.

Zur dauerhaften Sicherung ist der Brachestreifen zur angrenzenden Ackernutzung z.B. mit Eichenspaltpfählen abzupflocken.

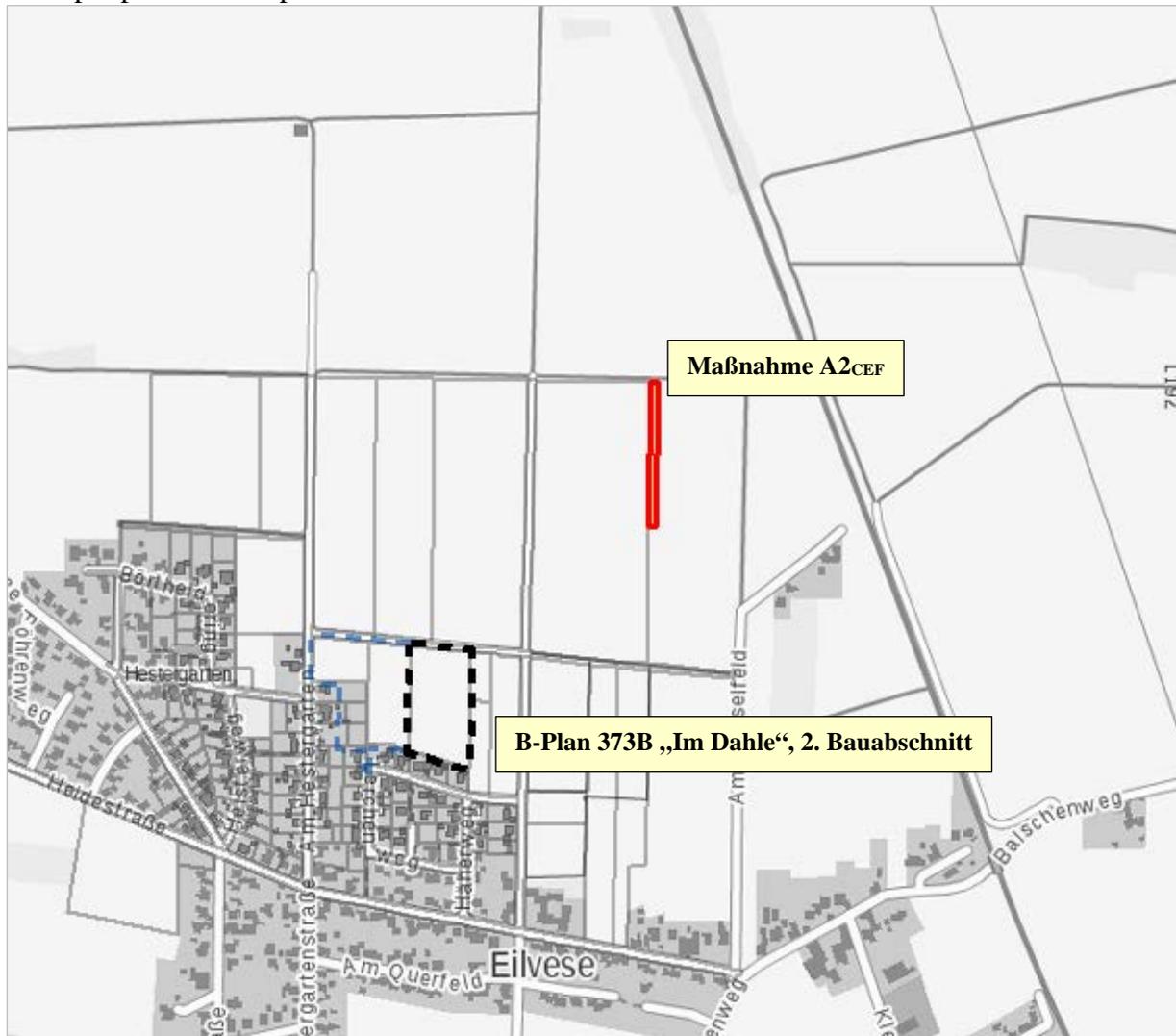


Abb. 19: Geplante CEF Maßnahme für die Feldlerche (A2<sub>CEF</sub>)

Tab. 7: Bilanz Flächenwert der CEF Maßnahme

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert	Flächenwert (WE)
<b>Bestand</b>				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2.000	2	4.000
<b>Planung (Entwicklung einer Brachefläche)</b>				
5.1	Ackerbrache	2.000	4	8.000
<b>Aufwertung</b>				<b>4.000</b>

