

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 611
„Wiklohstraße West“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2018

■ 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
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung

I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Ziele der Raumordnung.....	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft..	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Städtebauliches Konzept.....	10
2. Art der baulichen Nutzung	12
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Örtliche Bauvorschrift	13
5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
a) Sportlärm	15
b) Verkehrslärm.....	15
7. Erhaltungsbindung, Private Grünflächen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	16
8. Flächenübersicht.....	17
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	18
1. Erschließung	18

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	18
b) Ver- und Entsorgung	19
c) Oberflächenentwässerung	19
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	20
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	20
4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	20
5. Belange der Landwirtschaft.....	20
6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	20
VI. Abwägung: Private Belange	21
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	21
Verfahrensvermerke	22

Teil II: Umweltbericht

Siehe Inhaltsverzeichnis in Teil II

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung vom 03.08.2017, Projekt-Nr. B1301612, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover

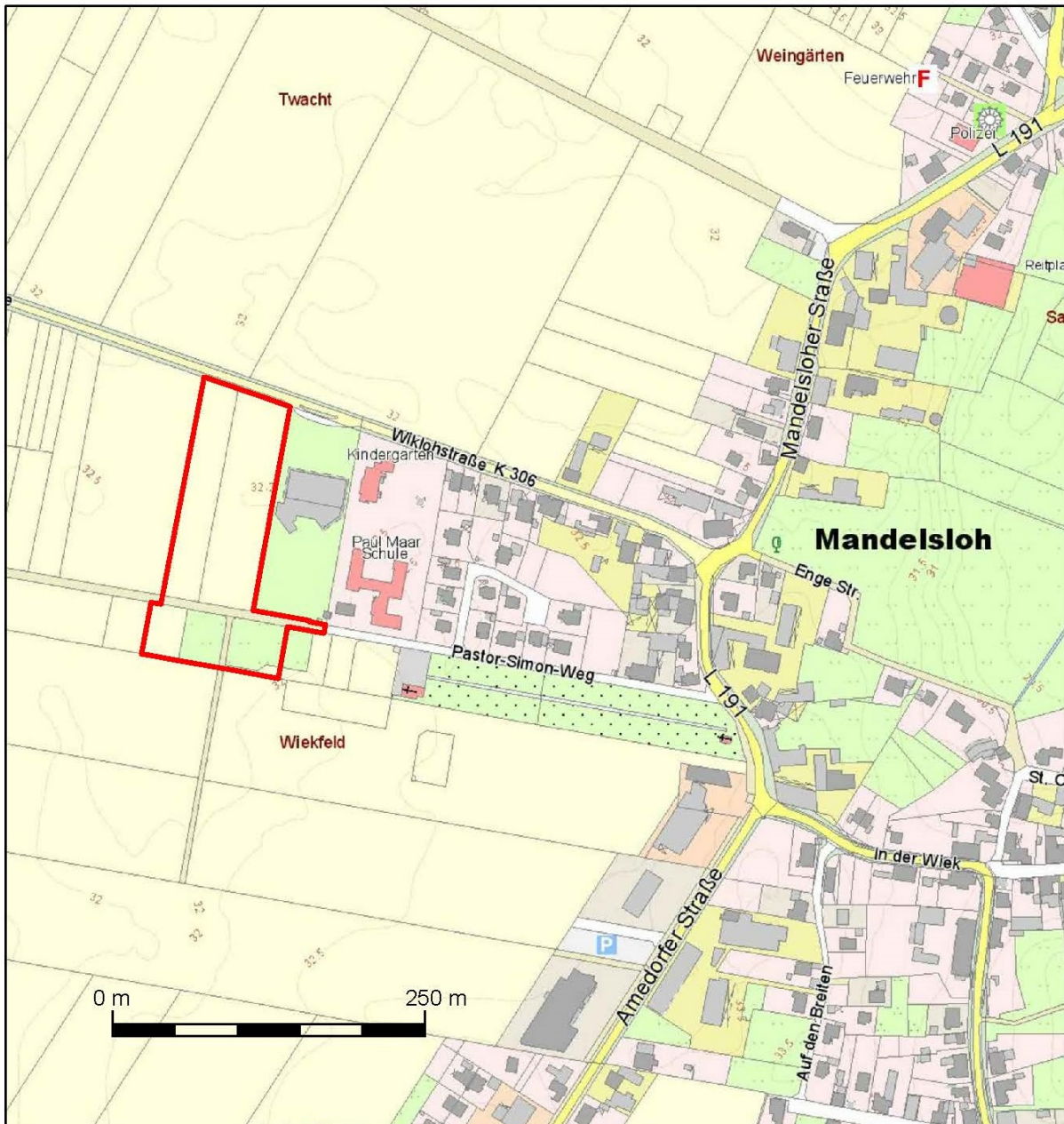
Faunistische Grundlagenerfassung Brutvögel, Fledermäuse (pot.) vom 27.06.2017, Karin Bohrer, Dipl. Ing., Dipl. Biol., Petershagen


Geotechnischer Bericht vom 20.05.2016, 15.303.11, BGU Ingenieure GmbH, Hannover

I. Allgemeines


1. Einleitung

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Mandelsloh und Amedorf hat sich der zugehörige Arbeitskreis intensiv mit der Siedlungsentwicklung und der Ausweisung eines geeigneten Bau- gebiets für die beiden Ortsteile befasst. Im März 2006 fiel die Wahl unter Abwägung aller Be- lange auf das Plangebiet „Wiekfeld“ im Westen des Ortsteils Mandelsloh.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Ortschaft Mandelsloh

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Um die Immissionskonflikte mit den landwirtschaftlichen Betrieben an der Amedorfer und Mandelsloher Straße zu bewältigen, kann eine Wohnbebauung zunächst nur im westlichen Teil realisiert werden. Daraufhin wurde im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche mit Anschlussmöglichkeit an die Wiklohstraße (K 306) dargestellt. Diese Lösung ermöglicht eine

wirtschaftliche Erschließung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vorbelastung.

Nach den Vorstellungen der Stadt sollen hier vielfältige Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung des „Wohnens im Alter“ in Mandelsloh angeboten werden. Geplant ist generationsübergreifendes Wohnen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum sowie zu den Infrastruktureinrichtungen des Ortes. Den unterschiedlichen Wohnwünschen soll durch klassische Einfamilienhausgrundstücke, und durch zum Teil barrierefreie Wohnungen in einer mehrgeschossigen Wohnanlage entsprochen werden.

Zur Deckung dieses Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen soll daher ein 1. Bauabschnitt des Baugebiets Wiekfeld entwickelt werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- unterschiedliche Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen und klassische Einfamilienhäuser auf den Flächen westlich der Infrastruktureinrichtungen von Mandelsloh mit Schule, Kindergarten, Sporthalle und dem sich im Bau befindenden Seniorenheim,
- die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet und
- die Schaffung einer abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen in der Stadt Neustadt a. Rbge. zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen 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 zwischen Wiklohstraße und dem Feldwirtschaftsweg in Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs (Flurstücke 213/2 und 212/1). Auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs werden die Flurstücke 187/1 (teilw.), 187/2 (teilw.), 214/1 und 215/1 (teilweise) überplant. Der Feldwirtschaftsweg wird vom Westrand des Plangebiets bis zu dem Straßenabschnitt im Osten einbezogen, der noch nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist.

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

- Im Norden begrenzt die Wiklohstraße (K 306) das Plangebiet. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung sind aufgrund der Trennung durch die Kreisstraße nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Verkehrslärms der Kreisstraßen wurden in dem schalltechnischen Gutachten vom 03.08.2017, GTA, Hannover, untersucht. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.
- Im Osten grenzen auf der Nordseite des Pastor-Simon-Wegs die Gemeinbedarfseinrichtungen mit Schule, Turnhalle, Bolzplatz, Kindergarten an das Plangebiet. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 603 „Wiklohstraße“, der hier „Fläche für

Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung festsetzt. Nutzungskonflikte können durch die Lärmimmissionen der Bolzplatznutzung und der Sporthallennutzung entstehen. Diese wurden ebenfalls im schalltechnischen Gutachten untersucht. Auch hier können durch entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan und auf den östlich angrenzenden Flächen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

- Das sich im Bau befindende Seniorenheim auf der Südseite des Pastor-Simon-Wegs liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“, der die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Die geplante Ortrandeingrünung sorgt für eine räumliche Trennung. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen entstehen daher für die landwirtschaftliche Nutzung nicht.

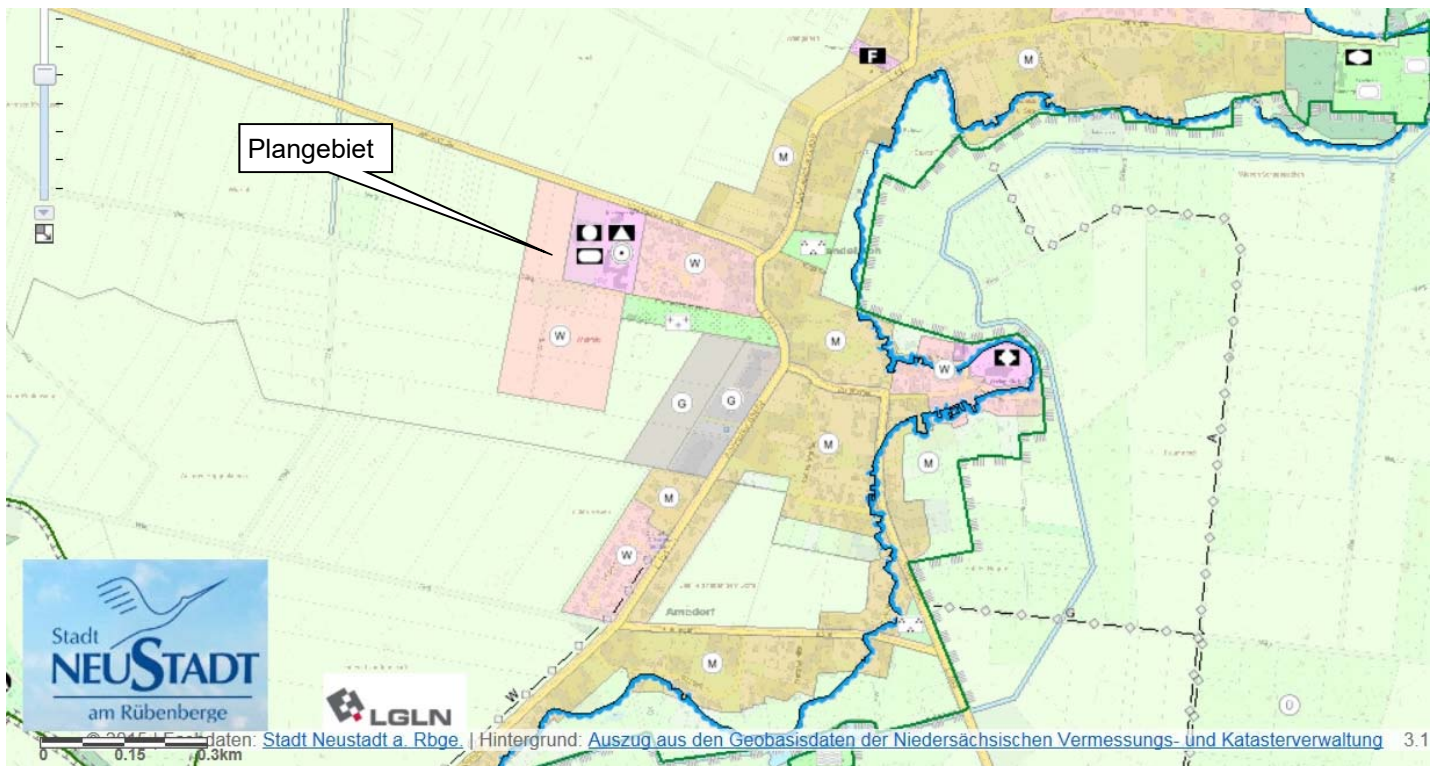
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



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

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 Stadt Nienburg liegt rd. 3,5 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 Stadt Nienburg. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße und westlich des „Schulzentrums“ von Mandelsloh. Es hat eine **Größe von ca. 1,8 ha**.

Die Flurstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (im Folgenden „GEG“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die GEG wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Westrand der Ortslage von Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße K 306 im Anschluss an das Schul- und Kindergartengrundstück. Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe zwischen 32,5 und 32 m üNN.

Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen. Dabei soll es möglichst 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 stark lehmigen Sand (SL) bzw. sandigen Lehm (sL), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Schwemmlandböden (Al). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 20)! Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) ist dem Plangebiet und der weiteren Umgebung der Bodentyp „Braunerde“ zuzuordnen.

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.

Durch das Ingenieurbüro BGU Ingenieure GmbH, Hannover, wurde ein geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie zu deren Tragfähigkeit erstellt.

Nach den Bohrergebnissen liegt im Plangebiet eine 3-geteilte Schichtenfolge aus humosem Oberboden, Lehm und Sand vor. Die Unterkante der Lehmschicht liegt bei rd. 1,1 m unter Gelände. Während der Bohrarbeiten im April 2016 wurde das Grundwasser in Tiefen von rd. 2,7 bis 3,2 m unter Gelände angetroffen. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden. Der geotechnische Bericht geht von einem möglichen Grundwasseranstieg bis rd. 1,5 m unter Geländeoberkante aus.

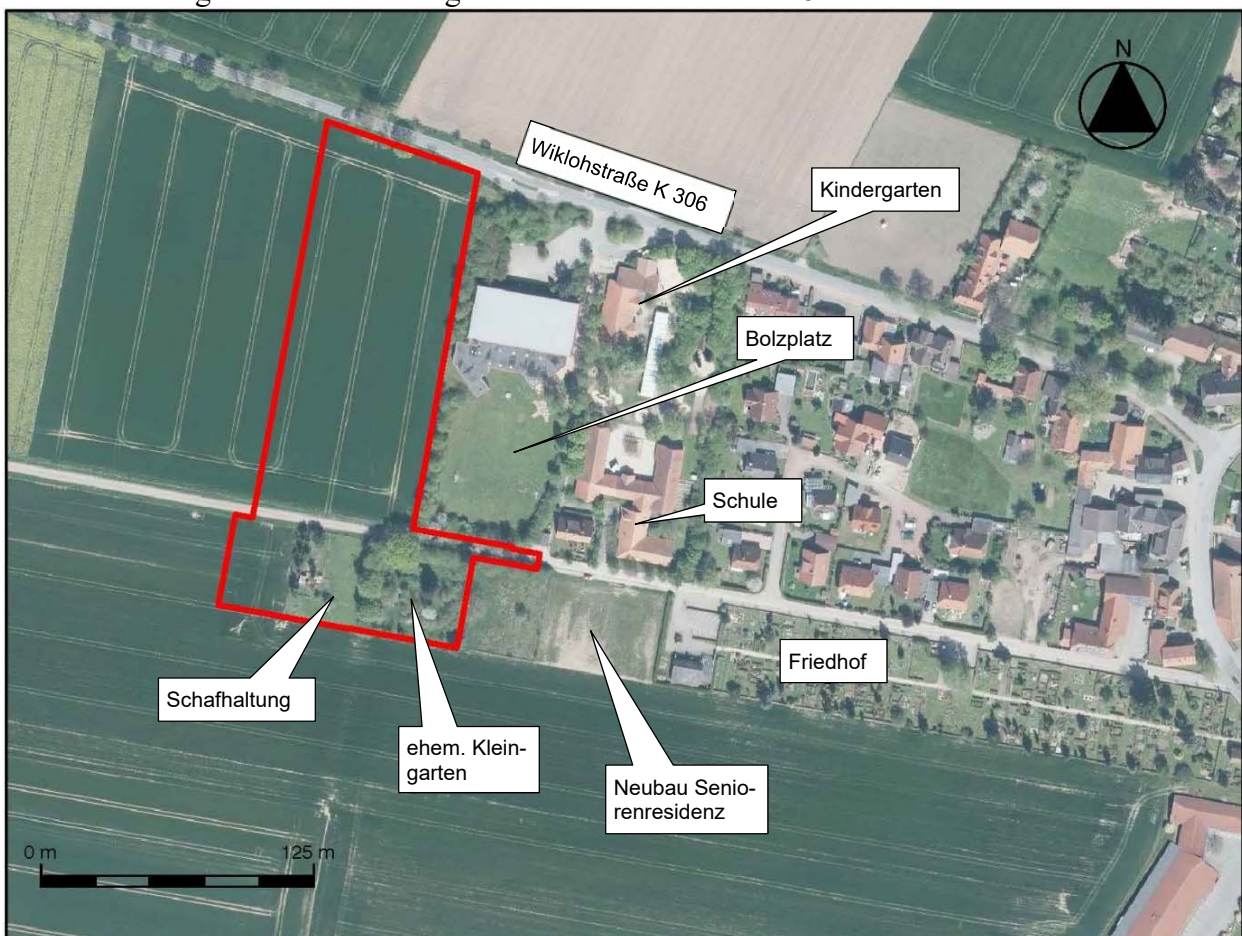
Der bis in eine Tiefe von 1,1 m anstehenden Lehm kommt in der Regel für eine Versickerung nicht in Betracht. Die darunter anstehenden Sande sind von ihrer Korngrößenverteilung grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Aufgrund schluffiger Zwischenlagen ist jedoch mit einer eingeschränkten Versickerungsleistung zu rechnen. Zusätzlich sind die Wasserverhältnisse im Baugrund zu berücksichtigen. Der Mindestabstand von 1 m kann in Zeiten hoher Grundwasserstände nur für Mulden/Rigolen eingehalten werden. Daher wird zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit ggfs. ein Bodenaustausch erforderlich.


Hinsichtlich der Tragfähigkeit ist der erbohrte Lehm als bedingt tragfähig und erhöht setzungsempfindlich zu bewerten. Die Sande sind als ausreichend bis gut tragfähig zu beurteilen. Auch hier geht der geotechnische Bericht davon aus, dass zur Erhöhung der Tragfähigkeit - zusätzlich zum Austausch des Oberbodens – in der Regel der vollständige bzw. teilweise Austausch der Lehmschicht erforderlich wird.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Dies wurde durch die Erkundung der Baugrund- und Untergrundverhältnisse bestätigt.

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

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird zum überwiegenden Teil als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs gibt es Gehölzbestand und zwar auf einer ehemaligen Kleingartenparzelle und auf einer Fläche, auf der Schafe gehalten werden. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 8!



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2016

Der Gehölzbestand auf der ehemaligen Kleingartenparzelle wurde im Rahmen der Baufelddräumung für die Seniorenresidenz Ende 2016 / Anfang 2017 gefällt. Die Fläche wird derzeit durch die Baustelleneinrichtung genutzt. Erhalten wurde nur eine Baumreihe am Westrand der Parzelle sowie einzelne Gehölze am Nordrand entlang des Feldwirtschaftswegs.



Westrand ehemaliger Kleingarten



Fläche mit Schafhaltung

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

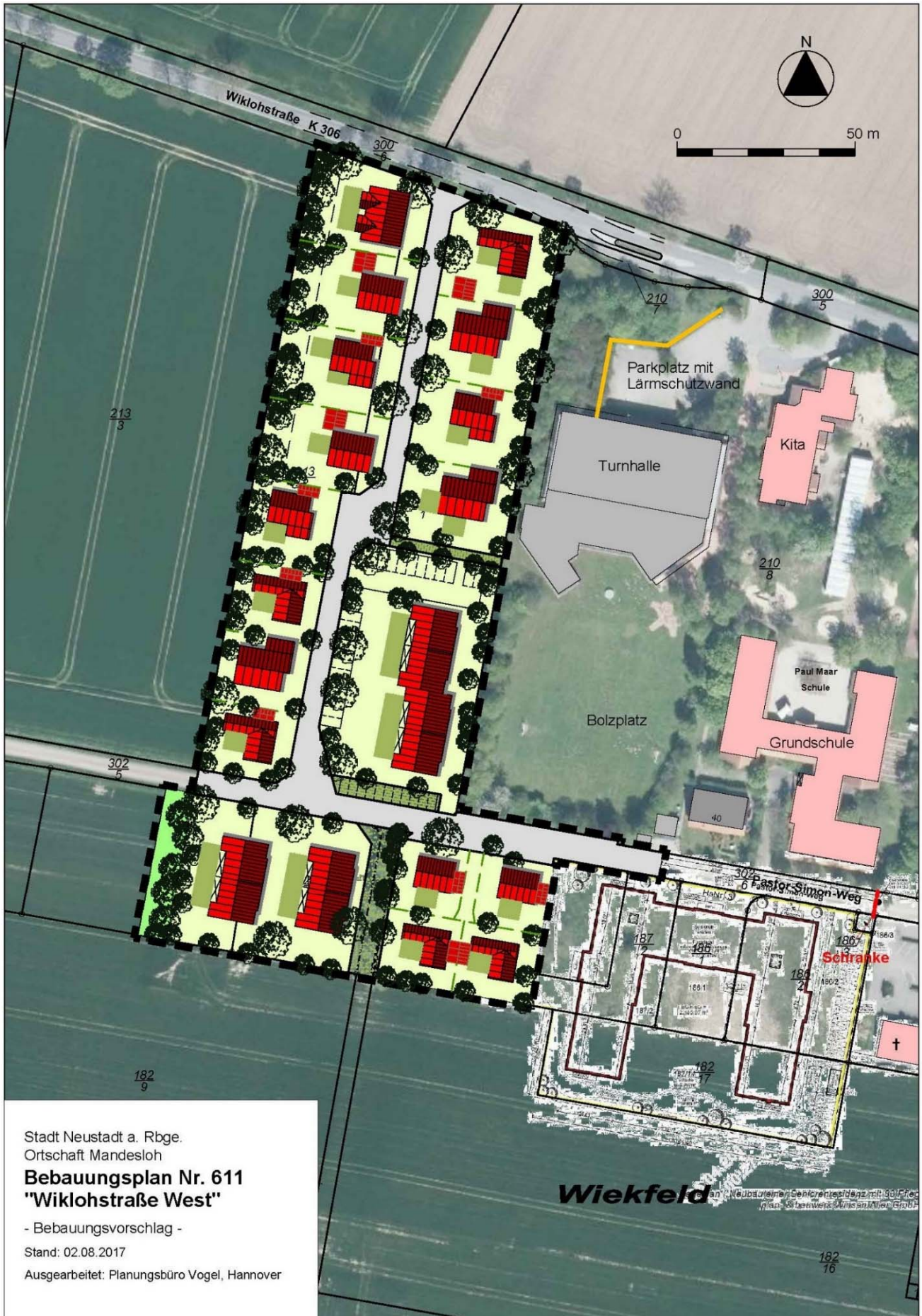
Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende **Rahmenbedingungen** und **Entwurfskriterien** müssen eingehalten werden:

- Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Wiklohstraße.
- Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den allgemeinen Verkehr nach Osten in Richtung Friedhof / Pastor-Simon-Weg soll nicht entstehen.
- Die Nutzung des bisherigen Feldwirtschaftswegs im Plangebiet durch den landwirtschaftlichen Verkehr ist zu berücksichtigen.
- Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, südlich an das Plangebiet grenzenden Wohnbauflächen ist eine Erschließungsmöglichkeit zu berücksichtigen.
- Um die Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen östlich des Plangebiets auf kurzem Weg erreichen zu können, ist eine Anbindung vom Plangebiet aus vorzusehen.
- Es sollen unterschiedlich Grundstücksgrößen entstehen, die die geplanten, unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen.
- Es wird die Schaffung eines harmonischen, neuen Ortsrandes angestrebt.
- Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet stellt ein wesentliches Landschaftsmerkmal dar. Er hat teilweise eine relativ hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll der erhaltenswerte Baumbestand gesichert und erhalten werden.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

- Geplant ist eine Stichstraße, die von der Wiklohstraße am Nordrand des Plangebiets nach Süden führt und im Bereich des bisherigen Feldwirtschaftswegs in einem PKW-Wendeplatz endet.
- Zur Gliederung des Straßenraums ist etwa auf halber Strecke eine Verschwenkung der Straße über einen kleinen Platz vorgesehen. So können auch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten werden.
- Zusätzlich zur geplanten Stichstraße wird der bisherige Feldwirtschaftsweg für die Erschließung der geplanten Bebauung als Verkehrsfläche genutzt.
- Die Verbindung zum Pastor-Simon-Weg wird nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für landwirtschaftlichen Verkehr ermöglicht. Die Nutzung soll über eine Schranke gesteuert werden.
- Westlich der bisherigen Kleingartenfläche wird die verkehrliche Anbindung für die südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen vorgesehen.



Stadt Neustadt a. Rbge.
Ortschaft Mandesloh
Bebauungsplan Nr. 611
"Wiklohstraße West"
- Bebauungsvorschlag -
Stand: 02.08.2017
Ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel, Hannover

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Beiderseits der Stichstraße ist jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite möglich. Aufgrund der Straßenführung können unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden, die für verschiedene Wohnformen geeignet sind. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind die Grundstücke für die **klassischen Einfamilienhäuser** geeignet. Daran anschließend sind auf der Westseite der Stichstraße relativ kleine Grundstücke vorgesehen, die sich besonders für barrierefreie **Bungalows** eignen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße kann in zentraler Lage des Baugebiets ein Gebäudekomplex für **altengerechtes Wohnen** entstehen. Hier sind betreute Wohngruppen, Geschosswohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung vorstellbar. Südlich des bisherigen Feldwirtschaftswegs ist eine Mischung aus Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern vorstellbar.

Fast alle Grundstücke im Plangebiet können direkt von der Straße erschlossen und auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) sowie von Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Lediglich am Südrand des Plangebiets ist im östlichen Bereich eine Hinterliegerbebauung vorstellbar.

Zur Sicherung des Baumbestandes im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage werden Erhaltungsbindungen festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung nach Westen erfolgt über eine Grünfläche sowie einen Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken. Nach Süden ist eine Ortsrandgestaltung nicht erforderlich, da hier nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine Erweiterung der Bebauung geplant ist.

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 Mandelsloh auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Bei den angedachten Nutzungen wie altengerechtes Wohnen mit betreuten Wohngruppen und Tagespflegeeinrichtungen handelt es sich um Nutzungen, die im WA allgemein zulässig sind.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden 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 maximal zweigeschossige Gebäude in **offener Bauweise** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Anschluss an die vorhandene Bebauung eine **GRZ von 0,4** zugelassen. Zum Rand des Plangebiets soll eine geringere Ausnutzung möglich sein, um zur freien Landschaft eine stärkere Durchgrünung zu erreichen. Hier wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad zwischen 45 % und 60 % der Baugrundstücke.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Im „inneren Bereich“ genügt dazu die Festsetzung der Traufhöhe mit max. 6 m. Zu den Rändern des Baugebiets wird zusätzlich die Firsthöhe auf max. 9 m begrenzt.

Eine Sondersituation gibt es im Nordwesten des Plangebiets angrenzend an den Parkplatz der Sporthalle. Zum Schutz vor dem Lärm durch die Parkplatznutzung der Sporthalle wird am Rand des Parkplatzes eine Lärmschutzwand erforderlich (vgl. das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten). Damit die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand greifen kann, ist eine Einschränkung der Höhe der Baukörper erforderlich. Daher wird hier die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt und die Traufhöhe mit max. 4,5 m festgesetzt. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

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 3 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- zu den Grünflächen und Pflanzflächen ebenfalls ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird,
- in dem Bereich, wo keine Anpflanzung zur freien Landschaft festgesetzt ist, die Bebauung einen Abstand von mindestens 5 m zur Grenze des Plangebiets einhält,
- zum Schulsportplatz und Bolzplatz ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten wird,
- zum Parkplatz der Turnhalle so viel Abstand eingehalten wird, dass bei der geplanten Bebauung tags und nachts im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden.

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 Mandelsloh 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.

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. 7).

5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 10) erläutert. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße 306 nördlich des Plangebiets.

Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet wird eine Stichstraße etwa in der Mitte des Plangebiets festgesetzt, die jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite erschließt. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendepunkt vorgesehen, der einen Wendekreisradius für PKW beinhaltet. Größere Fahrzeuge können mit einmaligem Zurückstoßen wenden. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr wird eine Anbindung an den Pastor-Simon-Weg über eine Schrankenanlage sichergestellt.

Die geplante Erschließungsstraße und der im Plangebiet liegende Teil des Feldwirtschaftswegs werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Durch die geplanten Geschosswohnungen ist mit einem erhöhten Anteil an Besucherverkehr zu rechnen. Im öffentlichen Straßenraum sollen für etwa 1/3 der Wohneinheiten Besucherstellplätze geschaffen. Nach dem Bebauungsvorschlag sollen im Plangebiet 16 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke entstehen. Das ergibt etwa 17 Wohneinheiten (WE). Bei den geplanten Geschosswohnungen können es etwa 33 WE sein. Das ergibt insgesamt 50 WE für die etwa 17 Besucherstellplätze geschaffen werden müssen.

Um die erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorsehen zu können, wird im zentralen Bereich eine Parkplatzfläche an der Nordseite des bisherigen Feldwirtschaftswegs festgesetzt. Hier können 11 Stellplätze entstehen. Damit müssen weitere 6 Stellplätze vorgesehen werden. Diese sollen im öffentlichen Straßenraum in Längsaufstellung vorgesehen werden. Die festgesetzte Straßenbreite ist dafür ausreichend.

Die Anbindung an die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird im Bereich der Wegetrasse auf dem Flurstück 304 gesichert. Die Trasse wird dazu entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg“ festgesetzt und auf 8 m verbreitert. Im Falle einer Erweiterung der Bebauung muss die Wegetrasse dann überplant werden.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Emissionsquellen, die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens betrachtet wurden:

- den durch den Trainings- und Punktspielbetrieb in der angrenzenden Turnhalle entstehende **Sportlärm**,
- den **Verkehrslärm** der Wiklohstraße und
- den durch die Nutzung des Bolzplatzes entstehenden **Freizeitlärm**.

Die Immissionskonflikte können teilweise außerhalb des Plangebiets durch Nutzungseinschränkungen bei der Sporthallennutzung an Sonntagen, durch die Errichtung einer Lärmschutzwand am Parkplatz der Sporthalle sowie durch geänderte Anordnung der Tore des Bolzplatzes vermieden bzw. minimiert werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich:

- Am Parkplatz auf der Nordseite der Sporthalle wird eine Lärmschutzwand errichtet. Die Durchführung und Finanzierung wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Bei sonntäglichen Sportveranstaltungen in der Turnhalle muss die Hälfte der Fenster an den Längsfassaden geschlossen bleiben. Die Einhaltung wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. gewährleistet.
- Zur Bewältigung des Freizeitlärms ist eine zeitliche Einschränkung des Bolzplatzes erforderlich. An Sonn- und Feiertagen darf zur mittäglichen Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr die Rasenfläche nicht zu Ballspielen genutzt werden.
- Weiterhin sind die Tore für die Bolzplatznutzung auf den östlichen Teil der Rasenfläche zu verlegen und das Spielfeld auf die Maße 20 m x 40 m zu verkleinern.

Da es sich um Flächen der Stadt handelt, sind gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung der Maßnahmen nicht erforderlich.

Aufgrund des Sportlärms und des Verkehrslärms werden darüber hinaus folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets erforderlich:

a) Sportlärm

Die Geräusche, die durch ausparkende und abfahrende Pkw nach 22 Uhr von Besuchern der werktäglichen Sportveranstaltungen verursacht werden, führen trotz der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Parkplatzfläche zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Anschluss an die Parkplatzfläche muss daher auf den angrenzenden Baugrundstücken in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ab einschließlich dem 1. Obergeschoss ein Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt werden. Dies wird durch textliche Festsetzung sichergestellt. Betroffen sind die Nord-, Ost- und Südfassade. Die Flächen eignen sich daher besonders für barrierefreie Bungalows ohne Nutzung im Dachgeschoss.

b) Verkehrslärm

Nach den Berechnungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage in einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Achse der Wiklohstraße überschritten. Nachts ist der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) ebenfalls in einem ca. 30 m breiten Streifen, gemessen von der Straßenachse, überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden wären aufgrund der geringen Länge des Straßenabschnitts im Plangebiet wenig wirksam. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite kann mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Südseite der Gebäude ist, kann die Stadt davon ausgehen, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche problemlos möglich ist. Das gilt auch bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen deren Fenster auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.

In dem 30 m - Streifen wird daher die vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche und der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite durch textliche Festsetzung vorgeschrieben.

Darüber hinaus ist in dem 30 m - Streifen bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und die nicht auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite liegen, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dabei darf die Lüftungseinrichtung das Einfügedämpfungsmaß des betreffenden Außenbauteils nicht verringern.

Außerdem wird in der Planzeichnung der in dem schalltechnischen Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich III festgesetzt. In diesem Bereich sind die sich aus DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Eine gesonderte Festsetzung des Lärmpegelbereichs II ist nicht erforderlich.

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

7. Erhaltungsbindung, Private Grünflächen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die Randbäume der ehemaligen Kleingartenfläche mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Das betrifft zwei Einzelbäume an der Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs und eine Baumreihe auf der Ostseite des Feldwirtschaftswegs.

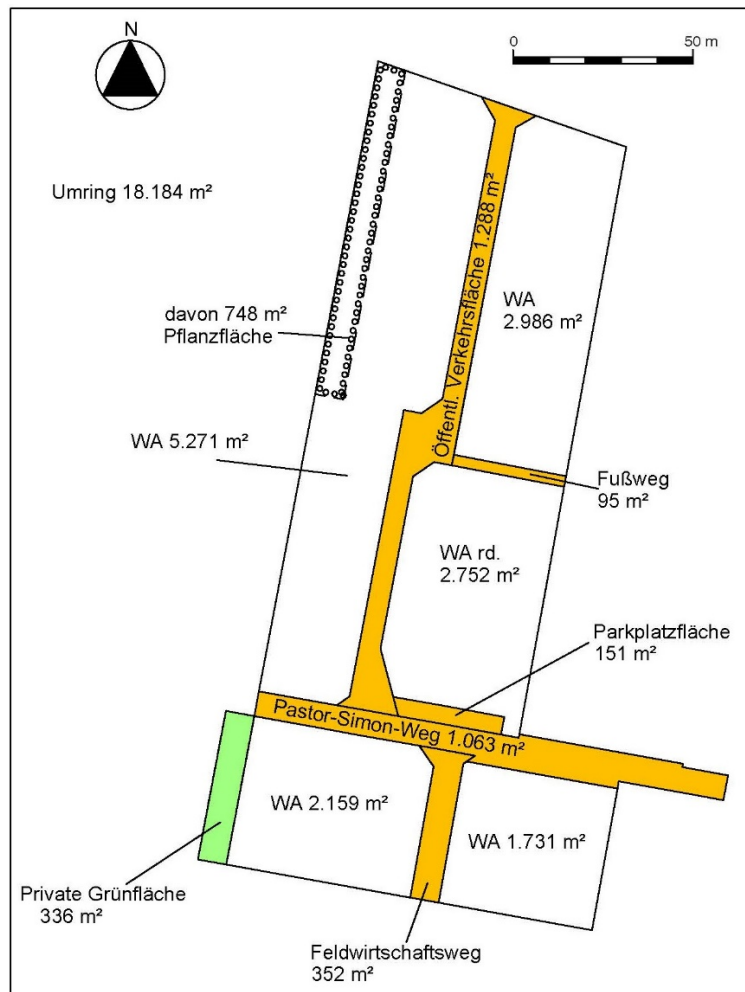
Am Westrand der geplanten Bebauung soll in dem Bereich südlich der Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs im Anschluss an die geplanten Baugrundstücke zur Eingrünung auf dem Flurstück 215/1 ein Pflanzstreifen mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum entwickelt werden. Die Fläche wird als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Um eine Eingrünung der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft zu erreichen, wird im nördlichen Teil der geplanten Bebauung ein 8 m breiter Pflanzstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt“. Für die Bepflanzung sind hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Alternativ sind standortheimische Laubbäume zulässig. Ergänzend ist eine Bepflanzung mit laubabwerfenden Sträuchern möglich.

Im mittleren Bereich, wo die geplanten Baugrundstücke nur eine Tiefe von 25 m haben, wird auf die Festsetzung von Anpflanzungen verzichtet.

8. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West"			
Flächenübersicht			
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		14.899	81,9%
davon Anpflanzungen	748		0,0%
öffentl. Straßenverkehrsfläche neu		1.534	8,4%
davon Fußweg	95		
davon Parkplatz	151		
öffentl. Straßenverkehrsfläche Erw. Pastor-Simon-Weg		129	
öffentliche Straßenverkehrsfläche Pastor-Simon-Weg		934	
Feldwirtschaftsweg		352	1,9%
private Grünfläche		336	1,8%
Gesamtfläche (Bruttobauland)		18.184	100,0%



Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die GEG über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 7). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GEG auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die geplante Straße herstellen 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 GEG 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 III.1. (S. 10) und III.5. (S. 14) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit außerhalb der festgesetzten Grenze der Ortsdurchfahrt der K 306. Die Planung wurde mit dem Amt für Regionsstraßen abgestimmt. Bedenken gegen die Errichtung von Hochbauten innerhalb der sogenannten „Bauverbotszone“ (§ 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)) wurden nicht vorgebracht.

Das Ortseingangsschild steht derzeit am Westrand des Plangebiets. Die Region hat im Beteiligungsverfahren angemerkt, eine Versetzung des Ortseingangsschildes zu überprüfen. Eine Versetzung in westlicher Richtung zur Verringerung der Lärmbelastung für die neuen Anwohner würde seitens der Stadt begrüßt. In diesem Zusammenhang wird seitens der Stadt auch eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt angeregt, die derzeit in Höhe der Turnhalle festgesetzt ist.

Der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die K 306 wird im Rahmen der Durchführung der Planung mit der Region abgestimmt.

b) Ver- und Entsorgung

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

Die Löschwasserversorgung kann im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Für das Plangebiet steht eine Löschwassermenge von max. 1.150 l/min über zwei Stunden aus dem vorhandenen Verteilungsnetz zur Verfügung. Damit wird der Bedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden gedeckt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch eine Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom AG**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Nord, PTI21 -FS-, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

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

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

Beim LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, **Kampfmittelbeseitigungsdienst**, wurde eine Luftbildauswertung beantragt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat dazu mitgeteilt: *„Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.“*

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S 7)! Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versicherung des Oberflächenwassers im Plangebiet eingeschränkt möglich.

Die Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwasser in das Kanalnetz der Stadt Neustadt ist gegeben. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt daher durch Anschluss an den Regenwasserkanal der Stadt. Einzelheiten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt und ggfs. mit den Fachbehörden abgestimmt.

Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke soll auf den Grundstücken versickern. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf den Grundstücken zu treffen.

Aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände im Plangebiet hat die Region im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit

ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

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 gemischte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **16 Baugrundstücke** für Einzel- oder Doppelhäuser und **2 Baugrundstücke** für Geschosswohnungen entstehen.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ist dies möglich. Um dies sicherzustellen werden Festsetzungen für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Bebauungsplan getroffen und Maßnahmen auf Flächen im Eigentum der Stadt durchgeführt.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird durch die auf dem benachbarten Schulgelände vorhandenen Spiel- und Freiflächen entsprochen.

4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren folgendes mitgeteilt:

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Dabei handelt es sich um prähistorische Oberflächenfunde (Flintartefakte, Schlacke und Tongefäßscherben), die auf einen vermutlich mehrphasigen Fundplatz (wohl eine Siedlung) in diesem Bereich schließen lassen.

Aufgrund der Nähe der überlieferten archäologischen Fundstelle wurde eine Geländeüberprüfung durch die Firma ArchaeoFirm Poremba & Kunze GbR durchgeführt (27. bis 28.11.2017). Es wurden keine archäologischen Funde (Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) festgestellt.

5. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS[®] Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um stark lehmigen Sand (SL) bzw. sandigen Lehm (sL), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Schwemmlandböden (Al). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 57/58 bis 65/66. Er besitzt also eine mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

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

6. 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 sowie für altengerechtes Wohnen 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. 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 bisher noch Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker und Grünland. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

VII. 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 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und zwei Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser.

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 Mandelsloh. 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. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2018

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in seiner Sitzung am 03.05.2018 den Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 07.JUNI 2018

gez. Sternbeck

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“

Teil II

Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung



Planungsgruppe Umwelt

Stiftstraße 12 · D-30159 Hannover

Tel.: 0511/ 51 94 97 80 Fax: 0511/ 51 94 97 83

E-Mail: i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“

Teil II

Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung

Auftraggeber:

GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Neustadt a. Rbge. mbH
Hertzstraße 3
31535 Neustadt a. Rbge.

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover

Erstellt durch:

Planungsgruppe Umwelt
Stiftstraße 12
30159 Hannover

Bearbeitung:

Projektleitung: Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Dipl.-Geogr. Martina Laske

Hannover, den 09.02.2018

Inhaltverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes	1
1.3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren	2
1.4	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	3
1.4.1	Fachgesetze	3
1.4.2	Fachpläne	4
1.4.3	Sonstige Belange des Umweltschutzes	4
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	4
2.1	Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	5
2.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	5
2.1.2	Bestand und Bewertung	5
2.1.3	Auswirkungsprognose	5
2.2	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	6
2.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	6
2.2.2	Bestand und Bewertung Teilschutzgut Biotope / Pflanzen	6
2.2.3	Bestand und Bewertung Teilschutzgut Tiere	7
2.2.4	Auswirkungsprognose Teilschutzgut Biotope / Pflanzen	8
2.2.5	Auswirkungsprognose Teilschutzgut Tiere	9
2.3	Schutzgut „Boden“	9
2.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	9
2.3.2	Bestand und Bewertung	10
2.3.3	Auswirkungsprognose	10
2.4	Schutzgut „Wasser“	10
2.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	10
2.4.2	Bestand und Bewertung	11
2.4.3	Auswirkungsprognose	12
2.5	Schutzgut „Klima und Luft“	12
2.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	12
2.5.2	Bestand und Bewertung	12
2.5.3	Auswirkungsprognose	12
2.6	Schutzgut „Landschaft“	12
2.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	12
2.6.2	Bestand und Bewertung	13
2.6.3	Auswirkungsprognose	13
2.7	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	13
2.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen	13
2.7.2	Bestand und Bewertung	13
2.7.3	Auswirkungsprognose	14
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	14

2.9	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.10	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	14
2.10.1	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	14
2.10.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	15
2.10.3	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	15
2.10.4	Erfordernisse des Klimaschutzes	15
3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETROFFENHEIT	15
3.1	Rechtliche Grundlagen	15
3.2	Konfliktabschätzung	16
3.3	Konfliktvermeidung	19
4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	20
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen	20
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet	21
4.3	Externe Kompensationsmaßnahme	23
4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
5.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	25
5.2	Maßnahmen zur Überwachung	25
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	2
Abbildung 2:	Bodenschätzung nach BÜK 50	10
Abbildung 3:	Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung Auszug aus dem Beiplan Nr. 5 (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge., 2007)	11
Abbildung 4:	Landschaftsbild Auszug aus dem Beiplan Nr. 11 (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge., 2007)	13
Abbildung 5:	Übersicht externe Kompensationsmaßnahmen.....	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans	2
Tabelle 2:	Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation) [nach Biotopwertliste LANUV NRW].....	6
Tabelle 3:	Vorkommende Vogelarten im Plangebiet.....	7
Tabelle 4:	Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans	8
Tabelle 5:	Artenliste Brutvögel (Bohrer, 2017).....	16
Tabelle 6:	Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und für die Planung.....	21
Tabelle 7:	Bilanz Flächenwert externe Kompensationsmaßnahme.....	25

1 Einleitung

Der Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB. Zusätzlich sind die Anforderungen der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ (= Plangebiet) liegt am Westrand der Ortslage Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße und westlich des „Schulzentrums“ von Mandelsloh. Es hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Ziele des Bebauungsplans sind zum einen die Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen und klassische Einfamilienhäuser auf den Flächen westlich der Infrastruktureinrichtungen von Mandelsloh mit Schule, Kindergarten, Sporthalle und dem im Bau befindlichen Seniorenheim, zum anderen die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet und die Schaffung einer abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung.

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude, in überwiegend offener Bauweise, im nordwestlichen sowie im südlichen Teil des Plangebiets wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, im nordöstlichen Teil von 0,4 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 45 % (für Einfamilienhäuser zum West- sowie Südrand) und 60 % (für an den bestehenden Siedlungsrand angrenzende Einfamilienhäuser im östlichen Plangebiet).

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die Wiklohstraße. Die geplante Stichstraße erschließt das Plangebiet von Norden nach Süden und endet in einem PKW-Wendeplatz im Bereich des bisherigen Feldwirtschaftswegs. Der Feldwirtschaftsweg wird zusätzlich zur Stichstraße für die Erschließung der geplanten Bebauung genutzt, eine Verbindung zum Pastor-Simon-Weg wird mit einer Schranke begrenzt, sodass dieser Bereich mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird. Zur Erreichung der östlich des Plangebiets liegenden Gemeindebedarfseinrichtungen und Sportanlagen ist eine Fußweganbindung vorgesehen.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers sind unter der Fahrbahn Rigolen als Rückhalteraum anzuordnen, das Wasser wird dann von dort in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kreisstraße und ggf. in den Regenwasserkanal im Pastor-Simon-Weg eingeleitet. Auf den privaten Grundstücken soll das Oberflächenwasser direkt versickern, dazu sind die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (=Plangebiet) hat eine Größe von ca. 1,8 ha. Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße und westlich des „Schulzentrums“ von Mandelsloh.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackernutzung und südlich des Pastor-Simon-Weges durch Weidenutzung (Schafweide) und Kleingartennutzung geprägt. Die Kleingartennutzung bzw. der Gehölzbestand in diesem Bereich ist inzwischen umgewandelt in eine Baueinrichtungsfläche.¹

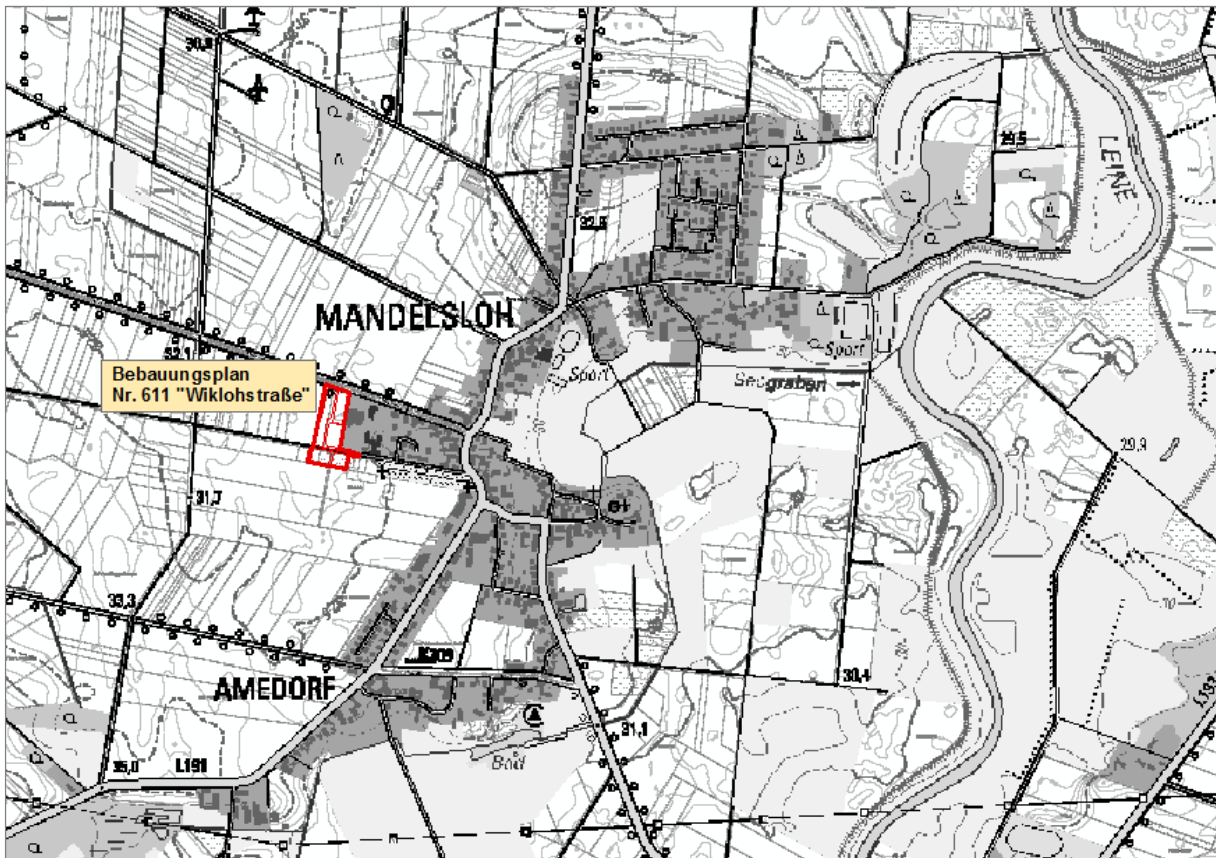


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

1.3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 18.184 m². Die Planung sieht folgende Festsetzungen vor:

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren des Bebauungsplans

Festsetzung	Biotoptyp (gem. Biotopwertliste LANUV 2008)	Fläche [m ²]	Versiegelbare Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Versiegelte Fläche (1.1), Rest Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze (4.3) GRZ 0,3 bzw. 0,4 Es wird eine Versiegelung von 45 % bzw. 60 % angenommen.	12.420	6450
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	748	-
Allgemeines Wohngebiet (WA)²	Versiegelte Fläche (1.1), Rest Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze (HJ1) (4.3) GRZ 0,3 Es wird eine Versiegelung von 45 % angenommen.	1731	779

¹ Der ursprüngliche Zustand Kleingartennutzung/Gehölzbestand geht in die Bilanzierung ein.

² Planfläche im Bereich Bauträger Seniorenwohnanlage.

Festsetzung	Biotoptyp (gem. Biotopwertliste LANUV 2008)	Fläche [m ²]	Versiegelbare Fläche [m ²]
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und Fußweg“	Gesamtfläche 2.597 m ² 90 % Versiegelung (1.1) 2.337 m ² Es wird im Bereich der Verkehrsfläche eine Versiegelung von 90 % angenommen, Rest als Straßenbegleitgrün (2.2) 260 m ²	2597	2337
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg“	Feldwirtschaftsweg mit Erhaltungsbindung Baumbestand	352	-
Private Grünfläche	Gehölzstreifen (7.2) mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum (2.4)	336	-
Gesamtfläche		18.184	9.566

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den B-Plan Nr. 611 vorbereiteten Nutzungen, lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem B-Plan 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 für die direkt angrenzende Wohnnutzung zu berücksichtigen. Daneben kommt es durch Baustellen und Baubetrieb auch zu Beeinträchtigungen des Landschaftslebens bzw. der Erholungsfunktion. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden in Teilbereichen des Plangebietes stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Diese umfassen insbesondere die Anlage von neuen Wohngebäuden und (teil-)versiegelte Flächen. Es werden insbesondere Klima-, Boden- und Lebensraumfunktionen sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit dem Betrieb der zulässigen Anlagen einhergehen. Hier sind leicht erhöhte Verkehrsbelastung und damit verbundene Lärmimmissionen anzunehmen.

1.4 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

1.4.1 Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im Plangebiet geht es um Geräuschimmissionen. Maßgeblich sind dafür das Bundesimmissionsschutzgesetz 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). Weiterhin sind die Regelungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

1.4.2 Fachpläne

Für das Gemeindegebiet besteht der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007), aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ berücksichtigt werden.

Im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) der Region Hannover von 2015 ist das gesamte Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

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 Nr. 611 „Wiklohstraße West“ entwickelt.

Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete bzw. geschützten Teile von Natur und Landschaft. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Osterheide-Welzer Grund“ (LSG H 00008) schließt westlich an die landwirtschaftlichen Flächen in einem Abstand von ca. 1.200 m zum Plangebiet an, im Osten schließt sich das LSG „Untere Leine“ (LSG H 54) an den Siedlungsrand von Mandelsloh in einem Abstand von ca. 550 m zum Plangebiet an.

1.4.3 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 im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils relevanten Schutzgütern behandelt. Zudem werden diese Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 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, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies 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 a. Rbge. vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biotoptypenerfassung anhand von Luftbildern). Ergänzend wurde im Frühjahr/Sommer 2017 eine Potenzialbeurteilung zur Fauna durchgeführt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

2.1 Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

2.1.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung 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.

2.1.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selber ist durch Acker- und Grünlandflächen mit Baumbeständen geprägt. Westlich, nördlich und südlich grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können im Plangebiet selber sowie für angrenzende Wohnnutzungen potenziell temporäre Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), für die Ackerflächen insbesondere zur Erntezeit. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, zumal durch die Wiklohstraße und die bereits vorhandenen Gehölze am nördlichen Rand des Plangebiets bereits eine räumliche Trennung besteht.

Im Rahmen der bestehenden angrenzenden Gemeindebedarfseinrichtungen mit Sportanlagen können ebenfalls kurzzeitige Lärmbelastungen entstehen. Dies betrifft ebenso den südöstlich angrenzenden Pastor-Simon-Weg, wobei Beeinträchtigungen aufgrund der Festlegung als „verkehrsberuhigter Bereich“ gering ausfallen.

Die L 191 verläuft in Nordsüd-Richtung durch Mandelsloh in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Nördlich direkt anschließend an das Plangebiet verläuft die Wiklohstraße. Der Verkehr kann temporär zu akustischen Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Hierzu wurde ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben (GTA 2017), das neben dem Verkehrslärm auch die Lärmimmissionen der nahegelegenen Sporthalle (Trainings- und Punktspielbetrieb) sowie den Freizeitlärm durch die Nutzung des Bolzplatzes untersucht.

2.1.3 Auswirkungsprognose

Bei der Bewertung des entstehenden Lärms ist die bereits vorhandene Lärmbelastung (Sportanlagen/Parkplatz, Landwirtschaft, Straßen) zu berücksichtigen. Im Vergleich zu den vorhandenen Belastungen sind die zu erwartenden Mehrbelastungen als relativ gering einzuschätzen. Im nordöstlichen Teilgebiet sind Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) erforderlich.

Das Schalltechnische Gutachten (GTA 2017) hat ergeben, dass passive Schallschutzmaßnahmen mögliche Immissionskonflikte im Bereich Verkehrslärm ausreichend kompensieren. Der Sportlärm muss durch unterschiedliche Maßnahmen kompensiert werden. Dazu gehören eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand am Parkplatz sowie das Geschlossenhalten von Fenstern schutzbedürftiger Räume in bestimmten Bereichen des Plangebietes und/oder Zeiten. Im Bereich des Bolzplatzes wurde die Lärmimmission während der freien Nutzung (außerhalb der Schulzeiten) bewertet. Aufgrund der Aufstellung der Tore werden die Grenzwerte auch bei einer Worst-Case Annahme unterschritten. Dies gilt auch für kurzzeitige Einzelereignisse (Schreien). Zur Einhaltung der Grenzwerte ist eine Einschränkung der Bolzplatznutzung erforderlich: an Sonn- und Feiertagen keine Ballspiele zur mittäglichen Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm¹ 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 insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch festzustellen.

¹ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm

2.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

2.2.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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.

2.2.2 Bestand und Bewertung Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte im Frühjahr 2017 anhand des Biotoptypenschlüssels NRW¹ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Tabelle 2: Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation) [nach Biotopwertliste LANUV NRW]

Code	Biotoptyp	Wert	Zu-/ Abschlag	Fläche [m ²]
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege etc.)	0	-	147
1.3	Teilversiegelte/unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)	1		443
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	4		446
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	-	13.558
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	3	-	1.129
4.5	Intensivrasen	2		5
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen <50%,	3	-	210
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen >50%,	5	-	2.246
Gesamt				18.184

Der Planungsraum ist durch die folgenden Biotoptypen gekennzeichnet:

Der größte Teil des Plangebiets wird als Ackerfläche genutzt. Die Wiklohstraße im Norden des Plangebiets ist mit Gras- und Staudensäumen und mit Einzelbäumen gesäumt. Der landwirtschaftlich genutzte Feldweg im südlichen Bereich ist ebenfalls mit Gras- und Staudensäumen und abschnittsweise mit Gehölzstreifen gesäumt.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets besteht eine Weidefläche (Intensivwiese) mit Obstbäumen, die mit Schafen beweidet wird. Westlich angrenzend an diese Fläche befindet sich ein Baumbestand mit überwiegend nicht standortgerechten Gehölzen (Fichten, lebensraumtypische Gehölze <50 %). Im Osten wird die Schafweide von einer Baumhecke mit mehreren älteren Überhältern (Ahorn, Buche, Weide)

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

begrenzt. Die östlich daran anschließende Gebüschfläche (zum Teil mit Wiesenbrache) ist bereits durch Baustellenflächen überprägt. Südlich entlang des Weges verläuft ein Gehölzstreifen mit einer solitären Eiche (Stammdurchmesser 0,7m) sowie einer Buche (Stammdurchmesser 0,25m), der im Bereich der Baueinrichtungsfläche z.T. gerodet ist.

Im Beiplan Nr. 9 „Maßnahmen- und Festsetzungskarte“ des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) wird für den Ortsteil Mandelsloh eine Empfehlung für die Festsetzung einer Baumschutzsatzung ausgesprochen. Im Jahr 2016 wurde die Baumschutzsatzung in allen Ortsteilen Neustadts, die eine entsprechende Satzung besaßen, abgeschafft. Umso dringlicher ist deshalb der Erhalt von Bäumen in Bebauungsplänen festzusetzen.

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Im Süden und Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Wiklohstraße von den anschließenden Ackerflächen getrennt. Im Osten grenzt eine Gemeinbedarfungsfläche an. Hier befinden sich Sportanlagen mit Halle und Bolzplatz, des Weiteren eine Schule und eine Kindertagesstätte.

Biotopverbund

Im Landschaftsrahmenplan (Region Hannover, 2013) bzw. im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Auch die Zielkarte formuliert kein Entwicklungserfordernis für das Plangebiet. Die durch Siedlungsbereiche und Straße isolierte Lage sowie die eher geringe naturschutzfachliche Bedeutung der Biotoptypen im Plangebiet begründen die geringe Bedeutung für den Biotopverbund.

2.2.3 Bestand und Bewertung Teilschutzgut Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde im Frühjahr/Sommer 2017 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Außerdem erfolgte eine Überprüfung des Baumbestandes auf Bruthöhlen bzw. Quartierpotenzial für Fledermäuse (Bohrer, 2017).

Im Rahmen der Brutvogelerfassung wurden insgesamt 6 Begehungen (5 am frühen Morgen, 1 abends) durchgeführt. Ein Nachweis von Eulen innerhalb des Plangebietes konnte nicht erbracht werden.

Für die Ermittlung potenzieller Fledermausquartiere wurde eine Überprüfung der Gehölze im unbelaubten Zustand durchgeführt. Eine besondere Bedeutung für Fledermäuse besteht nicht. Viele der Bäume im Plangebiet sind bereits gefällt worden, die verbliebenen Bäume besitzen keine geeigneten Quartierstrukturen. Auch die Heckenstrukturen sind aufgrund ihrer isolierten Lage als Leitstrukturen ungeeignet.

Tabelle 3: Vorkommende Vogelarten im Plangebiet

Brutvogelarten (Brutnachweis/-verdacht)	
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Kohlmeise (<i>Parus major</i>)
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)
Bluthänfling (<i>Linaria cannabina</i>)	Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	Zilpzalp (<i>phylloscopus collybita</i>)
Nahrungsgäste	
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)

[Fettdruck = (stark) gefährdete Arten / Vorwarnliste (gem. RL Nds/D)]

Vögel

Wertvolle Vogellebensräume zeichnen sich in erster Linie durch mosaikartig vernetzte Biotoptypen verschiedenster sukzessiver Ausprägung mit großen ungestörten bzw. nur extensiv genutzten Flächenanteilen aus. Das Plangebiet entspricht nur teilweise diesem Bild. Wertvolle Bereiche stellen insbesondere der Kleingarten / Parkanlage dar. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet eine hohe Bedeutung als Lebensraum der Offenland- und gehölzbrütenden Arten. Die im Untersuchungsgebiet erfassten 3,9 BP/10 ha entspricht einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 2-4 BP/10 ha (Staatliche Vogelschutzwerke für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) 2010). Aufgrund des ähnlich strukturierten Umfeldes besitzt das Gebiet wahrscheinlich eine regionale Bedeutung. Hiervon ausgenommen ist das Gebiet, das an die Paul-Maar-Schule angrenzt. Dieser Bereich besitzt wegen der Kulissenwirkung der die Paul-Maar-Schule abgrenzenden Gehölze eine mittlere Bedeutung für die Feldlerche, dient jedoch als Nahrungshabitat der Gehölzbrüter (Bohrer, 2017). Südlich der Weide und der Gehölzstrukturen befindet sich ein Brutbiotop des Rebhuhns.

2.2.4 Auswirkungsprognose Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 611 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.

Tabelle 4: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

Festsetzung	Biotoptyp (gem. Biotopwertliste LANUV 2008)	Wertfaktor	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Versiegelte Fläche (1.1), Rest Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze (4.3)	0 (1.1)	6.450 (1.1)
	GRZ 0,3 bzw. 0,4	2 (4.3)	5.970 (4.3)
	Es wird eine Versiegelung von 45 % bzw. 60 % angenommen.		
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5 (7.2)	748
Allgemeines Wohngebiet (WA)¹	Versiegelte Fläche (1.1), Rest Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze (HJ1) (4.3)	0 (1.1)	779
	GRZ 0,3	2 (4.3)	952
	Es wird eine Versiegelung von 45 % angenommen.		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und Fußweg“	Gesamtfläche 2.597 m ²	0 (1.1)	2.337 (1.1)
	90 % Versiegelung (1.1) 2.337 m ² Es wird im Bereich der Verkehrsfläche eine Versiegelung von 90 % angenommen, Rest als Straßenbegleitgrün (2.2) 260 m ²	2 (2.2)	260 (2.2)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Feldwirtschaftsweg“	Feldwirtschaftsweg mit Erhaltungsbindung Baumbestand Gesamt 352 m ²	3 (1.4)	154
	Feldweg 154 m ²	6 (7.2)	198
	Erhaltungsbindung Baumbestand 198 m ²		
Private Grünfläche	Gehölzstreifen (7.2) mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum (2.4)	5	336
Gesamtfläche			18.184

Im Vergleich zum aktuellen Gebietszustand werden durch die Festlegungen „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsfläche“ und „Private Grünfläche“ Acker (13.559 m²), Intensivwiese mit Weidenutzung (1.129 m²), Gehölzstreifen- und -flächen mit lebensraumtypischen Gehölzen (2.456 m²) und Saum-/Ruderalflur (446 m²) in Anspruch genommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen bzw. der Störungen aufgrund der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Sportanlagen und Schule) ist das Plangebiet als Lebensraum für störungsempfindliche Arten eher weniger geeignet. Die Ausnahme bilden die Baumbestände im Süden des Plangebiets, die eine besondere Bedeutung

¹ Planfläche im Bereich Bauträger Seniorenwohnanlage.

aufweisen (Einzelbäume und Gehölzstreifen). Durch die festgesetzte Erhaltungsbindung bleiben diese erhalten, damit wird auch Rücksicht auf die Empfehlung des Beiplans Nr. 9 genommen.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen (u.a. geringe GRZ) sind zukünftig relativ großflächige Hausgärten zu erwarten, so dass gegenüber zumindest der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten sind. Gleichwohl erfolgt insgesamt eine erhebliche Beeinträchtigung, die im Rahmen des Ausgleichs zu kompensieren ist (vgl. Kap. 2c).

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungsprognose Teilschutzgut Tiere

Die vorhandenen Baumbestände weisen keine besondere Eignung als Lebensraum auf. Durch die Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen wird ein bau- und anlagebedingter Verlust von potenziell nutzbaren Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel sowie für Fledermäuse z. T. vermieden.

Durch potenzielle Gehölzverluste (der nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze) wird auch die Habitatfunktion für Gehölzbrüter verschlechtert, jedoch ist ein Ausweichen auf umliegende Gehölzbestände möglich, die in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Mit der Überbauung, insbesondere der Acker- und Weidefläche, kann ein Verlust an Brut- und Jagd-/Nahrungshabitaten einhergehen. Hinzu kommt die Kulissenwirkung der neuen Wohnbebauung. Hiervon sind die Feldlerche und das Rebhuhn betroffen. Aufgrund der Flächenverluste sowie der Kulissenwirkung der neuen Bebauung und der hohen Dichte an Brutpaaren ergibt sich eine Beeinträchtigung/Verlust von ca. 3 Brutzentren der Feldlerche und einem Brutzentrum vom Rebhuhn.

Bau- und betriebsbedingt kann es zu Störungen in den randlich angrenzenden Gehölzen/Säumen kommen, die aber aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung (Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Sportanlagenbetrieb) von nachrangiger Bedeutung sind.

Eine detaillierte Bewertung zur möglichen Betroffenheit von im Bestand gefährdeten Arten bzw. streng geschützten Arten erfolgt in Kap. 4.

2.3 Schutzgut „Boden“

2.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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 Nährstoff-kreisläufen,
- 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.

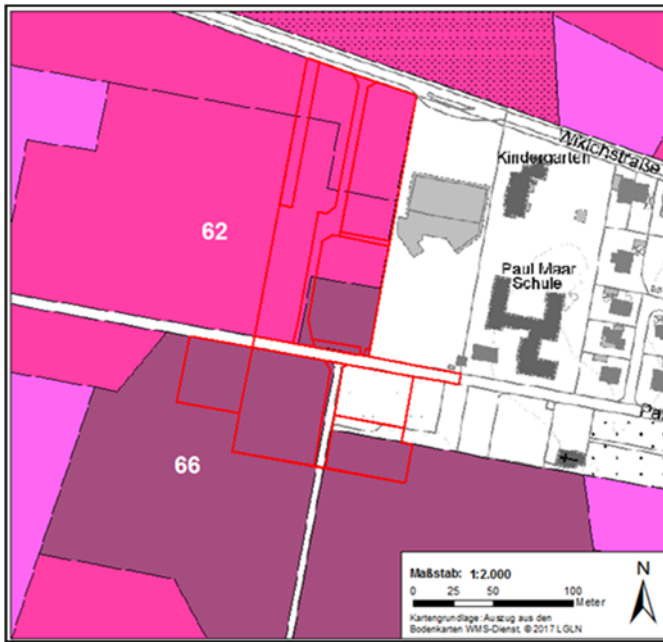


Abbildung 2: Bodenschätzung nach BÜK 50

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 wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de) sowie der geotechnische Bericht zur Baugrundbeurteilung (BGU 2016) verwendet.

2.3.2 Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) ist der Boden im Plangebiet dem Bodentyp Braunerde zuzuordnen. Es liegt überwiegend ein stark sandiger Lehmboden vor (BGU 2016). Das natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial ist in dem Plangebiet mittelwertig einzustufen. Die Ackerzahl nimmt von Norden (62) nach Süden hin zu (66).

Schutzwürdige Böden, d.h. Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung oder seltene bzw. kulturhistorisch bedeutsame Böden, bestehen im Planungsgebiet nicht.

2.3.3 Auswirkungsprognose

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

Bei den festgesetzten GRZ von 0,3 und 0,4 können max. 45 % bzw. 60 % der Wohngrundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine Fläche von rd. 7.229 m². Außerdem werden die Flächen für die Straße und Wege zu etwa 90 % versiegelt. Das ergibt zusätzlich eine Fläche von rd. 2.337 m².

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung stark verändert und in seiner Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass lediglich eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Biotoptypen-Ausgleichs.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche und der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten.

Baubedingt wird es im Rahmen der Baumaßnahmen auch auf den nicht zu versiegelnden Flächen temporär zu Beeinträchtigungen des Bodens kommen (Bodenverdichtung, Bodenaustausch).

2.4 Schutzgut „Wasser“

2.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de) verwendet.

2.4.2 Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 27,5-30 m über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten, welche im Plangebiet relativ gleichmäßig sind (32-32,5 m über NN), ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 2-5 m. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände bis rd. 1,5 m unter Geländehöhe gerechnet werden. Durch den oberflächennahen gering wasserdurchlässigen Lehmboden muss zudem stellenweise mit Stauwasser gerechnet werden. Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

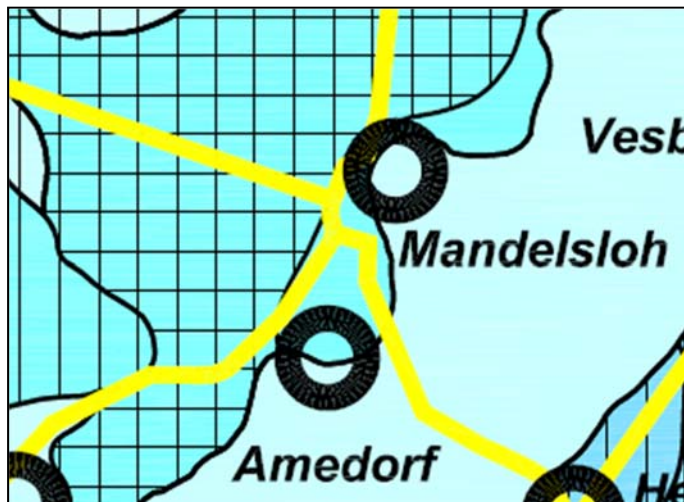



Abbildung 3: Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung
Auszug aus dem Beiplan Nr. 5 (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge., 2007)

Schutz vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag		Schutz vor Versiegelung	
	vordringlich		Grundwasserneubildung hoch (> 300 mm)
	dringlich		Grundwasserneubildung mittel (200 - 300 mm)
	empfohlen		Grundwasserneubildung gering (100 - 200 mm)

Der Beiplan Nr. 5 „Grundwasserneubildung, Schutz vor Beeinträchtigung“ stellt für das Plangebiet eine Grundwasserneubildung von 200-300 mm/a dar. Der Bereich ist vordringlich vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag sowie vor Versiegelung zu schützen (vgl. Abbildung 3).

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 unmittelbar durch das Plangebiet betroffen. Der Hallerbruchgraben (Alte Leine) liegt ca. 350 m nordwestlich. Der als Typ 14 „sandgeprägte Tieflandbäche“ eingestufte Wasserkörper Alte Leine/Hallerbruchgraben (Wasserkörper-Nr. 21010) gehört zu den künstlichen Fließgewässern. Der ökologische Zustand hat ein unbefriedigendes Potenzial, der chemische Zustand ist als nicht gut eingestuft.

2.4.3 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. Unter den Erschließungsstraßen ist die Anlage von Rigolen als Rückhalteraum geplant, das Wasser wird dann von dort in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kreisstraße und ggf. in den Regenwasserkanal im Pastor-Simon-Weg eingeleitet. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass das Grundwasser vor dem Eintrag von Schadstoffen geschützt wird.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 der Baugrundstücke wird die Versickerungsfunktion des Bodens eingeschränkt, deshalb sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die Versickerung weiterhin zu gewährleisten. Im Bereich der Festsetzung „private Grünfläche“ bleibt die Versickerungsfunktion des Bodens in diesen Teilen erhalten. Auf den nordwestlichen Grundstücken wird zudem ein Pflanzstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt“, auch hier bleibt die Versickerungsfunktion des Bodens erhalten. Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und den Maßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Biotoptypen.

Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Bei ordnungsgemäßer Versickerung anfallender Oberflächenwässer sowie Einhaltung gesetzlich vorgeschriebener Schadstoffrückhaltung in das Grundwasser sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.5 Schutzgut „Klima und Luft“

2.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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, 2015) herangezogen.

2.5.2 Bestand und Bewertung

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Durch die geringe Größe des Ortsteils Mandelsloh sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

2.5.3 Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen stadtklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit, der geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise, geringe GRZ) und der Lage ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

2.6 Schutzgut „Landschaft“

2.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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 aufgrund der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und eigener Geländebegehung.

2.6.2 Bestand und Bewertung



Abbildung 4: Landschaftsbild Auszug aus dem Beiplan Nr. 11 (Landschaftsplan Neustadt a. Rbge., 2007)

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge., 2007) der naturräumlichen Untereinheit *Mandelsloher Talrand* (627,14) zugeordnet. Es ist Teil der Landschaftseinheit *Geest*. Das Landschaftsbild ist im Landschaftsplan (Stadt Neustadt a. Rbge. 2007) als unattraktiv bewertet (hellgelb, vgl. Abbildung 4), begründet auf den großflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen, der intensiven Nutzung und ausgeräumten Feldflur sowie dem geringen Relief und der wenig gliedernden Grünstruktur. Die Baumbestände im südlichen Bereich des Plangebietes sind positiv für das Landschaftsbild zu bewerten.

2.6.3 Auswirkungsprognose

Umgestaltung des Landschaftsbildes vor:

Die Festsetzungen bereiten eine geringe

- Die Straßenfläche sowie das Allgemeine Wohngebiet (WA) bewirken eine Versiegelung, das WA weist jedoch auch einen großen Grünflächenanteil durch die Festsetzung der privaten Grünfläche und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf.
- Eine festgelegte Begrenzung der Gesamthöhe der Gebäude bewirkt eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die randlichen Gebäude sind durch die geringere GRZ zudem stärker begrenzt als jene im inneren Bereich, zur bestehenden Siedlung hin.
- Die Festsetzung von privaten Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen mit festgelegter Erhaltungsbindung vorhandener Bäume trägt zu einer guten Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes und einer angepassten Ortsrandeingrünung bei, mit positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund des niedrigen Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude, der festgesetzten privaten Grünfläche sowie den Flächen mit Erhaltungsbindung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Die östlich an das Plangebiet anschließende Gemeindebedarfsnutzung ist durch Baumbestand ausreichend eingegrünt.

2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

2.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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, § 2 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).

2.7.2 Bestand und Bewertung

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BüK 50) befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Gemäß denkmalrechtlicher Stellungnahme (Stadt Neustadt a. Rbge. 2017) ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine archäologische Fundstelle bekannt: „Dabei

handelt es sich um prähistorische Oberflächenfunde (Flintartefakte, Schlacke und Tongefäßscherben), die auf einen vermutlich mehrphasigen Fundplatz (wohl eine Siedlung) in diesem Bereich schließen lassen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich die Fundstelle bis in das Plangebiet ausdehnt.“ Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten ist daher mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Plangebiet und im Wirkungsbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

2.7.3 Auswirkungsprognose

Da gemäß oben beschriebenem Befund im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten 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 (Stadt Neustadt a. Rbge. 2017).

2.8 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.

2.9 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.

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.

2.10 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 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.

2.10.1 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. Diese Vorschrift wird durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) beachtet.

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.

2.10.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu Kap. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

2.10.3 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.

2.10.4 Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 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. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer bisher als Acker und Grünland genutzten Fläche. Diese Nutzungsänderung verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

3 Artenschutzrechtliche Betroffenheit

3.1 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, 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).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum in dem vorliegenden Plangebiet sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus natur-schutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung als einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Ein Eintreten des Störungstatbestandes kann für ubiquitäre Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen sehr großflächig abzugrenzen sind und i. d. R. sehr hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Bruchteile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate neu entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Baufeldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten. Insofern kann für diese Arten im Regelfall vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden.

3.2 Konfliktabschätzung

Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung sind in der nachfolgenden Tabelle und in Karte 1 dargestellt.

Tabelle 5: Artenliste Brutvögel (Bohrer, 2017)

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Status	Rote Liste			Schutz	VRL	Σ Reviere
			Deutschland 215	Niedersachsen 2015	Tiefland West			
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	*	*	*	§		4
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	*	*	*	§		3
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	BV	3	3	3	§		2
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	*	*	*	§		2
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	BV	3	3	3	§		5
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	*	*	*	§		2
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	BN¹⁾	V	V	V	§		4
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	*	*	*	§		2
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	*	*	*	§		1
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	BV	2	2	2	§		1
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	BV	*	*	*	§		3
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	BV¹⁾	3	3	3	§		3
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	BN¹⁾	*	V	V	§		1
Zaunkönig	<i>Troglodytes</i>	BV	*	*	*	§		1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BN	*	*	*	§		1

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland West (RL TW) nach KRÜGER & NIPKOW (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach GRÜNEBERG et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Status (Revierkartierung): BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis. ¹⁾: Reviermittelpunkt knapp außerhalb. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. Σ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet (ohne BZ).

Im Plangebiet ist zumeist von weit verbreiteten (ubiquitären), ungefährdeten Arten der Siedlungsrande sowie Arten der Wald-/Gehölzbiotope auszugehen. Die durch den B-Plan Nr. 611 „Wiklohstr. West“ zulässige Nutzungsintensivierung bewirkt insgesamt eine Verminderung der Lebensraumeignung für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten.

Im Rahmen der Begehung wurde als stark gefährdete Art ein Rebhuhn-Brutpaar nachgewiesen. Das Revierzentrum wird im Bereich der Kleingartenparzelle vermutet. Durch die Nutzungsänderung würde dieses Revierzentrum entfallen. Im näheren Umfeld gibt es keine vergleichbaren Strukturen, sodass ein Ersatzzentrum geschaffen werden müsste.

Des Weiteren wurden als gefährdete Arten die Feldlerche und der Bluthänfling nachgewiesen. Die Feldlerche wurde mit insgesamt 5 Revieren im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Da sie reviertreu ist, ihren Neststandort aber den äußeren Umständen (Vegetationshöhe, Fruchtfolge, etc.) anpasst, wird das gesamte Revier als Fortpflanzungsstätte gewertet. Der Bluthänfling wurde in Gehölzen der Paul-Maar-Schule und im Bereich des Kleingartens nachgewiesen. Diese Strukturen entfallen teilweise, sind jedoch im weiteren Umfeld noch ausreichend vorhanden bzw. werden durch die vorgesehenen Maßnahmen (s. Kap. 4) neu geschaffen.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Die durch den B-Plan zulässige Nutzung bewirkt insgesamt einen Verlust der Lebensräume für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten. Prüfgegenstand sind die o.g. Arten. Als Artengruppe (Gilde) werden betrachtet:

- Arten der offenen Kulturlandschaft (ubiquitär, ungefährdet),
- Arten der offenen Kulturlandschaft (gefährdet),
- Arten der Siedlungsrande und Gehölzbiotope (ubiquitär, ungefährdet),
- Arten der Siedlungsrande und Gehölzbiotope (gefährdet),
- Nahrungsgäste (Stieglitz, Haussperling, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Star, Rotmilan).

Auf eine weitergehende artweise Betrachtung wird aufgrund der vergleichbaren Betroffenheit verzichtet. Artspezifische Besonderheiten werden sehr wohl im Einzelfall aber angesprochen.

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

Durch eine Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung und die festgesetzte Erhaltungsbindung von Gehölzen wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für alle oben genannten Artengruppen und Einzelarten ausgeschlossen. Es muss unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes in keinem Fall von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko im Rahmen des Baus oder späteren Betriebes des Allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

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

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) können für die gefährdeten Arten der offenen Kulturlandschaft (Rebhuhn und Feldlerche) nicht ausgeschlossen werden. Hier kommt es insbesondere zu visuellen Störungen (Kulissenwirkung).

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) können für die ungefährdeten Arten der Siedlungsränder und Gehölzbiotope ausgeschlossen werden. Einerseits ist derartigen Störungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen, andererseits ist wie bereits erläutert für diese Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. U. a. verbleiben durch die Erhaltungsbindung zur Sicherung von Gehölzen und zur privaten Grünfläche sowie durch die Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes auch ausreichend als Habitate geeignete Strukturen.

Dies gilt entsprechend auch für die nur als Nahrungsgäste anzutreffenden Arten. Angesichts der geringen Eingriffsfläche in Relation zu den alternativ zur Verfügung stehenden umgebenden Strukturen, der bestehenden Nutzung und Vorbelastung ist auch für diese Gruppe keine erhebliche Störung zu prognostizieren.

Für die gefährdete Art der Siedlungsränder und Gehölzbiotope (Star) ist insbesondere der Verlust möglicher Brutplätze und weniger der Verlust möglicher Nahrungshabitate relevant. Angesichts der betroffenen Flächen in Relation zu den umgebenden Strukturen, der bestehenden Nutzung und Vorbelastung, ist auch für diese Gruppe keine erhebliche Störung zu prognostizieren.

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

Durch Überbauung sind die Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwägen. 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).

Für die Gruppe der Nahrungsgäste kann hierbei die Erfüllung des entsprechenden Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden, da für diese Arten nicht von der Betroffenheit essentieller Nahrungshabitate auszugehen ist.

Für ungefährdete Arten der offenen Kulturlandschaft sowie der Siedlungsränder und Gehölzbiotope kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in angrenzende Biotopstrukturen (Wälder, Gehölze, Hausgärten) ausweichen können. Im Rahmen der Brutvogelkartierung konnte nur ein Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden (Zilpzalp).

Maßgeblich sind die gefährdeten Arten mit besonderen, limitierten Brutplätzen. Also entweder Arten mit speziellen Ansprüchen an den Habitatkomplex aus Brut- und Nahrungshabitaten oder generell seltenen Brutplätzen, z. B. aufgrund des Erfordernisses sehr alter Bäume, vorgeschädigter Bäume oder bestehender Bruthöhlen bzw. geeigneter Brutmöglichkeiten an Gebäuden. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Bodenbrüter Feldlerche und Rebhuhn.

Ausgehend von der erfassten durchschnittlichen Revierdichte im Untersuchungsgebiet kommt es zum Verlust bzw. der Beeinträchtigung von ca. 3 Brutrevieren durch Überbauung und Verdrängung (Feldlerchen meiden Flächen von 80-120 m Abstand zu Siedlungen oder dichten Gehölzpflanzungen). Im landwirtschaftlich genutzten Umfeld bestehen aufgrund der relativ hohen Feldlerchendichte keine ausreichenden Nistmöglichkeiten. Ein Ausweichen im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG ist somit nicht

sichergestellt. Dies gilt auch für das Rebhuhn, da ähnliche Strukturen in relativer Ungestörtheit im Umfeld fehlen, so dass hier sowohl das Brut- als auch Teile des Nahrungshabitats verloren gehen.

Ermittlung Betroffenheit Feldlerchen

UG Avifauna = ca. 13 ha, 5 BP (BV Brutverdacht) entspricht 0,39 BP pro ha bzw. 3,9 BP pro 10 ha.

Wirkraum Beeinträchtigung/Verlust Fortpflanzungsstätten (B-Plan Gebiet 1,8ha plus 100m Puffer (Meidewirkung von 80-120m, durchschnittl. 100m) = ca. 6,14 ha)), Wirkraum gesamt = ca. 8 ha,

8 ha x 0,39 Brutpaare entspricht 3,12 Brutpaare, also drei Brutpaare. Bei dieser Ermittlung der Betroffenheit ist zu berücksichtigen, dass zwei betroffene Brutpaare an der äußersten Grenze des Wirkraumes liegen.

Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die o. g. Einzelarten der Gruppe der gefährdeten Brutvögel kann somit nicht ausgeschlossen werden. Essentielle Nahrungshabitats sind für keine der angesprochenen Arten betroffen.

3.3 Konfliktvermeidung

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden.

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind 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 Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen (Ornithologe) durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes vorgesehene Entwicklung eines Gehölzstreifens mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum (Private Grünfläche/Maßnahme A1) kann als Lebensraumaufwertung angesehen werden, kann aber aufgrund der geringen Flächengröße und der Siedlungsnähe nicht die kontinuierliche ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Feldlerche und Rebhuhn im räumlichen Zusammenhang gewährleisten.

Hierzu ist eine Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ca. 400 m nordwestlich des B-Plangebietes Nr. 611 umzusetzen. Entsprechend einschlägiger Untersuchungen (Gottschalk & Beeke 2014, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW 2013) zur Feldfluraufwertung für Rebhuhn und Feldlerche sind bei der Betroffenheit von 1 Brutpaar des Rebhuhns und 3 BP der Feldlerche ca. 1 ha Maßnahmenfläche erforderlich.

Folgende CEF-Maßnahme für Rebhuhn und Feldlerche auf bisherigen Ackerflächen ist vorgesehen:

Maßnahme A2_{CEF}: Anlage einer Blühfläche

Ziel ist die Entwicklung einer Blühfläche auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche. Die bisherige Ackerfläche wird mit der im Rahmen des Rebhuhnschutzes im Landkreis Göttingen bewährten „Göttinger Mischung“ (Gottschalk & Beeke 2014) oder alternativ mit einer niedrig wachsenden Blümmischung (regio-zertifiziert) angesät. Jährlich ist eine Hälfte der Brachfläche 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. Der Umbruch darf nur kurz vor der Neuansaat erfolgen (Ausführliche Beschreibung der CEF Maßnahme in Kap. 4.3).

Durch die vorgesehene vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) im Sinne von § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG wird für diese Arten das Ausweichen ermöglicht. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit auszuschließen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

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

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die vorgesehenen Höhenbegrenzungen für die bauliche Entwicklung und die geringe Grundflächenzahl (GRZ).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ soweit wie möglich verringert.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Das Niederschlagswasser wird, sofern sich die Belastung im zulässigen Rahmen befindet, über die belebte Bodenoberfläche versickert.

Das im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Privaten Grünfläche anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden, dafür sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Festsetzung gemäß § 4 der örtlichen Bauvorschrift). Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Verkehrsflächen sind unter der Fahrbahn Rigolen als Rückhalteraum anzuordnen. Das Wasser soll von dort, auf den natürlichen Abfluss gedrosselt, in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kreisstraße und ggf. im Pastor-Simon-Weg eingeleitet werden.

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung von Flächen zur Erhaltungsbindung des vorhandenen Baumbestands (Maßnahme S1) und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Maßnahme G1) dient der Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie einer Verminderung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild bzw. der landschaftlichen Einbindung der neuen Siedlungsflächen.

Maßnahme S 1 Erhaltungsbindung Altbäume und Einzelbaumschutz

Zur Sicherung des Baumbestandes in den gekennzeichneten Flächen (vgl. Karte 2) sind diese zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (s. Gehölzartenliste Bäume Maßnahme G1). Zulässig sind nur fachgerechte Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen, bei denen die Kronenform nicht wesentlich verändert wird und keine gesunden Starkäste mit mehr als 10 cm Durchmesser entfernt werden. Pflegeschnittmaßnahmen bei abgehenden Ästen sind zulässig.

Zum Schutz der beiden Bäume direkt an der Erschließungsstraße sind während der Baumaßnahmen die notwendigen technischen Maßnahmen zum Einzelbaumschutz gemäß DIN 18920 zu ergreifen. Die Funktionstüchtigkeit der Schutzmaßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von der örtlichen Bauaufsicht zu kontrollieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Schutzvorrichtungen entfernt. Für trotz Schutzmaßnahmen auftretende Gehölzausfälle wird in der folgenden Vegetationsperiode Ersatz geleistet.

Maßnahme G1 Anlage eines Gehölzstreifens aus standorttypischen Gehölzen

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zur landschaftlichen Einbindung des westlichen Siedlungsrandes südlich der Wiklohstraße (vgl. Karte 2) ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen):

Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), 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>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<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
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

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

Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen (Ornithologe) im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durchzuführen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung 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 NRW¹ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008).

Eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen hinaus ist nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte der Fall (s. Kap. 3)

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

Tabelle 6: Bilanzierung des Flächenwertes im Bestand und für die Planung

Bestand (tatsächliche Nutzung)				
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wert	Flächenwert (WE)
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege etc.)	147	0	0

¹ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schlüssel>

1.3	Teilversiegelte/unversiegelte Fläche (wassergebundene Decken etc.)	443	1	443
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	446	4	1.784
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	13.558	2	27.116
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	1.129	3	3.387
4.5	Intensivrasen	5	2	10
7.1	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen <50%,	210	3	630
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen >50%,	515	5	2.575
Gesamt		16.453		35.945
Fläche im Bereich Bauträger Seniorenwohnanlage				
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen >50%,	1.731	5	8.655
Gesamt		18.184		44.600
Geplante Nutzung				
Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert [WE]
	WA (GRZ 0,3 und 0,4) davon versiegelt	13.168		
1.1	Versiegelte Fläche (0,45 bzw. 0,6%)	6.450	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze (0,55 bzw. 0,4 %)	5.970	2	11.940
7.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	748	5	3.740
	Straße, davon	2.597		
1.1	Versiegelte Fläche (90%)	2.337	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand (10%)	260	2	520
	Feldwirtschaftsweg mit Gehölzbestand	352		
Code	Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert [WE]
1.4	Feldwirtschaftsweg unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	154	3	462
7.2	Gehölzbestand	198	5	990
2.4/7.2	Gehölzstreifen (7.2) mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum (2.4)	336	5	1.680
Gesamt		16.453		19.332
Fläche im Bereich Bauträger Seniorenwohnanlage				
	WA (GRZ 0,3) davon versiegelt	1.731		
1.1	Versiegelte Fläche	779	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze (0,55%)	952	2	1.904
Gesamt		1.731		1.904
Bestand Gesamt		18.184		21.236

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 23.400 Flächenwerten** verbleibt. Davon fällt für den Bauträger für die Seniorenwohnanlage ein Defizit von **6.751 Flächenwerten** an. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird mit der außerhalb des Plangebiets vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme gedeckt (s. Kap. 4.3).

Maßnahme A1 Anlage eines Gehölzstreifens mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum (private Grünfläche)

Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes südlich des Pastor-Simon-Weges sowie auch als zusätzliche landschaftliche Aufwertung für das Rebhuhn ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ als Gehölzstreifen mit zur Feldflur vorgelagertem Gras- und Staudensaum von mindestens 3 m Breite anzulegen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten: 4,00 m, Pflanzung mindestens 2 reihig,
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt,
- Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm verpflanzte Heister: 125-150 cm verpflanzte Sträucher: 60-100 cm.

Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<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
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

Der Gras- und Staudensaum wird mit einer regionaltypischen Grünland-Saatgutmischung angesät und 1-2mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht.

4.3 Externe Kompensationsmaßnahme

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sowie zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von der Umsetzung des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Rebhuhn und Feldlerche im räumlichen Zusammenhang wird eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Diese wird in einem Bereich ca. 400m nordwestlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 611 umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

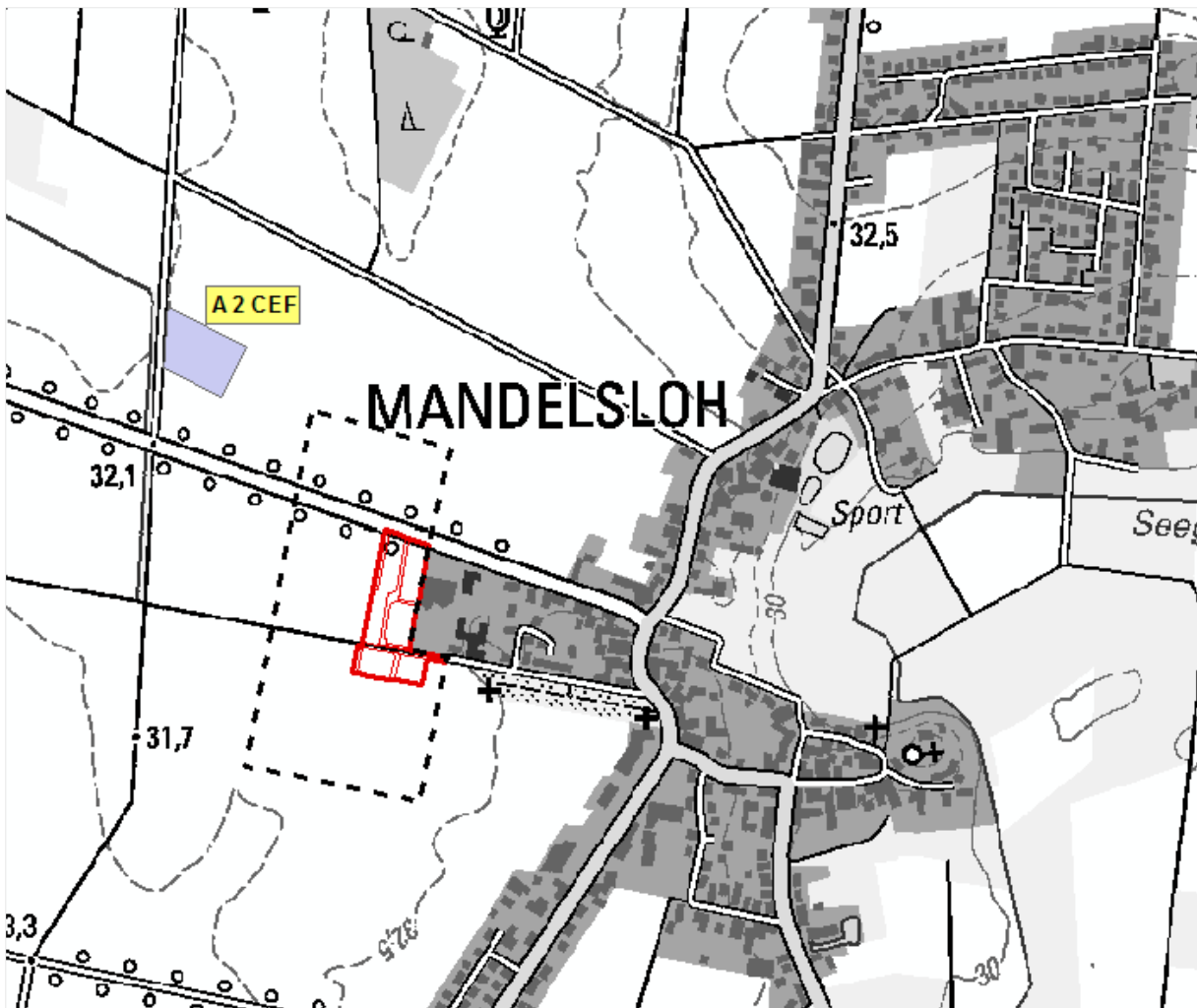


Abbildung 5: Übersicht externe Kompensationsmaßnahmen

Das Flurstück 123, Flur 4 ist insgesamt 9.064 m² groß und wird aktuell als Acker bewirtschaftet. Die zur Verfügung stehende nördliche Teilfläche von Flurstück 133 ist 1.240 m² groß. Beide Flächen werden im Zusammenhang als Blühfläche entwickelt.

Maßnahme A2_{CEF}: Anlage einer Blühfläche

Ziel ist die Entwicklung einer Blühfläche auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche. Die bisherige Ackerfläche wird mit der im Rahmen des Rebhuhnschutzes im Landkreis Göttingen bewährten „Göttinger Mischung“ (Gottschalk & Beeke 2014) oder alternativ mit einer niedrig wachsenden Blümmischung (regio-zertifiziert) angesät. Die „Göttinger Mischung“ zeichnet sich durch einen geringen Anteil starkwüchsiger Kräuter aus und enthält keine Gräser, damit eine am Boden lückige Vegetation gewährleistet ist. Die Ansaat des gesamten Blühstreifens erfolgt im April mit 7 kg/ha. Eine oberflächige Bodenbearbeitung (Grubbern) unmittelbar vor der Ansaat ist zu empfehlen. Ab dem zweiten Jahr ist jährlich eine Hälfte der Brachfläche kurz vor der Neuansaat 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. Bei diesem Vorgehen erfolgt auf der jeweiligen Fläche alle zwei Jahre eine Neuansaat. Bei einem Umbruch der neu angesäten Fläche unmittelbar vor der Aussaat verbleibt somit immer die gesamte Blühfläche über Winter als Deckung.

Die Ansaat erfolgt bis 15.04 eines Jahres. Keine Bewirtschaftung / kein Befahren der Blühfläche ab 15.04. bis 15.08. , kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Eine einmalige Pflegemahd zur Beseitigung von starker Verunkrautung auf dem Flächenteil, der in dem Jahr nicht bestellt wurde, ist nach Abstimmung mit der Stadt ab dem 15.08. in Ausnahmefällen möglich.

Tabelle 7: Bilanz Flächenwert externe Kompensationsmaßnahme

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wert	Flächenwert (WE)
Bestand				
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	10.304	2	20.608
Planung (Entwicklung artenreicher Mähwiesen und Blühstreifen)				
3.3	Acker, wildkrautreich	10.304	5	51.520
Aufwertung				30.912

Nach Abzug des Kompensationsdefizites innerhalb des B-Plangebietes von rund **23.400** Flächenwerten ergibt sich insgesamt ein Überschuss von rd. **7.500** Flächenwerten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 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 Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008).

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

5.2 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 Nr. 611 sowie der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Für ggf. notwendige Baumfällungen ist eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten oder Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie/Fledermauskunde) durchzuführen.

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die ein besonderes Überwachungsverfahren erfordern.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ wird eine rd. 1,8 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken für unterschiedliche Wohnformen wie Einfamilienhäuser, altengerechtes Wohnen und Geschosswohnungen festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Biotope Acker, Intensivwiese mit Weidenutzung, Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen und Saum-/Ruderalflur 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 und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

- Mensch: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

- Tiere, Pflanzen, Biotope: Sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen können vermieden oder ausgeglichen (u. a. durch vorgezogene CEF-Maßnahme für Rebhuhn und Feldlerche) werden.
- Boden: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- Wasser: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Klima/Luft: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Landschaft/Landschaftsbild: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- Wechselwirkungen: Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen 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.

Literatur und Quellen

BGU Ingenieure GmbH 2016: geotechnischer Bericht für die Erschließung der Baufläche in Mandelsloh, Wicklohstraße/Pastor-Simon-Weg.

Bohrer, Karin 2017: Faunistische Grundlagenerfassungen Brutvögel, Fledermäuse (pot.).

Gottschalk, E & Beeke, W. (2014): Wie ist der drastische Rückgang des Rebhuhns aufzuhalten? Erfahrungen aus zehn Jahren mit dem Rebhuhnvogelschutz im Landkreis Göttingen, Ber. Vogelschutz 51: 95–116.

GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH, 2017: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 611 „Wicklohstraße West“ der Stadt Neustadt a. Rbge..

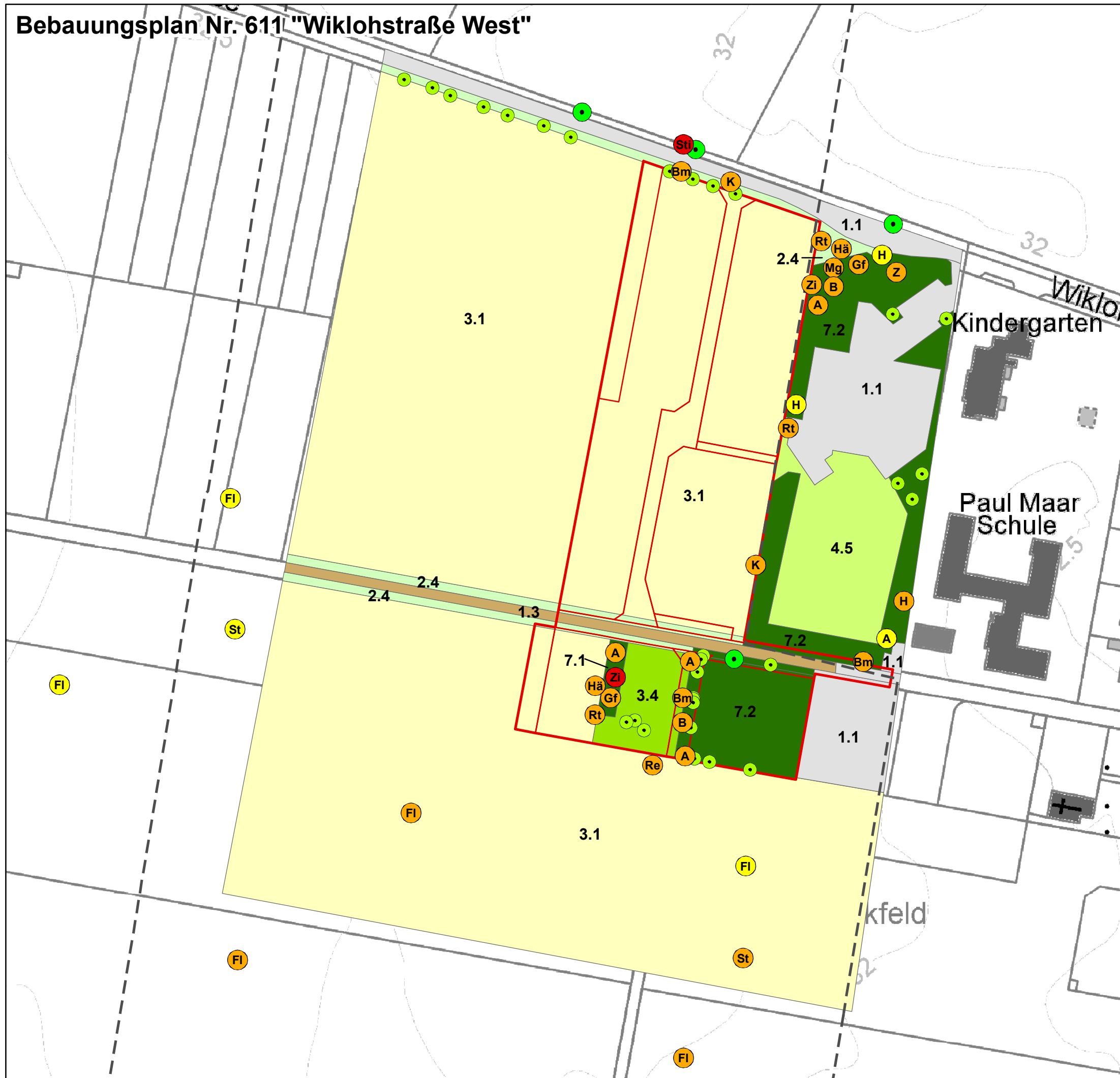
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein - Westfalen (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) 2010: Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen, im Auftrag des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland (Stand 2017): Artenhilfskonzept Rebhuhn (*Perdix perdix*) in Hessen.

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen, Forschungsprojekt des MKULNV Nordrhein-Westfalen, Schlussbericht.

Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West"



Biotoptypen (gemäß Biotopwertliste Lanuv 2008)

- 1.1 versiegelte Fläche (Gebäude, Straße, Wege etc.)
- 1.3 teilversiegelte / unversiegelte Flächen (wassergebundene Decken etc.)
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 3.1 Acker, intensiv
- 3.4 Intensivwiese/-weide, artenarm
- 4.5 Intensivrasen
- Gebüsche und Gehölzbestände
- 7.1 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile <50%
- 7.2 Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch lebensraumtypische Gehölzanteile >50%
- Einzelbaum <10m Kronendurchmesser (BF3)
- Einzelbaum >10m Kronendurchmesser (BF3)

Avifauna

- Brutnachweis
 - Brutverdacht
 - Brutzeitfeststellung
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| A Amsel | Mg Mönchsgrasmücke |
| B Buchfink | Re Rebhuhn |
| Bm Blaumeise | Rt Ringeltaube |
| FI Feldlerche | St Schafstelze |
| Gf GGrünfink | Sti Stiglitz |
| H Haussperling | Z Zaunkönig |
| Hä Bluthänfling | Zi Zilpzalp |
| K Kohlmeise | |
- Untersuchungsgebiet

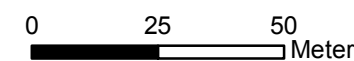
Nachrichtlich

- Festsetzungen Bebauungsplan
- Geltungsbereich B-Plan

Karte 1: Biotoptypen Bestand

Quellen: Eigene Kartierung 2017; Bohrer 2017

Maßstab 1 : 1.500



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN

Auftraggeber:



Im Unterauftrag von:



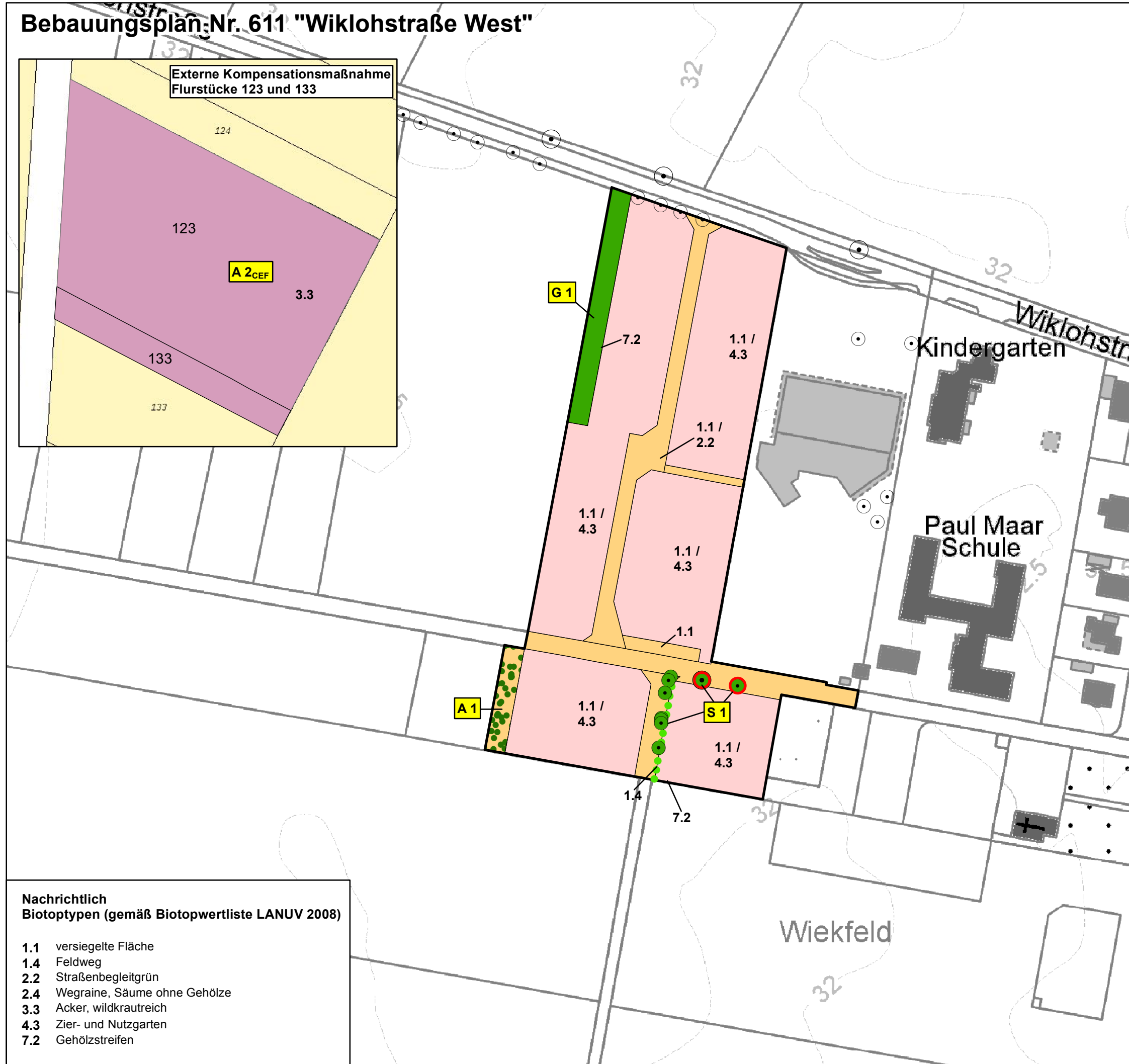
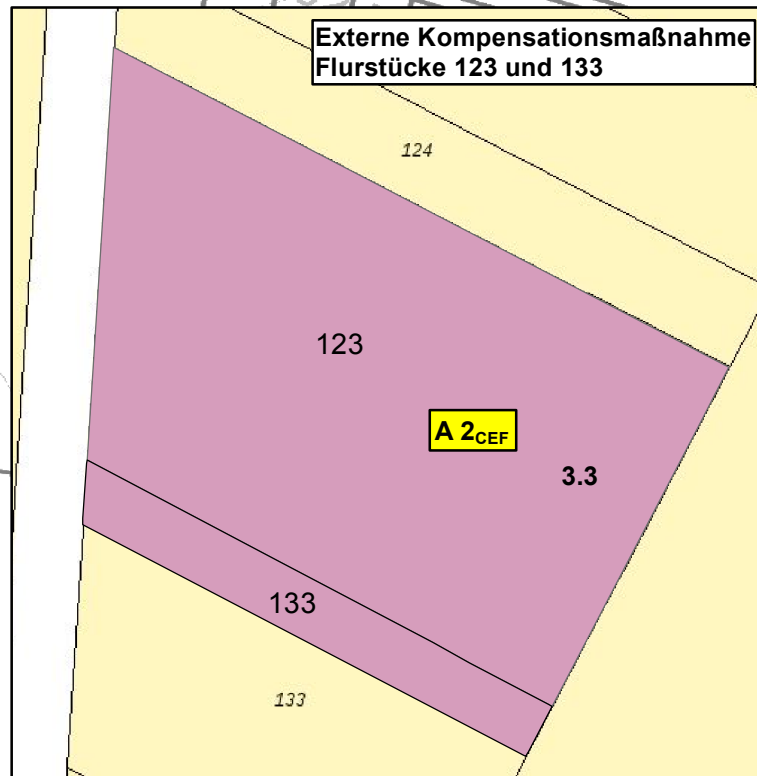
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511- 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Auftragnehmer: **Planungsgruppe Umwelt**



Dipl.-Ing. I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 51949781

Bebauungsplan-Nr. 611 "Wiklohstraße West"

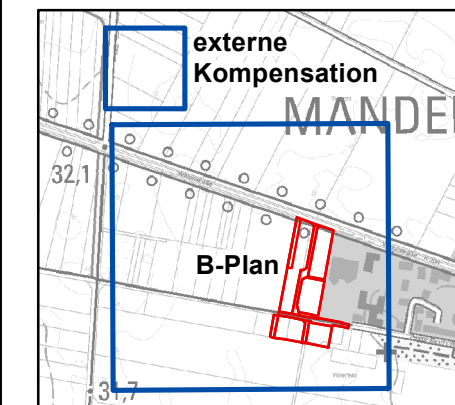


Maßnahmen

- A 1** Maßnahmenummer
- A Ausgleichsmaßnahme
- G Gestaltungsmaßnahme
- S Schutzmaßnahme
- CEF Artenschutzmaßnahme
- Anlage eines Gehölzstreifens mit vorgelagerten Gras- und Staudensaum (A 1)
- Anlage einer Blühfläche (A 2_CEF)
- Anlage eines Gehölzstreifens aus standorttypischen Gehölzen (G 1)
- Erhaltungsbindung Altbäume (S 1)
- Einzelbaumschutz (S 1)

Nachrichtlich

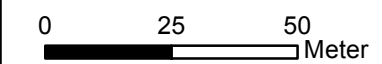
- Geltungsbereich B-Plan
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Verkehrsfläche
- Einzelbaum <10m Kronendurchmesser (BF3)
- Einzelbaum >10m Kronendurchmesser (BF3)



Karte 2: Maßnahmenplanung

Quellen: Eigene Kartierung 2017

Maßstab 1 : 1.500



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN

Auftraggeber:



Im Unterauftrag von:



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

Nachrichtlich Biotoptypen (gemäß Biotopwertliste LANUV 2008)

- 1.1 versiegelte Fläche
- 1.4 Feldweg
- 2.2 Straßenbegleitgrün
- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze
- 3.3 Acker, wildkrautreich
- 4.3 Zier- und Nutzgarten
- 7.2 Gehölzstreifen

Auftragnehmer: **Planungsgruppe Umwelt**

