

**Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh**  
Region Hannover

# **Bebauungsplan Nr. 610** **„Pastor-Simon-Weg“**

## **Begründung**

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	28.07.2015	15.09.2015	13.06.2016
Plan:	28.07.2015	09.09.2015	13.06.2016

Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Ing. L. Lockhart / Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle  
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

<b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>1</b>
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke .....	1
2 Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage.....	2
2.2 Bestand.....	3
3 Planungsvorgaben.....	4
3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm .....	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	5
3.2 Örtliche Planungen .....	6
3.2.1 Flächennutzungsplan.....	6
3.2.2 Bebauungsplan.....	7
3.2.3 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland.....	7
3.2.4 Konzept seniorengerechtes Wohnen .....	7
4 Städtebauliche Daten .....	8
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3 Baugrenzen .....	9
5.4 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen .....	9
6 Erschließung.....	9
6.1 Verkehrserschließung.....	9
6.2 Ver- und Entsorgung .....	9
6.2.1 Löschwasserversorgung.....	10
6.2.2 Oberflächenentwässerung.....	10
7 Bodenordnende Maßnahmen .....	10
8 Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	10
8.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	10
8.2 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange .....	11
8.3 Auswirkungen auf Umweltbelange .....	11
9 Hinweis12	
9.1 Archäologische Denkmalpflege.....	12
<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>13</b>
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	13
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	13

2.1	Fachgesetze .....	13
2.1.1	Baugesetzbuch (BauGB) § 1a.....	13
2.1.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff.....	14
2.1.3	Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) / Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 4 ff.....	14
2.1.4	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 10 .....	14
2.2	Fachplanungen.....	14
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	14
2.2.2	Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (2013).....	15
2.2.3	Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge. (AKS 2011).....	16
2.2.4	Schutzgebiete .....	16
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	17
3.1	Schutzgüter.....	17
3.1.1	Schutzgut Mensch .....	17
3.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz .....	18
3.1.3	Schutzgut Boden .....	21
3.1.4	Schutzgut Wasser.....	22
3.1.5	Schutzgut Klima/Luft.....	23
3.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	23
3.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
3.1.8	Wechselwirkungen.....	24
3.2	Eingriffsbilanzierung .....	24
4	Entwicklungsprognosen.....	25
4.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	25
4.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	26
5	Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	26
5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	26
5.2	Naturschutzfachliche Kompensation .....	27
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes.....	29
7	Zusätzliche Angaben .....	29
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	29
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	29
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

<b>ANLAGEN</b> .....	<b>32</b>
Anlage 1: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und –immissionen im Bereich einer geplanten Pflegeeinrichtung im Nahbereich landwirtschaftlicher Betriebe (Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, 27.02.2015) .....	32
Anlage 2: Gutachtliche Stellungnahme – Geruch (Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, 04.09.2015).....	32
Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme zu den verkehrlichen Wirkungen des geplanten Altenpflegeheims am Pastor-Simon-Weg in Neustadt-Mandelsloh (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Dipl.-Ing. Th. Müller, Mai 2016).....	32

# **TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

## **1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Mandelsloh geringfügig zu erweitern.

Es besteht der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes.

Im Westen des Stadtteils Mandelsloh ist die Fläche südlich der Schule und der Kindertagesstätte noch unbebaut. Dieser Bereich eignet sich sowohl für Wohnnutzung als auch die Nutzung eines Senioren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Schule und Kindertagesstätte bilden kann (mögliche Synergieeffekte z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Küche/Mensa, Turnhalle und Bewegungsangebote).

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist momentan nicht möglich. Um die Fläche in Bauland umwandeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

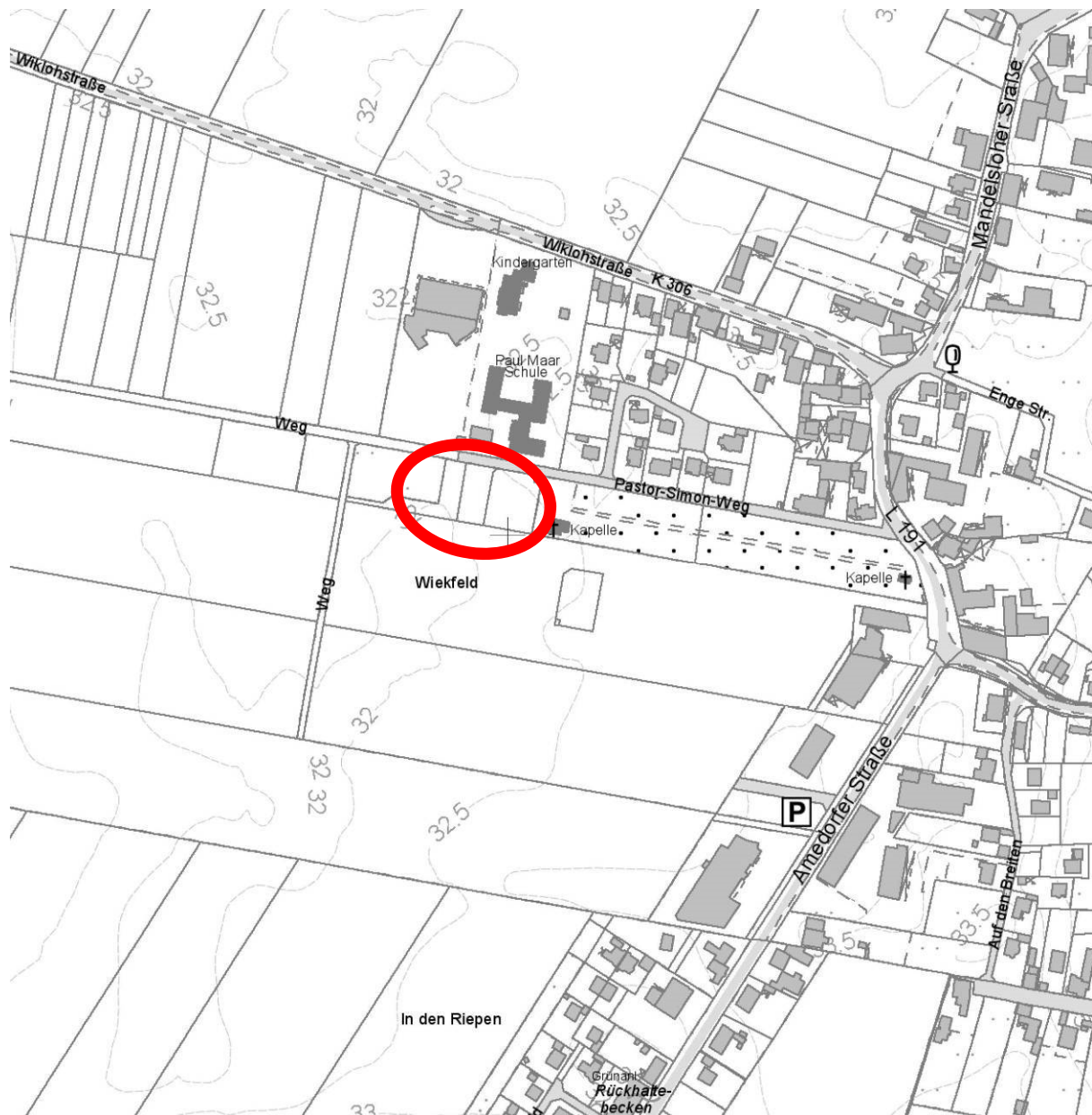
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mandelsloh, südlich der Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Paul Maar Schule und eine Kindertagesstätte. An den Geltungsbereich grenzt im Osten das Grundstück des Friedhofes mit Kapelle an. Östlich von Schule und Kindertagesstätte befinden sich Wohnbauflächen. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutz-/Grünlandflächen an.



Lage des Geltungsbereiches

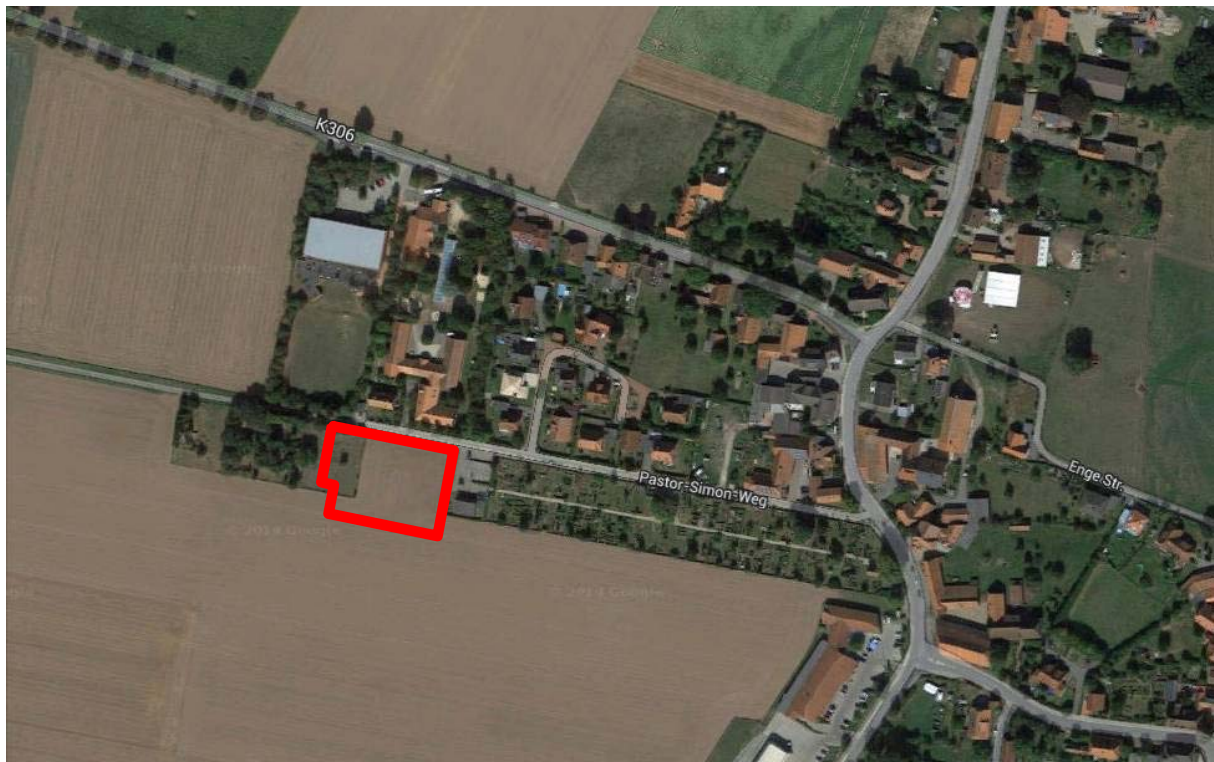
(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN)

## 2.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 182/17, 186/2, 186/1, 186/3 sowie einen Teil der Flurstücke 187/2 und 187/1 der Flur 4 in der Gemarkung Mandelsloh.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Der südöstliche Bereich ist Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche, die sich nach Süden, Südosten und Südwesten hin fortsetzt. Der nordwestliche Bereich stellt sich als Grünland mit Gehölzbestand dar.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Luftbild: Google-Maps)



Pastor-Simon-Weg, Blick Richtung Westen



Plangebiet, Blick Richtung Südwesten

## **3 Planungsvorgaben**

### **3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

#### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm**

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2012) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt Mandelsloh zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Eine Entwicklung soll darüber hinaus gefördert werden, um u. a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft soll verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen (s. Pkt. 1.1 07 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

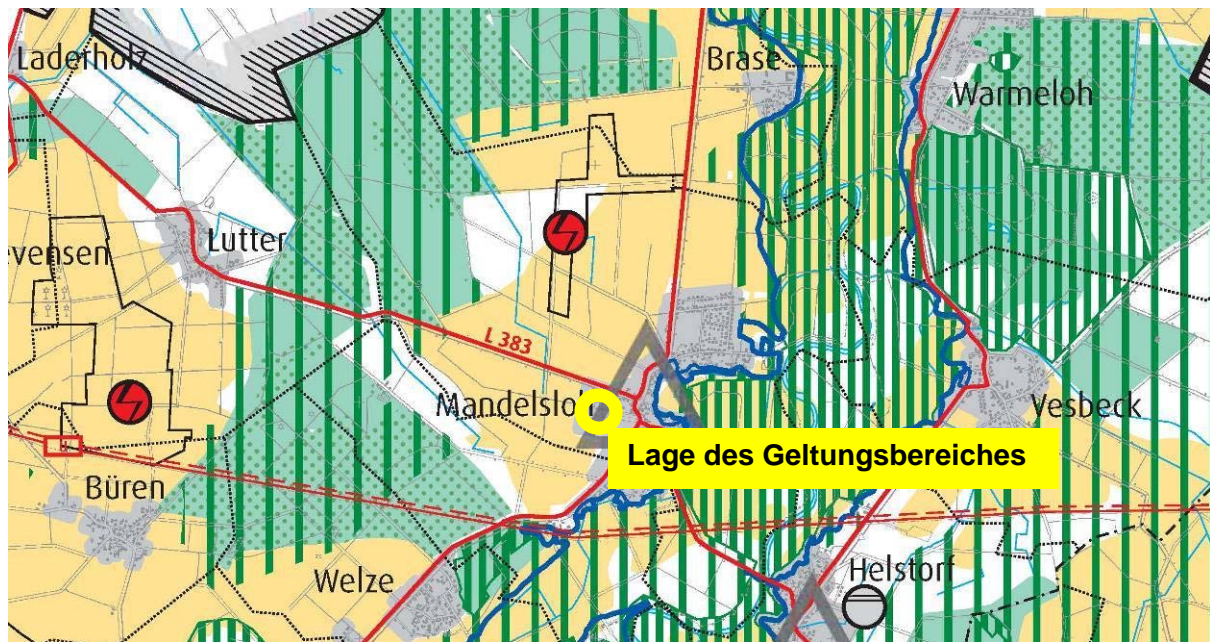
#### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover ist bei der Siedlungsentwicklung auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. In der Region Hannover ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. An den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat der zentralörtlichen Funktion und der Größe der Gemeinde zu entsprechen (s. Pkt. D 1.5 RROP).

Die ländlich strukturierten Siedlungen in der Region Hannover unterhalb des Systems der zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen



örtlicher Entwicklungsvoraussetzungen und -anforderungen zu stärken (s. Pkt. D 1.6.3 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Region Hannover

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der Stadtteil Mandelsloh als „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ ausgewiesen. In diesen Siedlungen hebt sich die Siedlungsentwicklung anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung ab. Sie können die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsentwicklung übernehmen.

Als ein Entwicklungskriterium ist u. a. ein angemessenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu berücksichtigen. Da neue Arbeitsplätze in der Region Hannover grundsätzlich erwünscht sind, sollen in Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen im Sinne einer Nutzungsmischung auch Möglichkeiten zur Ansiedlung von neuen Betrieben und Einrichtungen gegeben sein, die für den Ort von speziellem Nutzen sind (s. Pkt. D 1.6.3 RROP).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nachrichtlich dargestellten „vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs“.

### 3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ werden am westlichen Ortsrand von Mandelsloh eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Teil einer Grünlandfläche überplant. Im Sinne der Ergänzungsfunktion Wohnen soll ein neues Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, um die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes zu ermöglichen.

Die konkrete Planung beachtet dabei die in Mandelsloh zur Verfügung stehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie den örtlichen Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen. Durch die Ansiedlung eines neuen Senioren- und Pflegeheimes wird der Siedlungsbereich von Mandelsloh gestärkt und eine für den Ort und die Umgebung wichtige Einrichtung ermöglicht. Die konkrete Planung berücksichtigt ein angemessenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten. Zudem werden Arbeitsplätze geschaffen und die Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigt. Der geplante Betrieb hat für den Ort einen speziellen Nutzen (Versorgung der pflegebedürftigen Bevölkerung).

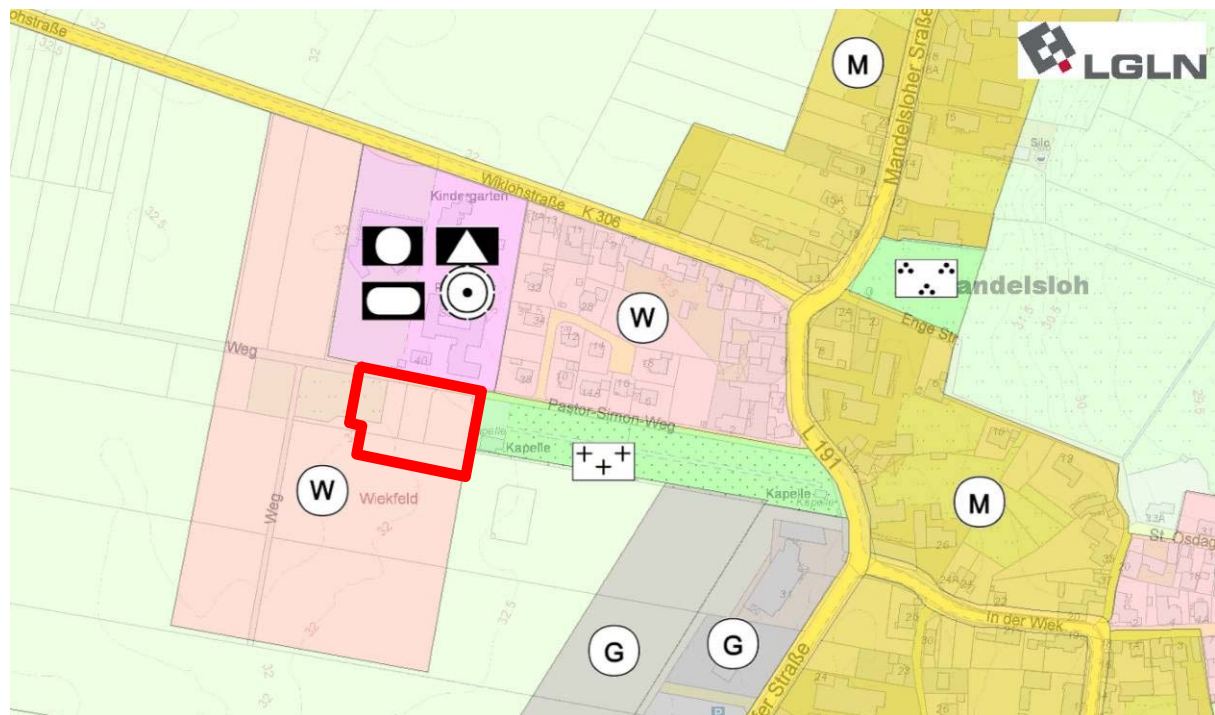
Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass er unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Mandelsloh anschließt. Hierdurch werden keine großen zusammenhängenden Freiräume beansprucht. Der Geltungsbereich kann über eine bereits bestehende Straße erschlossen werden, so dass eine neue Erschließungsstraße nicht erforderlich wird. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

## 3.2 Örtliche Planungen

### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirk-  
same Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die Fläche des Bebauungsplanes als  
Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung von „Allgemeinem Wohngebiet“ im Bebauungsplan entspricht  
dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (unmaßstäblich)

### **3.2.2 Bebauungsplan**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Im Norden, nördlich der Straße „Pastor-Simon-Weg“, grenzt der Geltungsbereich des seit dem 11.02.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 603 „Wiklohstraße“ an (Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen, Spielplatz, sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen sowie Festplatz und Allgemeines Wohngebiet).

### **3.2.3 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland**

Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.07.2014 soll die Entwicklung von Wohnbauland in der Stadt Neustadt a. Rbge. zukünftig u. a. unter Einhaltung der nachfolgend dargestellten städtebaulichen Zielsetzung vorgenommen werden:

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten. Unter anderem wurde Mandelsloh / Helstorf als kooperierendes ländliches Kleinzentrum festgelegt. Der Schwerpunkt der Nahversorgung mit Lebensmitteln soll dabei in Mandelsloh liegen. Im RROP 2005 ist dieser als herausgehobener Nahversorgungsstandort eingestuft. In den infrastrukturellen Bereichen ergänzen sich die beiden Stadtteile.

Durch die im Rahmen der „Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland“ vorgeschlagenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien ist keine Einschränkung der Stadtteile, sondern vielmehr eine Stärkung durch kompakte Entwicklung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Strukturen vorgesehen. Die Leitlinien zielen darauf ab, zukunftsfähige Stadtteile in Neustadt a. Rbge. zu entwickeln und die bestehenden funktionierenden Strukturen zu stärken.

Mit der vorliegenden Planung im Stadtteil Mandelsloh wird den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge. entsprochen.

### **3.2.4 Konzept seniorengerechtes Wohnen**

Der Siedlungsentwicklung kommt im Rahmen des demographischen Wandels eine hohe Bedeutung zu. Für die zunehmende Zahl älterer Menschen, aber auch für Menschen mit Behinderungen und Familien mit Kindern wird bedarfsgerechter Wohnraum benötigt. Gebraucht wird ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen (eigenständiges, betreutes o. stationäres Wohnen).

Auf Grund eines Grundsatzbeschlusses vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. ist eine konzeptionelle Bearbeitung des Themas seniorengerechtes Wohnen erfolgt.

Entsprechend der „Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland“ ist der Stadtteil Mandelsloh als ländliches Kleinzentrum eingestuft (s. Kap. 3.2.3). Gemäß „Konzept seniorengerechtes Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge.“ (08.12.2014) sollte aufgrund der vielseitigen Infrastrukturangebote und Versorgungsfunktionen der ländlichen Kleinzentren in diesen ein breites seniorengerechtes Wohnraumangebot sichergestellt werden. Mit dem Konzept wird die planerische Entwicklung der ländlichen Kleinzentren als seniorengerechte Wohnstandorte unterstützt. Eine Entwicklung/Ansiedlung von altersgerechten Wohnformen an diesen Standorten ist wünschenswert und wird empfohlen.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Empfehlungen des Konzeptes seniorengerechtes Wohnen und unterstützt diese.

## 4 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
• Acker	4.384
• Grünland	1.513
<b>Summe:</b>	<b>5.897</b>
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	5.897
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands)	3.538
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.359
<b>Summe:</b>	<b>5.897</b>

## 5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

In Mandelsloh soll der Siedlungsbereich geringfügig um ein Wohngebiet erweitert werden. Konkret besteht der Bedarf zur Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes, um dringend erforderliche Pflegeplätze für die Bevölkerung der Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren Stadtteilen zur Verfügung stellen zu können. Um dieses zu ermöglichen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Es werden lediglich die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise möglichen Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich besser in zentraleren Siedlungsbereichen bzw. an höher frequentierten Straßen ansiedeln sollen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören gem. § 3 (4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Damit ist das konkret geplante Vorhaben realisierbar.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) getroffen.

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Damit fügt sich das am Ortsrand liegende Plangebiet mit der baulichen Dichte in die Umgebung ein. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das

allgemeine Wohngebiet zu 60 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Mit der gewählten Grundflächenzahl ist das konkret geplante Bauvorhaben (Senioren- und Pflegeheim) auf der vorgesehenen Fläche umsetzbar, ohne erheblich mehr Freifläche in Anspruch nehmen zu müssen.

Damit sich auch die Höhe des Gebäudes an die Umgebung mit Schule, Kindertagesstätte und Einfamilienhäusern anpasst, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 und die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m begrenzt. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen dabei auch das konkret geplante Vorhaben. Es ist ein 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen, um den erforderlichen Bedarf an Pflegeplätzen auf den zur Verfügung stehenden Flächen decken zu können.

### **5.3 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

### **5.4 Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen**

Es ist eine extensive Begrünung der Dachflächen der Gebäude festgesetzt. Damit wird eine ökologische und klimatische Aufwertung des Gebietes erreicht.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich wird über den bereits bestehenden „Pastor-Simon-Weg“ erschlossen. Ein Gutachten zur verkehrlichen Wirkung der geplanten Nutzung von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Mai 2016) hat ergeben, dass der „Pastor-Simon-Weg“ das Verkehrsaufkommen ohne Weiteres aufnehmen kann (s. Anlage 3). Auch für die Nutzung durch Feuerwehrfahrzeuge bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken (Stellungnahme Dehne, Kruse Brandschutzingenieure GmbH & Co. KG vom 13.04.2016).

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Bebauung entlang der gewidmeten Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“ ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden. Ein Anschluss der derzeitigen Außenbereichsfläche an das bestehende Ortsnetz ist möglich.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover geht davon aus, dass eine Einverständniserklärung über die Nutzung der Gebietszufahrt als Wendemöglichkeit zur Gewährleistung der Abfallentsorgung erteilt wird.

### **6.2.1 Löschwasserversorgung**

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

Für das Plangebiet muss nach DVGW Arbeitsblatt W 405, Fassung Februar 2008 eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min für eine Zeitdauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Als Löschwasserentnahmemöglichkeiten können laut Arbeitsblatt W 405 Entnahmestellen des Rohrnetzes der vorhandenen zentralen Wasserversorgung dienen, die sich in einem Umkreis von bis zu 300 m um das Objekt befinden. Ein Hydrant sollte sich für die Sicherstellung des Erstangriffs in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Objekt befinden.

Die Anforderungen werden erfüllt. Im Umkreis von 300 m zum Plangebiet befinden sich mehrere Hydranten, wovon einer weniger als 100 m entfernt liegt (max. 660 l/min).

Ein weiterer Hydrant befindet sich in 290 m Entfernung an der Mandelsloher Straße. Hier kann eine Wassermenge von 1.200 l/min bereitgestellt werden. Dieser sollte im Bedarfsfall genutzt werden.

Ein neuer Hausanschluss kann auf Antrag des Eigentümers ausgeführt werden.

### **6.2.2 Oberflächenentwässerung**

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen sollte möglichst vor Ort versickert werden, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt.

Im Rahmen des konkret geplanten Vorhabens (Senioren und Pflegeheim) ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser der Dachflächen über geschlossene Füllkörper-Rigolen zur Versickerung zu bringen. Das anfallende Regenwasser der Hofflächen soll über eine Mulde auf dem Grundstück versickert werden. Die Mulde soll mit einem Überlauf versehen werden, der an die Rigole angeschlossen ist.

Mit Schreiben vom 27.04.2015 wurde von der Region Hannover die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erteilt.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da das Plangebiet nur einem Eigentümer gehört.

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtteils Mandelsloh. Die möglichen Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets wie Wohnen oder auch das geplante Vorhaben (Senioren- und Pflegeheim) fügt sich in die angrenzenden Nutzungsstrukturen ein (Schule, Kindertagesstätte, Wohnen).

Der Geltungsbereich wird über die bereits bestehende und gewidmete Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“ erschlossen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht nicht. Das konkrete Vorhaben hat zwar eine gewisse Erhöhung des Verkehrs zur Folge, diese wird aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, da nur ein Grundstück mit einer begrenzten Nutzung überplant wird. Es wurde ein Gutachten zur verkehrlichen Wirkung der geplanten Nutzung von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (Mai 2016) durchgeführt. Dieses hat ergeben, dass sich das Kfz-Verkehrsaufkommen erhöhen, die maximal verträgliche Verkehrsstärke jedoch deutlich unterschritten wird. Der Pastor-Simon-Weg kann das Verkehrsaufkommen lt. Gutachten ohne Weiteres aufnehmen (s. Anlage 3).

Um die vorhandene Wohnnutzung östlich des Geltungsbereiches (Pastor-Simon-Weg) während der Bauphase so wenig wie möglich zu beeinträchtigen ist vorgesehen, die Baustelle über einen Wirtschaftsweg von Westen her anzufahren. Die Baustellenzufahrt wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnnutzungen wie die eines Senioren- und Pflegeheimes geschaffen. Hiermit wird dem Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen in Mandelsloh und Umgebung nachgekommen.

Damit wird den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“ sowie dem „Konzept seniorengerechtes Wohnen“ in Neustadt a. Rbge. entsprochen und die Daseinsvorsorge der Bevölkerung unterstützt.

## **8.2 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Teile einer intensiv genutzten Ackerfläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft und die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortes. In der Umgebung stehen weitere Ackerflächen zur Verfügung. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird in ihrer Nutzung nicht negativ beeinträchtigt.

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit Tierhaltung. Daher wurde von der Barth & Bitter Gutachter im Arbeitsschutz GmbH eine Prognose der Emissionen aus den Tierhaltungsbetrieben erstellt sowie die Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes ermittelt (Wunstorf, 27.02.2015).

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, innerhalb des Plangebietes bei max. 9 % der Jahresstunden liegen. Der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 (= 10 %) wird somit nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bestehen daher nicht.

## **8.3 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung, internem Ausgleich und externem Ersatz von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden (s. Teil 2 „Umweltbericht“ der Begründung).

## 9 Hinweis

### 9.1 Archäologische Denkmalpflege

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist nordwestlich des Plangebietes eine Fundstelle bekannt (Mandelsloh FStNr. 69, s. Abb. unten). Weitere Fundstellen liegen im Umfeld. Bei der Fundstelle Mandelsloh FStNr. 69 handelt es sich um eine Oberflächenstreuung prähistorischer Funde (Flintartefakte, Keramik und Schlacke), die auf einen vermutlich mehrphasigen Fundplatz - u. a. wohl eine Siedlung - in dem Bereich hinweisen.



Lage der Fundstelle Mandelsloh FStNr. 69 (Quelle: Region Hannover, 2015)

Auf der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Fläche ist daher im Rahmen von Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten in dem Areal einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 i. V. m. § 12 NDSchG. Diese Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Es wird empfohlen, das Plangebiet auf seine archäologische Relevanz hin „hart“ zu prospektieren, d. h. Suchschnitte anzulegen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Prospektionen dürfen nur im Einvernehmen mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.



## TEIL 2: UMWELTBERICHT

### 1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ hat das Ziel, den Siedlungsbe-  
reich von Mandelsloh geringfügig zu erweitern, da der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und  
Pflegeheimes besteht.

Im Westen des Stadtteils Mandelsloh ist die Fläche südlich der Schule und der Kindertagesstätte noch  
unbebaut. Dieser Bereich eignet sich für sowohl für Wohnnutzung als auch die Nutzung eines Senio-  
ren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten  
Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Schule und Kindertages-  
stätte bilden kann (mögliche Synergieeffekte z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Kü-  
che/Mensa, Turnhalle und Bewegungsangebote).

Da die Fläche des Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird die Aufstellung eines Bebau-  
ungsplanes erforderlich.

#### Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
• Acker	4.384
• Grünland	1.513
<b>Summe:</b>	<b>5.897</b>
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>	
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	5.897
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobau- lands)	3.538
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.359
<b>Summe:</b>	<b>5.897</b>

### 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt.

#### 2.1 Fachgesetze

##### 2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Dem-  
nach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der  
zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Ent-  
wicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen

und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die notwendige Bereitstellung einer Wohnbaufläche beschränkt wird, der dem konkreten Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheim nachkommt und der Bebauungsgrad auf 50 % festgesetzt wird. Zudem wird ein Teil einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche zu einer Ackerbrache entwickelt, was positive Effekte auf die Bodenfunktionen hat.

### **2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 3.5 durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 5.2 zu entnehmen.

### **2.1.3 Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) / Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) § 4 ff**

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit Tierhaltung. Daher wurde von der Barth & Bitter Gutachter im Arbeitsschutz GmbH eine Prognose der Emissionen aus den Tierhaltungsbetrieben erstellt sowie die Geruchsmissionen im Bereich des Plangebietes auf der Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt (Wunstorf, 27.02.2015). Die GIRL ist zur Sicherstellung eines einheitlichen Vollzuges bei der Erteilung von Genehmigungen nach den §§ 4 ff des BImSchG sowie bei der Überwachung nach § 52 BImSchG zugrunde zu legen.

### **2.1.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 10**

Für das Plangebiet liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Region Hannover vor, nach der das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden darf. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden somit vermieden.

## **2.2 Fachplanungen**

### **2.2.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **Landesraumordnungsprogramm**

Nach den Darstellungen des LROP zählt Mandelsloh zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen (s. Pkt. 1.1 07 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

### **Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (2005)**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover ist bei der Siedlungsentwicklung auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche hinzuwirken. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen (s. Pkt. D 1.5 RROP). Die ländlich strukturierten Siedlungen in der Region Hannover unterhalb des Systems der zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen örtlicher Entwicklungsvoraussetzungen und -anforderungen zu stärken (s. Pkt. D 1.6.3 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der Stadtteil Mandelsloh als „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ ausgewiesen.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines nachrichtlich dargestellten „vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs“.

Umweltrelevante Aussagen für das Plangebiet trifft das RROP nicht.

### **Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ werden am westlichen Ortsrand von Mandelsloh eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein Teil einer Grünlandfläche überplant. Im Sinne der Ergänzungsfunktion Wohnen soll ein neues Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, um die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes zu ermöglichen.

Die konkrete Planung beachtet dabei die in Mandelsloh zur Verfügung stehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie den örtlichen Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen. Durch die Ansiedlung eines neuen Senioren- und Pflegeheimes wird der Siedlungsbereich von Mandelsloh gestärkt und eine für den Ort und die Umgebung wichtige Einrichtung ermöglicht. Zudem werden Arbeitsplätze geschaffen und die Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigt. Der geplante Betrieb hat für den Ort einen speziellen Nutzen (Versorgung der pflegebedürftigen Bevölkerung).

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass er unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Mandelsloh anschließt. Hierdurch werden keine großen zusammenhängenden Freiräume beansprucht. Der Geltungsbereich kann über eine bereits bestehende Straße erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wird. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

### **2.2.2 Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (2013)**

In der Zieldarstellung des Landschaftsrahmenplanes (LRP) 2013 der Region Hannover liegt das Plangebiet in der Zielkategorie 5: „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“. Entsprechend werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen mit „geringer“, teilweise „sehr geringer Bedeutung“ dargestellt. Der östlich angrenzende Friedhof wird dagegen als „Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz“ dargestellt.

Für den Bereich Wasser und Retention trifft der LRP die Aussage, dass das Plangebiet in einem „Bereich mit hoher Grundwasserneubildung (> 200mm/a) bei keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsfährdung“ liegt.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes werden das Plangebiet selbst und der angrenzende Bereich als Gebiete mit geringer Bedeutung eingestuft. Der Bereich nördlich des Plangebietes ist unbewertet. Lediglich der angrenzende Friedhof wird als „besondere Grünstruktur“ eingestuft. Der nahegelegene Ortskern (und sich östlich fortsetzende Bereiche) werden als „historische Kulturlandschaft“ eingestuft. Der Siedlungsrand ist hingegen als „Siedlungsrand ohne landschaftliche Einstufung“ klassifiziert. Die nördlich verlaufende Kreisstraße K 306 besitzt eine „besonders prägender Allee/Baumreihe“.

Alle für das Planungsgebiet relevanten Aussagen werden bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

### **2.2.3 Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge. (AKS 2011)**

Mit dem Ratsbeschluss vom 07. April 2011 wurde das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung für die Stadt Neustadt a. Rbge. (AKS) als zielorientiertes Konzept und Leitlinie beschlossen. Das AKS soll das künftige Handeln der Stadt gestalten.

Ein besonderer Schwerpunkt wurde im Bereich der Siedlungsentwicklung gesetzt. Zu den Zielen gehören:

- die Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen,
- die klimagerechte Gestaltung neuer, wie auch vorhandener Siedlungen,
- die Entwicklung integrierter, klimaschonender Verkehrskonzepte sowie
- die Anpassung des Siedlungsbestandes an die zu erwartenden Folgen des Klimawandels.

Die Planung entspricht den Zielen des AKS, da nur die Fläche beansprucht wird, die die Umsetzung des konkreten Vorhabens ermöglicht. Zudem werden mit einer Dachbegrünung und der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück entsprechende Vorkehrungen zum Klimaschutz getroffen.

### **2.2.4 Schutzgebiete**

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in östlicher Richtung in über 450 m (LSG-H 54 „Untere Leine“) bzw. ca. 1,5 km (FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker“), in über 1,2 km in westlicher Richtung (LSG-H 8 „Oster Heide und Welzer Grund“) sowie südöstlich ca. 2,0 km (NSG-HA 183 „Helstorfer Altwasser“) Entfernung. Sie werden von der Planung nicht berührt. Weitere nationale oder europäische Schutzgebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen über standardisierte Kriterien beschrieben. Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Es handelt sich hierbei um ein modifiziertes Bewertungsverfahren für die Lebensraumfunktion. Die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden/Wasser, Klima/Luft) als wesentliche Grundlagen der Entwicklung von Biotoptypen werden im Einzelfall über Aufschläge berücksichtigt.

#### **3.1 Schutzgüter**

##### **3.1.1 Schutzgut Mensch**

###### **Bestand**

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Mandelsloh und wird von der Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“ erschlossen.

Im Norden grenzen die Grundschule Mandelsloh mit Sporthalle und eine Kindertagesstätte an. Im Nordosten befindet sich Wohnbebauung und im Osten der örtliche Friedhof, während nach Süden eine landwirtschaftliche Fläche anschließt. Im Westen liegt ein ungenutztes Freizeitgrundstück mit alten Obstgehölzen und einer kleinen Grünlandfläche.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege existieren im Plangebiet nicht. Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in der westlich gelegenen Agrarlandschaft sowie in der östlich gelegenen Leineniederung.

###### **Bewertung**

Durch die Planung wird eine kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand von Mandelsloh als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um dem konkreten Bedarf zur Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes nachzukommen.

Damit sich das am Ortsrand liegende Plangebiet in die Umgebung einfügt, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz BauNVO ermöglicht. Danach können 60 % des Plangebietes mit baulichen Anlagen überbaut werden. Auf diese Weise ist das konkret geplante Bauvorhaben (Senioren- und Pflegeheim) auf der vorgesehenen Fläche umsetzbar, ohne mehr Freifläche als nötig in Anspruch nehmen zu müssen.

Ferner wird die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m begrenzt, damit sie sich den Bauhöhen in der Umgebung anpasst (Schule, Kindertagesstätte, Ein- und Mehrfamilienhäuser).

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit Tierhaltung. Daher wurde von der Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umwelt-

schutz GmbH eine Prognose der Emissionen aus den Tierhaltungsbetrieben erstellt sowie die Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes auf der Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt (Wunstorf, 27.02.2015) (s. Anlage 1).

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, innerhalb des Plangebietes bei max. 9 % der Jahresstunden liegen. Der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 (= 10 %) wird somit nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bestehen daher nicht.

Von der Planung sind keine wertvollen, für die Naherholung nutzbaren Bereiche betroffen. Deshalb ergeben sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen für den Aspekt Wohnen, Wohnumfeld und Naherholung durch die Planung.

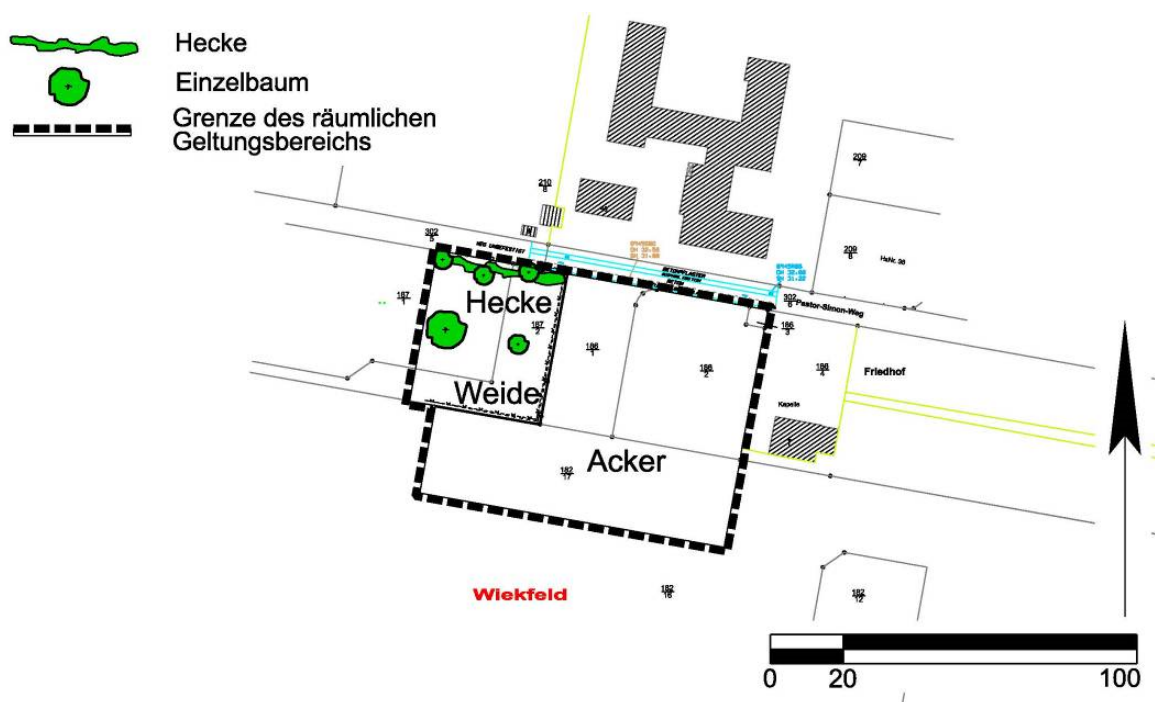
### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

#### Pflanzen/Tiere

##### Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als Acker und ein bis 2013 beweidetes Grünland genutzt. Im Westen schließt sich ein ungenutztes Freizeitgrundstück mit alten Obstgehölzen an. Die Ackerfläche setzt sich weiträumig über die Grenzen des Satzungsgebietes nach Süden, Südosten und Südwesten fort. Im Norden der Weidefläche befinden sich eine Gehölzhecke sowie in der Fläche ein Pflaumenbaum und an der Westgrenze eine breitkronige Walnuss.

Das Gebiet wird im Norden vom Pastor-Simon-Weg begrenzt, woran sich nördlich ein Komplex aus Schulgebäude und Kindertagesstätte sowie Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke mit Ziegärten anschließt. Im Osten des Satzungsgebietes befindet sich ein Friedhof, dessen Gelände aufgrund des vorhandenen Pflanzeninventars im LRP der Region Hannover (2013) als „Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz“ dargestellt ist.



Ausgangszustand der Biotypen innerhalb des Plangebietes

Auf eine avifaunistische Kartierung innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet, da es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche (90 x 65 m) im direkten Ortsanschluss von Mandelsloh handelt, die als Acker- und Grünlandfläche intensiv genutzt wird. Zudem befinden sich sowohl im Osten (Friedhof) als auch im Westen und nördlich des Pastor-Simon-Weges (Eingrünung der Schule) Hecken bzw. Gehölze. Aufgrund der Ortsnähe und der vorhandenen Gehölze ist davon auszugehen, dass das Gebiet hauptsächlich von kulturfolgenden Vogelarten und Arten des Siedlungsraumes genutzt wird. Bodenbrüter des Offenlandes, wie z. B. die Feldlerche, halten artspezifische Abstände zu Vertikalstrukturen ein, z. B. zu Einzelbäumen > 50 m und zu Hecken > 120 m. Ein Vorkommen von Bodenbrütern des Offenlandes ist aufgrund dieses Meideverhaltens voraussichtlich auszuschließen.

Dennoch ist der Geltungsbereich grundsätzlich als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Siedlungsnähe und Habitatausstattung vergleichsweise weit verbreitete Arten des Siedlungsbereiches (Allerweltsarten) und des Halboffenlandes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Für diese voraussichtlich vorkommenden Arten ist ausreichend Ausweichlebensraum in der Umgebung vorhanden.

Im Hinblick auf Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass das am Ortsrand gelegene Plangebiet als Teil des Offenlandes mit den westlich und nördlich angrenzenden Gehölzreihen und -flächen eine Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat. Die beiden innerhalb der Grünlandfläche vorhandenen Gehölze (1 Walnusbaum, 1 Pflaumenbaum) wurden am 09.09.2015 auf mögliche Höhlen, abstehende Rinde und Spalten untersucht, die sich als Fledermausquartier eignen könnten. Dabei wurden weder an diesen zwei Bäumen noch an der nördlich zur Wiese angrenzenden Gehölzhecke Hohlräume oder Nestanlagen für Vögel bzw. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse gefunden.

Geeignete Höhlenbäume (3 alte Kulturapfelbäume) befinden sich erst westlich zum Plangebiet in einem Obstgarten.

Schutzgebiete bzw. für die Fauna bzw. für die Avifauna (Brut- und Gastvögel) wertvolle Bereiche sowie wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Nähe nicht vorhanden (Internet-Daten des NLWKN 2015).

Vorbelastungen des Geltungsbereiches bestehen allgemein durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Teillebensraum für Vögel sowie als Jagdraum für Fledermäuse. Aufgrund der intensiven Nutzung hat es eine geringe Bedeutung für Pflanzen.



*Acker mit angrenzendem Grünland und Freizeitgrundstück von Nordosten (01/2015)*



*Grünland mit angrenzendem Freizeitgrundstück von Nordosten (01/2015)*



*Grünland in Bauerwartung 2015 ungenutzt, mit Heckenrand im Norden am Pastor-Simon-Weg (09/2015)*



*Ruderalisierte Westgrenze mit Walnussbaum, Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel (09/2015)*



*Acker im Osten des Plangebietes bis zur Hecke am Friedhof (09/2015)*



*Eingezäuntes Grünland und südlich angrenzender Ackerrand im Plangebiet – in 2015 ohne Mahd und Beweidung (09/2015)*



*Pastor-Simon-Weg geschottert - mit Gehölzhecke*



*Pastor-Simon-Weg versiegelt bis zum Ende des Grundschulgrundstücks (09/2015)*



## Bewertung

Die Planung ermöglicht eine Überbauung bzw. Versiegelung einer am westlichen Ortsrand von Mandelsloh gelegenen Acker- und Grünlandfläche. Eine Hecke und zwei Einzelbäume gehen ebenfalls durch die Planung verloren.

Die hochwertigen Flächen des östlich angrenzenden Friedhofs und des westlich angrenzenden Obstgartens liegen außerhalb des Plangebietes. Um Beeinträchtigungen der hier beheimateten wertvollen Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden, sollte dieser Bereich gegen Einflüsse aus dem Baufeld, z. B. durch Stäube, Wasser etc., geschützt werden.

Gemäß der gewählten Methodik stehen die Biotoptypen als Indikator für die Wertigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes, deren Verlust entsprechend auszugleichen ist (s. Kap. 3.2).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und ausreichend vorhandenem Ausweichlebensraum in der Umgebung stellt der mit der Planung verbundene Habitatverlust keine erhebliche Beeinträchtigung für Brutvögel und für das Jagdgebiet von Fledermäusen dar.

## **Artenschutz**

Grundsätzlich ist das Gebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung und der Habitatausstattung nur vergleichsweise weitverbreitete Vogelarten des Siedlungsbereiches und des Halboffenlandes zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Für diese voraussichtlich vorkommenden Arten ist ausreichend Ausweichlebensraum in der Umgebung vorhanden.

Um die Zerstörung bzw. Störung der möglichen Niststätten von Brutvögeln im benachbarten Obstgartenbestand zu vermeiden, sind das Freimachen des Baufeldes sowie Gehölzfällungen und -rodungen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchzuführen (1. März bis 30. September). Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird so vermieden.

### **3.1.3 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

Der Westen von Mandelsloh liegt in einem Verbreitungsgebiet der weichselzeitlichen Flussablagerungen in der Großlandschaft der Auen und Niederterrassen. Innerhalb des Plangebietes stehen Braunerden aus Hochflutlehmen über Niederterrassensanden (Terrassenflächen), örtlich vergesellschaftet mit Parabraunerden aus Hochflutlehmen über Niederterrassensanden. In Senken sind Gleyböden aus tonigen Auelehmen über Niederterrassensanden vorhanden. Der Boden hat ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial.

Seltene oder schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenso kommen kulturhistorisch wertvolle Böden oder aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden nicht vor (LBEG 2015).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden des Plangebietes vorbelastet.

## **Bewertung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung innerhalb des Plangebietes von max. 3.538 m<sup>2</sup> durch Gebäude, Nebenanlagen und andere befestigte Flächen ermöglicht.

Dieser Eingriff ist als erheblich zu beurteilen, da er zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Der Eingriff wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

## **Potenzieller Altstandort**

Die Region Hannover hat mitgeteilt, dass sich auf dem Grundstück der Paul-Maar-Grundschule, Kindertagesstätte, Sporthalle und Bolzplatz (Flurstück 210/8) der Altstandort bzw. der potenzielle Altstandort 25301151900041 befindet.

Im Jahr 1998 wurde für den genannten Bereich der An- und Verkauf von Pkw als Gewerbe angemeldet. Der Kfz-Handel hat an dem Standort nie stattgefunden. Damals wurde das betroffene Grundstück bereits als Schule, Kindertagesstätte, Turnhalle und Bolzplatz genutzt. Ein Abstellen von Kfz wäre von der Stadt nicht genehmigt worden.

## **3.1.4 Schutzgut Wasser**

### **Bestand**

Der Geltungsbereich ist allgemein durch relativ hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit gering beurteilt, woraus sich ein besonderer Schutzbedarf im Hinblick auf den Eintrag wassergefährdender Stoffe ergibt (LBEG 2015).

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 138 – 266 mm/a im mittleren bis hohen Bereich bei keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung (LBEG 2015).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist im Bereich der Ackerfläche von einer Vorbelastung der Grundwassersituation durch Stoffeinträge aus Düngung und Pflanzenschutz auszugehen.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebietes gibt es keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer.

### **Bewertung**

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Für das Plangebiet liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Region Hannover vor, nach der das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden darf. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden somit vermieden.

Der besondere Schutzbedarf des Grundwassers im Hinblick auf den Eintrag wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu berücksichtigen.

### 3.1.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Bestand

Das Plangebiet ist Teil der offenen Kulturlandschaft im Westen der Ortslage Mandelsloh und vorwiegend als Kaltluftentstehungsfläche einzuordnen. Die Fläche profitiert durch seine Ortsrandlage von dem Luftaustauschprozessen zwischen den bebauten Erwärmungsflächen im Norden und Osten und dem offenen Landschaftsraum.

Lufthygienische Vorbelastungen entstehen gelegentlich durch die Bewirtschaftung (Düngung etc.) der Flächen des Plangebietes und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

#### Bewertung

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit fast allseitigem Anschluss an den offenen Landschaftsraum auch nach Umsetzung der Planung ein ständiger Luftaustausch gegeben ist. Zudem wird mit der Dachbegrünung zum klimatischen Ausgleich der Versiegelung beigetragen.

### 3.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Bestand

Das Plangebiet weist aufgrund der Strukturarmut eine geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Wertgebende Strukturelemente schließen sich mit dem Freizeitgrundstück im Westen und den Gehölzreihen im Nordwesten an. Der im Osten angrenzende Friedhof wird als „besondere Grünstruktur“ und der nahegelegene Ortskern (und sich östlich fortsetzende Bereiche) als „historische Kulturlandschaft“ eingestuft. Der Siedlungsrand ist hingegen als „Siedlungsrand ohne landschaftliche Einstufung“ klassifiziert (LRP Region Hannover 2013).

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Mandelsloh ergeben sich in Richtung Süden, Südwesten und bedingt auch Südosten weiterreichende Sichtbeziehungen. Die sich südlich und westlich fortsetzenden Ackerflächen werden lediglich in westlicher Richtung teilweise durch weg begleitende Gehölzelemente unterbrochen, was zu einem eher strukturarmen Landschaftsbild führt.

Für die naturgebundene Erholung eignet sich das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet nicht. Dieses ist weiter westlich im offenen Landschaftsraum sowie in der östlich gelegenen Leineniederung möglich.

#### Bewertung

Die Planung sieht eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung im Westen der Ortslage vor. Sie ist in Zusammenhang mit der Bebauung nördlich des Pastor-Simon-Weges zu sehen und rundet den Ortsrand ab. Um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Bebauung optisch in die Umgebung einzufügen, werden der Bebauungsgrad auf eine GRZ von 0,6, die max. zulässigen Vollgeschosse auf 2 und die zulässige Gebäudehöhe auf 7,50 m begrenzt.

Die konkrete Planung sieht eine Begrünung des Satzungsgebietes durch Gehölzpflanzungen vor. Dadurch werden neue Gehölze in den Landschaftsraum eingebracht und ersetzen die Siedlungshecke sowie den Einzelbaum. Um die Begrünung in der Ausführung möglichst flexibel zu gestalten, wird sie nicht textlich festgesetzt. Daher kommt sie bei der Berechnung des Planungswertes auch nicht zum Ansatz.

Da das Plangebiet keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung für Mandelsloh hat und eine Vorprägung durch die bereits bestehende Wohnbebauung gegeben ist, entstehen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

### **3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Bodendenkmale**

Nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde ist nordwestlich des Plangebietes eine Fundstelle bekannt (Mandelsloh FStNr. 69, weitere Fundstellen liegen im Umfeld). Es handelt es sich hierbei um eine Oberflächenstreuung prähistorischer Funde (Flintartefakte, Keramik und Schlacke), die auf einen vermutlich mehrphasigen Fundplatz – u a. wohl eine Siedlung – in dem Bereich hinweisen.

Auf der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Fläche ist daher im Rahmen von Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten in dem Areal einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 i. V. m. § 12 NDSchG. Diese Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Eine Abbildung sowie ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung dieser Fundstelle in den nachgeordneten Verfahren sind Kap. 10.1 in Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

#### **Baudenkmale**

Der im Osten an das Plangebiet angrenzende Friedhof sowie die alte Friedhofskapelle sind gemäß § 3 NDSchG als Kulturdenkmal eingetragen.

Sie liegen außerhalb des Plangebietes und werden von der Planung nicht berührt.

### **3.1.8 Wechselwirkungen**

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

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden durch den Verlust von Gehölzen und Überbauung von Lebensräumen gegeben. Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Eingriffsbilanzierung) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

## **3.2 Eingriffsbilanzierung**

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Unter Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008) wird in der folgenden Eingriffsbilanzierung der Ausgangszustand der Fläche den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ gegenübergestellt und quantifiziert. Auf dieser Basis werden dann die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Bestands- und Planungsflächenwerte:

<b>A. Ausgangszustand</b>								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Bio- top- ty- pen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Bio- top-ty- pen- wert- liste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Ge- samt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
3.1	Acker, intensiv, Wildkraut- arten weitgehend fehlend		4.374 m <sup>2</sup>	4.374 m <sup>2</sup>	2	-	2	8.748
3.4	Intensivwiese, artenarm		1.223 m <sup>2</sup>	1.223 m <sup>2</sup>	3	-	3	3.669
7.2	Hecke mit lebensraumtypi- schen Gehölzanteil > 50%		140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	3	-	3	420
7.4	Einzelbäume (lebensraum- typische Arten)		160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	5	-	5	800
<b>Gesamtfläche</b>				<b>5.897 m<sup>2</sup></b>				
							<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>13.637</b>
<b>B. Zustand gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Bio- top- ty- pen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Bio- top-ty- pen- wert- liste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Ge- samt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (0,6) ab- zgl. Dachbegrünung		3.538 m <sup>2</sup>	1.363 m <sup>2</sup>	0	-	0	0
4.1	Extensive Dachbegrünung		3.538 m <sup>2</sup>	2.175 m <sup>2</sup>	0,5	-	0,5	1.088
4.5	Intensivrasen, Staudenra- batten, Bodendecker		2.359 m <sup>2</sup>	2.359 m <sup>2</sup>	2	-	2	4.718
<b>Gesamtfläche</b>				<b>5.897 m<sup>2</sup></b>				
							<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>5.806</b>
<b>C. Gesamtbilanz</b>		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						<b>-7.831</b>

In der Gesamtbilanz ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 7.831 Werteinheiten. Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

## 4 Entwicklungsprognosen

### 4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind einerseits die in Kap. 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Andererseits kann durch die Planung der konkrete Bedarf zur Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes gedeckt werden. Mit der Dachbegrünung wird zum klimatischen Ausgleich der Versiegelung beigetragen. Zudem wirkt sich die Nutzungsextensivierung einer Ackerfläche positiv auf alle Schutzgüter aus.

## **4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die Bebauungsplan-Aufstellung wäre eine Bebauung im Geltungsbereich nicht genehmigungsfähig, da das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist. Um die Fläche in Bauland umwandeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Nutzung der Flächen würde in der derzeitigen Intensität (Acker, Grünland) weiter betrieben werden, so dass der bestehende Zustand mit allgemeiner bis geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Funktionen des unverbauten Bodens erhalten blieben.

# **5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

## **5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

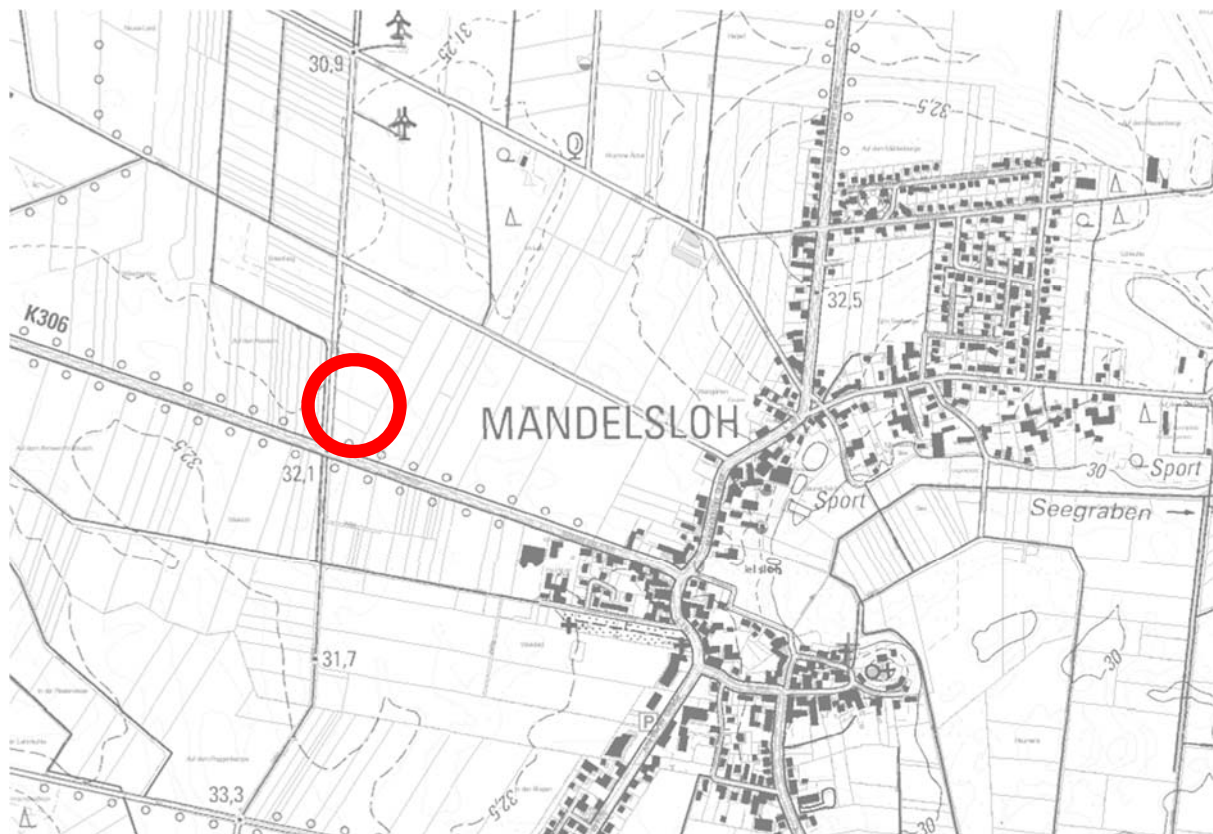
- Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird vermieden, indem das Freimachen des Baufeldes sowie Gehölzfällungen und -rodungen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln durchgeführt (1. März bis 30. September) werden.
- Beeinträchtigungen des im Westen angrenzenden, für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Obstgarten und des im Osten angrenzenden Friedhofes werden vermieden, indem gegen Einflüsse aus dem Baufeld, z. B. durch Stäube, Wasser etc., geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden (Regelung ist im städtebaulichen Vertrag vorgesehen).
- Für das Plangebiet liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der Region Hannover vor, nach der das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden darf. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden somit vermieden.
- Damit sich das am Ortsrand liegende Plangebiet in die Umgebung einfügt, wird die GRZ auf max. 0,4 festgesetzt. Ferner werden die Zahl der Vollgeschosse auf 2 und die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m begrenzt, damit sie sich den Gebäudehöhen in der Umgebung (Schule, Kindertagesstätte, Einfamilienhäuser) anpasst. Negative Auswirkungen auf das Landschafts- oder Ortsbild werden auf diese Weise vermieden.

Diese Maßnahmen wirken vermindert auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe; insbesondere die Versiegelung ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

## 5.2 Naturschutzfachliche Kompensation

Die Planung sieht eine extensive Dachbegrünung mit dem Systemaufbau „Steinflurrosen“ der Fa. ZinCO-Dachbegrünungssysteme vor (mind. 2.175 m<sup>2</sup>). Diese Maßnahme wird textlich festgesetzt. Sie wurde bei der Berechnung des Planungswertes berücksichtigt (Eingriffsbilanzierung, s. Kap. 3.5).

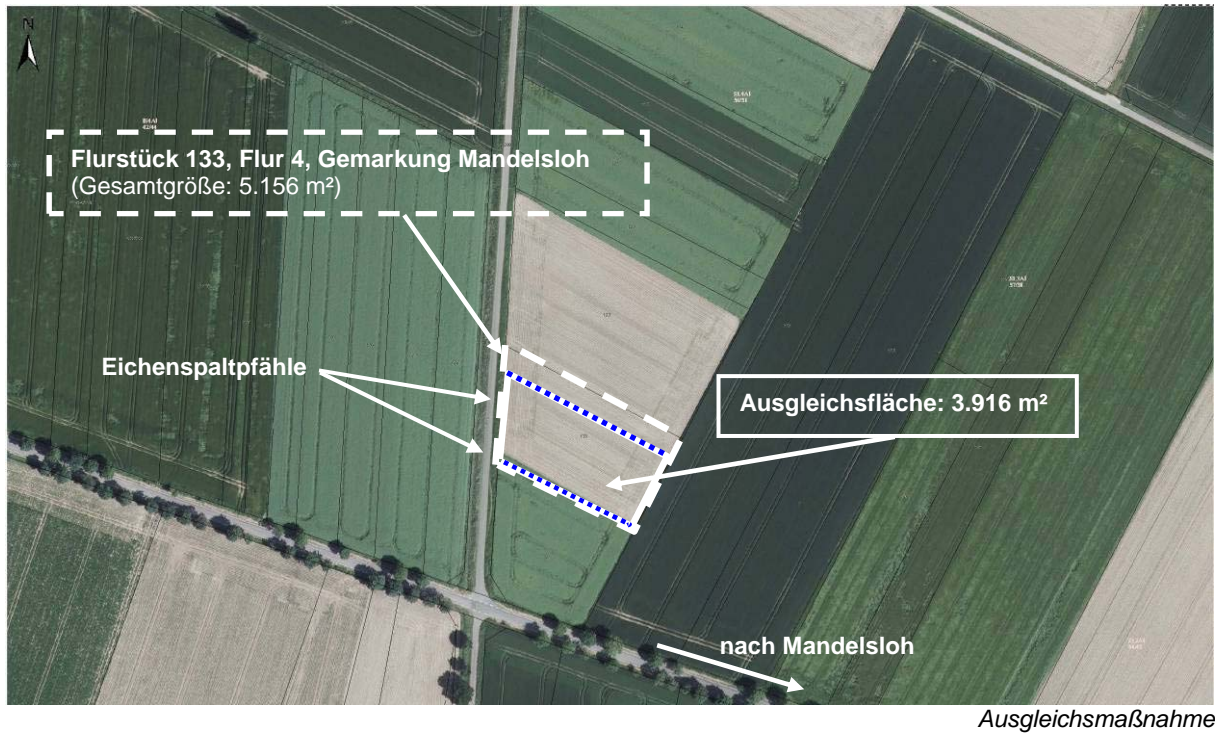
Der wesentliche Anteil der Kompensation des Eingriffs erfolgt auf dem Flurstück 133, Flur 4 in der Gemarkung Mandelsloh (Gesamtgröße 5.156 m<sup>2</sup>). Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche, die derzeit intensiv genutzt wird. Umliegend grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Im Westen verläuft ein befestigter landwirtschaftlicher Weg. Die Ackerfläche hat ein mittleres ackerbauliches Ertragspotenzial (LBEG 2015).



*Lage der Ausgleichsfläche*

Für die Kompensation des Eingriffs wird ein Anteil von 3.916 m<sup>2</sup> dieser Ackerfläche zu einer Ackerbrache entwickelt. Hierfür ist die erste Hälfte der Ausgleichsfläche nach 2 Jahren und die zweite Hälfte nach 4 Jahren zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Alle 8 Jahre ist die betreffende Hälfte anstelle einer Mahd umzubrechen, so dass die gesamte Kompensationsfläche alle 16 Jahre einmal umgebrochen wurde. Sämtliche Arbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche vom restlichen Flurstück und der angrenzenden Ackerfläche sind an ihrer Nord- und Südgrenze Eichenspaltpfähle in Abständen von 7,50 m zu setzen.



Die Ausgleichsleistung berechnet sich gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008) wie folgt:

A. Ausgangszustand der Ausgleichsfläche								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	100 %	3.916 m <sup>2</sup>	3.916 m <sup>2</sup>	2	-	2	7.832
<b>Gesamtfläche</b>				<b>3.916 m<sup>2</sup></b>				
							<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>7.832</b>
B. Zustand der Ausgleichsfläche nach Kompensation								
5.1	Ackerbrache	100 %	3.916 m <sup>2</sup>	3.916 m <sup>2</sup>	4	-	4	15.664
<b>Gesamtfläche</b>				<b>3.916 m<sup>2</sup></b>				
							<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>15.664</b>
C. Gesamtbilanz								
		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						<b>7.832</b>

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Die Maßnahme wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sowie ihre Umsetzung über einen Kompensationsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Flächeneigentümer/ Vorhabenträger und eine Sicherheitszahlung an die Stadt Neustadt a. Rbge. gesichert.



## **6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes**

Es besteht der konkrete Bedarf an der Bereitstellung eines Grundstücks zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes. Das Plangebiet eignet sich sowohl für Wohnnutzung als auch die Nutzung eines Senioren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Schule und Kindertagesstätte bilden kann (mögliche Synergieeffekte, z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Küche/Mensa, Turnhalle und Bewegungsangebote). Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes ergeben sich nicht.

Die Alternativen-Prüfung erfolgte unter Berücksichtigung der unveränderten Ziele, so dass nur Standorte in ähnlicher Größenordnung in Betracht kommen, welche ebenfalls zentrale Lage und räumliche Nähe zu den Versorgungseinrichtungen haben und Kooperationsmöglichkeiten mit Grundschule und Kindertagesstätte ermöglichen. Der Flurstücksteil zwischen Mandelsloher Straße 31 und 33 ist innerhalb der § 34er Satzung zu klein für das konkret geplante Senioren- und Pflegeheim. Entwicklungsmöglichkeiten sind nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes hier nicht vorgesehen. Andere geeignete Flächen sind im Flächennutzungsplan, welcher auf der Grundlage einer mit intensiver Bürgerbeteiligung erarbeiteten Dorfentwicklungsplanung basiert, nicht vorhanden.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt. Die Biotoptypen wurden auf der Grundlage der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ bewertet (V. Drachenfels, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012, S. 1-59, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz).

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte auf der Basis der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008).

### **7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung folgender Punkte durch die Gemeinde/Stadt sinnvoll:

- Die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung, der Baugrenzen und -höhen und die Dachbegrünung sollte überprüft werden.
- Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme ist regelmäßig alle 2 Jahre jeweils im April/Mai zu überprüfen.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Mandelsloh geringfügig zu erweitern, da der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes besteht.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, wird eine Ackerfläche als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die um 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz BauNVO überschritten werden darf. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 und die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m begrenzt. Auf diese Weise fügt sich die geplante Bebauung in die Umgebung ein (Schule, Kindertagesstätte, Ein- und Mehrfamilienhäuser).

Ferner wird eine extensive Begrünung der Dachflächen des entstehenden Gebäudes festgesetzt. Eine Begrünung des Plangebietes durch Gehölzpflanzungen ist vorgesehen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Naherholung) und das Schutzgut Orts- bzw. Landschaftsbild.

Auch die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden von der Planung nicht betroffen, da eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort vermieden werden kann und weiterhin Anschluss zum offenen Landschaftsraum besteht, der einen stetigen Luftaustausch zwischen Siedlung und Agrarraum gewährleistet.

Demgegenüber ergeben sich erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden durch Habitat-, Funktions- und Flächenverlust infolge von Versiegelung.

Nach der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Kompensationsbedarf von 7.831 Werteinheiten. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 133, Flur 4 in der Gemarkung Mandelsloh. Es ist vorgesehen, einen Anteil von 3.916 m<sup>2</sup> dieser Ackerfläche zu einer Ackerbrache zu entwickeln.

Die Umsetzung der Maßnahme wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und in einem Kompensationsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Flächeneigentümer/Vorhabenträger gesichert.

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden, naturschutzfachlichen Kompensationsforderungen vollständig ausgeglichen.

---

Der Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ einschließlich dieser Begründung wurde ausgearbeitet durch die infraplan GmbH.

Celle, den 22.08.16

gez. Strohmeier

.....

[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

---

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ vom 10.11.2015 bis einschließlich zum 10.12.2015 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.08.2016 als Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 29.08.2016

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

Gez. Sternbeck

.....

## **ANLAGEN**

### **Anlage 1:**

**Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und –immissionen im Bereich einer geplanten Pflegeeinrichtung im Nahbereich landwirtschaftlicher Betriebe**

(Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, 27.02.2015)

### **Anlage 2:**

**Gutachtliche Stellungnahme – Geruch**

(Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, 04.09.2015)

### **Anlage 3:**

**Gutachterliche Stellungnahme zu den verkehrlichen Wirkungen des geplanten Altenpflegeheims am Pastor-Simon-Weg in Neustadt-Mandelsloh**

(Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Dipl.-Ing. Th. Müller, Mai 2016)