## 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**

### **a) Avifauna**

Für den 2. Bauabschnitt wurden keine Kartierungen der Brutvögel durchgeführt, jedoch wurde 2018 eine Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet des 1. Bauabschnittes des B-Planes Nr. 373 „Im Dahle“ durchgeführt, wovon der 2. Bauabschnitt weitgehend abgedeckt ist. Für die überplante Ackerfläche (einschließlich 1. Bauabschnitt) ist ein Brutrevier der Feldlerche anzunehmen (vgl. Abia 2018 und Region Hannover 2018). Die beplante Ackerfläche selbst wird nicht als Bruthabitat genutzt, für Vögel der offenen Feldflur ist das Gebiet infolge der direkt angrenzenden Siedlungsbereiche nicht offen genug, außerdem gibt es Störungen z.B. durch Spaziergänger und freilaufende Hunde, die die Eignung als Bruthabitat begrenzen. Im Bereich der umliegenden Hausgärten sind Gebüsch-/Gehölzbrüter nachgewiesen, sodass sich eine allgemeine Bedeutung als Bruthabitat ungefährdeter Arten ergibt.

**Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:**

Die intensiv genutzten Ackerflächen selbst weist nur eine geringe Eignung als Lebensraum für Offenlandvogelarten auf. Gemäß Kartierung 2018 (bzw. pauschalem Ermittlungsansatz beeinträchtigt Brutpaare, Region Hannover 2018) ist ein durch Beunruhigung/ Meidewirkung entfallendes Brutrevier der Feldlerche anzunehmen.

Die möglicherweise neu entstehenden Brutmöglichkeiten in den entstehenden Gärten der Wohnbebauung sowie des geplanten nördlichen Gehölzstreifens können die Lebensraumeignung für gehölzbrütende Vogelarten verbessern.

**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**

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/visuelle Störung, Spaziergänger etc.) können für die im Plangebiet und seinem Umfeld erfassten Vogelarten ausgeschlossen werden. Einerseits ist den zu erwartenden Störungen (Lärm und Beunruhigung durch Bautätigkeit und durch leicht erhöhten Erschließungsverkehr

und ggf. mehr Spaziergängern) aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen. Andererseits ist für die weit überwiegend ungefährdeten, ubiquitären Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben u. a. durch die Festsetzungen der privaten Grünfläche sowie durch die Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

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

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

Direkte Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, Gehölzrodungen sind nicht erforderlich. Zudem wird durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) die unmittelbare Zerstörung von aktuell genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden (Feldlerche).

Hingegen kann ein Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche durch die geplante bauliche Entwicklung nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet stellte bislang für die Offenlandart Feldlerche eine Pufferzone zum Siedlungsrand dar. Feldlerchen halten gegenüber Vertikalstrukturen (Bebauung, dichte Gehölze) einen durchschnittlichen Abstand von 100 m, so dass zusätzlich zu diesem bereits beeinträchtigten Raum eine neue „Meidezone“ von rund 100m um das Plangebiet als Bruthabitat entwertet wird (vgl. Abb. 13 auf Seite 30).

Um einen Verbotstatbestand für die Feldlerche durch Beschädigung (Verlust) einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu vermeiden, ist zeitlich vorgezogen (vor dem Eingriff) im räumlichen Zusammenhang der lokalen Population ein Brachestreifen für die Aufwertung des Landschaftsraumes als Lebensraum für die Feldlerche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (s. Kap. 12.b).

### **b) Fledermäuse**

Im Rahmen der Potenzialbestimmung der Lebensraumfunktion für Fledermäuse für den 1. Bauabschnitt konnte nur ein geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse ermittelt werden. Der Gehölzbestand in den Gärten, Grünland und Ackerbrache und die Ackerflächen im 1. und 2. Bauabschnitt sind von allgemeiner Bedeutung als Nahrungshabitat. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind durch den B-Plan nicht betroffen, sodass Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

### **3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden:

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. 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.

- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Feldlerche und zum Erhalt der ökologische Funktion der von den Festsetzungen des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist vorgezogen in der nördlich angrenzenden Feldflur eine Brachefläche von mind. 2.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln (s.a. Kap. VI.B.12.b), Seite 46).

## 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 und Pflege der Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der artenschutzrechtlich begründeten CEF-Maßnahme „Entwicklung eines Brachestreifens“ zu überwachen.

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ wird eine rd. 1,26 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen überbaut. Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- **Mensch:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen, Biotope:** Voraussichtlich können sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung und durch eine vorgezogen durchzuführende CEF Maßnahme vermieden werden.
- **Boden:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Klima/Luft:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft/Landschaftsbild:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen:** Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

#### 4. Referenzliste

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

### VII. Abwägung: Private Belange

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

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

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

### VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

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

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

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

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

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

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 12 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und die Möglichkeit für die Errichtung von etwa 3 Mehrfamilienhäusern. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

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

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

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

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

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

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Bebauungsplan Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juli 2020

gez. Vogel

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am 03.08.2020 den Bebauungsplan Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 15. SEP. 2020

Siegel

gez. D. Herbst

---

Der Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister