

# **Begründung und Umweltbericht**

**zum Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“  
1. Änderung  
Stadtteil Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Region Hannover**

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck  
(Baudirektor a.D.)  
Büro für  
Verkehrswertermittlung,  
Bauleitplanung und  
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10  
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587193  
Fax: (0511) 6409348

Entwurf:  
Geändert:

10.07.2005  
25.11.2005  
18.02.2006  
10.07.2006  
30.08.2006

# Inhaltsverzeichnis

## Teil 1: Begründung

Seite

1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes Nr. 961, 1. Änderung	4
2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse	5
3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 für den Bereich der 1. Änderung (Alte Fassung)	5
4.2 Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.961 (Neue Fassung)	6
4.3 Art der baulichen Nutzung	6
4.4 Maß der baulichen Nutzung	6
4.5 Bauliche Nebenanlagen	6
4.6 Örtliche Bauvorschriften	6
4.7 Flächenbilanz	7
4.8 Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung	7
5. Verkehrserschließung	7
5.1 Erschließungsstraßen	7
5.2 Ruhender Verkehr	7
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	7
6. Kinderspielplatzversorgung	7
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1 Eltversorgung	8
7.2 Erdgasversorgung	8
7.3 Wasserversorgung	8
7.3.1 Trinkwasser	8
7.3.2 Löschwasser	8
7.4 Abwasserentsorgung	9
7.4.1 Schmutzwasser	9
7.4.2 Niederschlagswasser	9
7.5 Abfallentsorgung / Altlasten	9
8. Wasserflächen	9
9. Bodenordnende Maßnahmen	10
10. Durchführung und Finanzierung	10

## Teil 2: Umweltbericht

11

1. Einleitung	11
1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	11
1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.a Bestandsaufnahme und Bewertung	12
2.a.1 Schutzgut Mensch	13
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.a.3 Schutzgut Luft und Klima	14

	<b>Seite</b>
2.a.4 Schutzgut Landschaft	14
2.a.5 Schutzgut Boden	14
2.a.6 Schutzgut Wasser	14
2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	14
2.a.8 Wechselwirkungen	14
2.b Prognose	15
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung	15
2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	16
2.c.2 Schutzgut Mensch	16
2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.c.4 Schutzgut Boden	19
2.c.5 Schutzgut Wasser	19
2.d Andere Planungsmöglichkeiten	19
3. Zusätzliche Angaben	19
3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
3.b Hinweise für die Durchführung der Umweltüberwachung	19
3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

## **Teil 4: Gewichtung des Abwägungsmaterials** 20

### **Anlagen**

- Grundstücksfreimachung Anlage 1
- Bodenuntersuchungen zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit  
Des Untergrundes auf den Flurstücken 359/11 und 359/14, Flur 2,  
Gemarkung Bordenau,  
Büro Rode – Umweltschutz, 07.06.04 (Auszug) Anlage 2
- Luftbildaufnahme, Stand 01.02.01,  
Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume Anlage 3
- Kompensationsfläche nach § 8 a – c BNatSchG Anlage 4
- Aufmaß Grabenräumstreifen Anlage 5
- Ausnahmegenehmigung gem. § 3 d. VO ü.d. Unterhaltung  
der Gewässer III. Ordn. f.d. Gebiet d. Region Hannover  
hinsichtlich d. Verringerung des Räumstreifens auf 4,0 m. Anlage 6
- Bebauungsvorschlag Anlage 7

## Teil 1: BEGRÜNDUNG

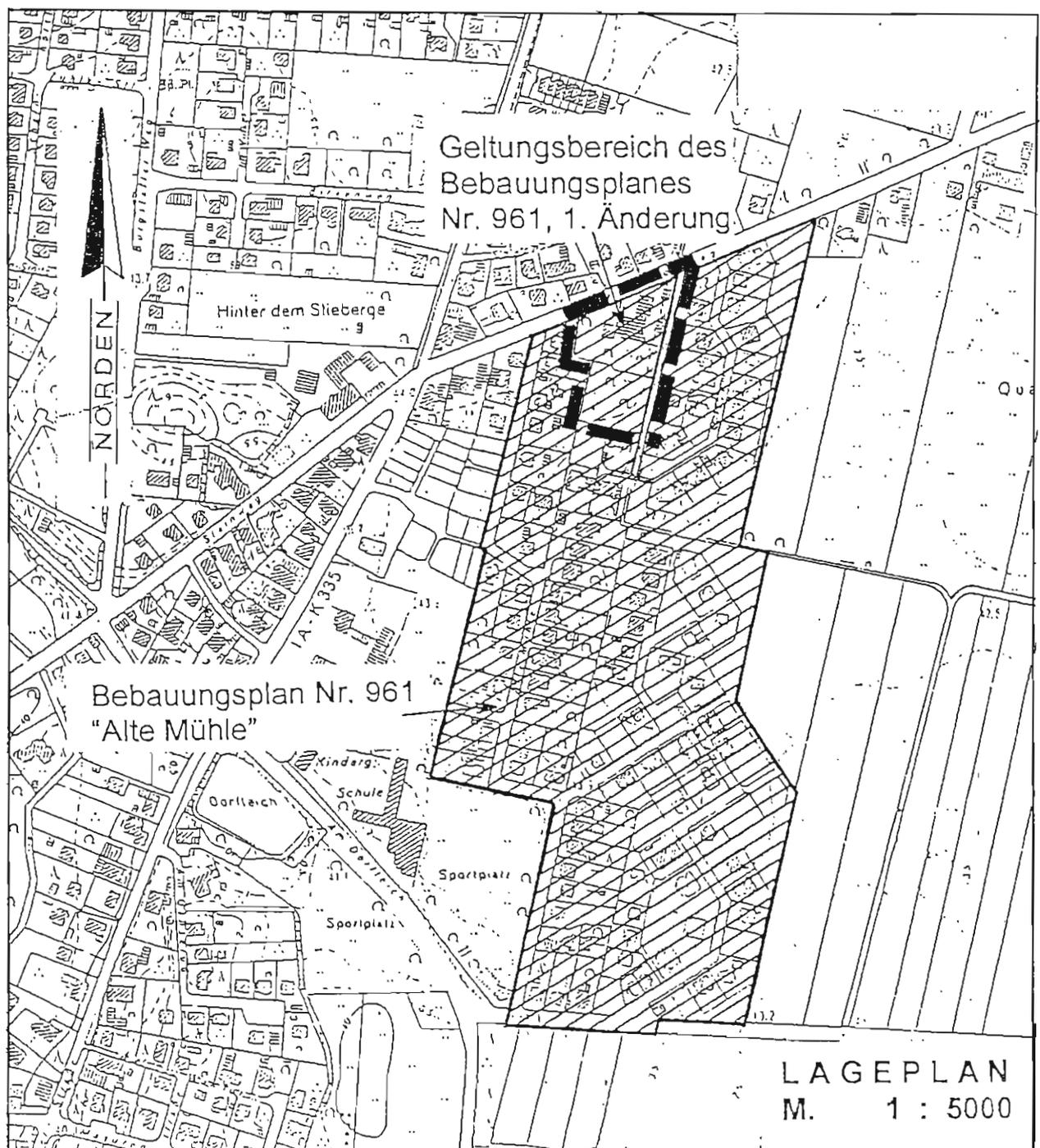
zum Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“, 1. Änderung, Stadtteil Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge.

### 1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 961, 1. Änderung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Region Hannover, südlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Bordenau.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 961, 1. Änderung geht aus nachstehender Übersichtskarte hervor.

Betroffen von der Änderung sind die Flurstücke 359/10, 359/16, 359/17, 359/18, 359/19 und 360/7 und Flur 2, Gemarkung Bordenau.



## Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 961, 1. Änderung

- Im Norden durch die Straße „Alter Torfmoorweg“
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 360/7 (Vorfluter für den „Frielinger Graben“)
- Im Süden durch die anschließenden Flurstücke 359/4, 359/6 und 360/8
- Im Westen durch die anschließenden Flurstücke 358/31, 358/4, 358/6 und 358/8

## Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.961, 1. Änderung, ist rd. 6.800 m<sup>2</sup> groß.

## **2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 961 als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für diesen Bereich noch ein Dorfgebiet (MD) fest. Die landwirtschaftliche Nutzung ist für diesen Teilbereich aufgegeben worden. Somit steht einer Änderung des Gebietscharakters vom Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet in Anpassung an die umgebende Bebauung nichts mehr im Wege.

Durch die Gebietsbereinigung werden ca. 7 neue Bauplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“ liegt im östlichen Anflugssektor des für den Militärflughafen Wunstorf angeordneten Bauschutzbereiches.

## **3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung**

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes steht die Gebietsbereinigung durch Anpassung an die umgebende Bebauung im Vordergrund. Die zentrale Lage der Fläche zu den Infrastruktureinrichtungen in Bordenau rechtfertigt die Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet auch im Hinblick auf die Zielsetzung, Flächen im Außenbereich von Bebauungen zu verschonen.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Festsetzungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 für den Bereich der 1. Änderung (Alte Fassung)**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Gesamtfläche   | ca. 6.800 m <sup>2</sup> |
| davon  |                          |
| - Dorfgebiet (MD), 1 - geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,4   | ca. 6.270 m <sup>2</sup> |
| - Von Bebauung freizuhaltende Fläche im MD - Gebiet (Grabenräumstreifen)   | ca. 650 m <sup>2</sup>   |
| Wasserfläche (Grabenparzelle)  | ca. 530 m <sup>2</sup>   |
| <br>   |                          |
| - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im MD - Gebiet (s.a. textl. Festsetzungen § 4) | ca. 1.125 m <sup>2</sup> |
| - 2 Bäume zu erhalten  |                          |

## 4.2 Festsetzungen im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 961, (Neue Fassung)

- Gesamtfläche	ca. 6.800 m <sup>2</sup>
davon	
- Allgemeines Wohngebiet (WA), 1 - geschossig, offene Bauweise, GRZ 0,4 (Bruttobauland)	ca. 580 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA), 1 - geschossig, GRZ 0,3 (Bruttobauland)	ca. 5.595 m <sup>2</sup>
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger einschl. privater Parkfläche im WA – Gebiet (private Verkehrsflächen)	ca. 655 m <sup>2</sup>
- Müllsammelplatz	ca. 10 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche „Zier- und Nutzgarten“	ca. 95 m <sup>2</sup>
- Wasserfläche (offener Graben)	ca. 530 m <sup>2</sup>
- 2 Bäume zu erhalten	

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Statt des Dorfgebietes im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das entspricht dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung.

## 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung auf der bebauten früheren MD - Fläche von ca. 580 m<sup>2</sup> wurde aus Gründen evtl. Entschädigungsansprüche mit einer GRZ von 0,4 und 1 - geschossiger Bebauung beibehalten.

Im übrigen früheren MD - Bereich wurde das Maß der baulichen Nutzung von ehemals GRZ 0,4 auf GRZ 0,3 herabgesetzt. Die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 ist den heutigen Verhältnissen besser angepasst. Eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen erübrigt sich bei einer GRZ von 0,3, da aufgrund des Flächenzuschnitts nur 7 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser Platz finden. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im Plangebiet rd. 600 m<sup>2</sup>.

Die Grundstückseigentümer (Erbengemeinschaft) erklären sich mit der Herabsetzung der GRZ von 0,4 auf 0,3 einverstanden.

## 4.5 Bauliche Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen mit Leitungs- und Grabenräumrechten.

## 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 961, 1. Änderung, ist die seit dem 25.06.1992 rechtskräftige „Örtliche Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge. (Gestaltungssatzung Bordenau)“ in Verbindung mit der am 11.03.1999 rechtskräftig gewordenen „1. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift“.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind bei sämtlichen Bauvorhaben und Werbeanlagen einzuhalten.

## 4.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 961, 1. Änderung	ca. 6.800 m <sup>2</sup>
davon	
- Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,4	ca. 580 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,3	ca. 4.930 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche „Zier- und Nutzgarten“	ca. 95 m <sup>2</sup>
- Private Wegefläche einschl. priv. Parkfläche	ca. 655 m <sup>2</sup>
- Wasserfläche (Grabenparzelle)	ca. 530 m <sup>2</sup>
- Müllsammelplatz	ca. 10 m <sup>2</sup>

## 4.8 Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung

Für die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 liegende überbaubare MD - Fläche besteht ein Baurecht, das bei den Berechnungen zu berücksichtigen ist.

Die südlich anschließenden Flächen erhalten ein neues Baurecht und unterliegen somit den „Finanziellen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung“.

Mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ist hierüber ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

## 5. Verkehrserschließung

### 5.1 Erschließungsstraßen

Das Baugebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 961 wird von Norden durch die ortsüblich ausgebauten Straße „Alter Torfmoorweg“ erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über einen privaten Stichweg mit Wendepunkt. Für die Verkehrsflächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Gemäß NbauO sind für das Baugebiet 3 Parkplätze nachzuweisen. Die hierfür vorgesehene private Parkfläche wird im Einfahrtsbereich des nördlichen Stichweges angeordnet.

### 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss des Plangebietes an das Busnetz ist als gut zu bezeichnen. Der nächste Bahnhof mit S - Bahn - Anschluss und Park + Ride - Platz liegt ca. 5 km entfernt in der Kernstadt Neustadt a. Rbge..

## 6. Kinderspielplatzversorgung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“ ist das Dorfgebiet (MD) bei der Berechnung des Kinderspielplatzbedarfs nicht berücksichtigt worden.

Durch Umwandlung des Dorfgebietes in ein allgemeines Wohngebiet entsteht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß NSpPG folgender Kinderspielplatzbedarf:

$$\begin{aligned} \text{WA, } 580 \text{ m}^2 \text{ Nettobauland} \times 0,4 \text{ GRZ} \times 0,02 \text{ (Bedarf)} &= 4,64 \text{ m}^2 \\ \text{WA, } 5.940 \text{ m}^2 \text{ Nettobauland} \times 0,3 \text{ GRZ} \times 0,02 \text{ (Bedarf)} &= \underline{29,64 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{Summe Nettospielplatzbedarf: } 34,28 \text{ m}^2$$

$$\text{Bruttospielplatzbedarf } 34,28 \text{ m}^2 \times 1,3 = \text{rd. } 45 \text{ m}^2$$

Der nächste öffentliche Kinderspielplatz liegt südlich der Straße „Qualenriethe“ und hat eine Größe von rd. 1.060 m<sup>2</sup> (Bruttospielplatzgröße).

Der Kinderspielplatz liegt zentral und ist für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 961 „Alte Mühle“ ausgelegt.

Der Kinderspielplatzbedarf für den Bebauungsplan wurde mit einer Bedarfszahl von 0,03 für Nettobauland großzügig bemessen. Eine Prüfung gemäß obiger Berechnung ergab einen Nettospielplatzbedarf von 481 m<sup>2</sup> und einen Bruttospielplatzbedarf von 625 m<sup>2</sup> gegenüber 721 m<sup>2</sup>.

Der Kinderspielplatzbedarf gemäß NSpPG ist somit durch den vorhandene Spielplatz voll abgedeckt.

Die fußläufige Entfernung zum Kinderspielplatz liegt je nach Lage der Bauplätze zwischen 450 m und 340 m. Der Kinderspielplatzbedarf im Baugebiet von 45 m<sup>2</sup> erfüllt nicht die Größenordnung von mindestens 300 m<sup>2</sup> für die Anlage eines Spielplatzes..

Es wird daher ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 2 Abs. 2 NSpPG gestellt. Die Anlage eines Fußweges entlang des Grabens über das südliche Flurstück 360/8 (Eigentümerin Stadt Neustadt) wurde aus Sicherheitsgründen (Risiko für Kinder) verworfen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird eine Trassenvergabe gemäß DIN 1998 durchgeführt. Hierzu findet vorab eine Besprechung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern und den damit befassten Planern statt.

### **7.1 Eltversorgung**

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird von den Stadtwerken Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

### **7.2 Erdgasversorgung**

Der Stadtteil Bordenau ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

### **7.3 Wasserversorgung**

#### **7.3.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

#### **7.3.2 Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 96 m<sup>3</sup> / h über 2 Stunden sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> / h wird durch das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

## 7.4 Abwasserentsorgung

### 7.4.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das städtische Kanalnetz sichergestellt. Alle Baugrundstücke können an den Abwasserkanal im Alten Torfmoorweg angeschlossen werden.

### 7.4.2 Niederschlagswasser

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist von der Fa. Rode -Umweltschutz- am 07.06.2004 ein Gutachten erstellt worden mit dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen am Untersuchungsstandort grundsätzlich über eine Regenwasserkanalisation abgeführt werden sollte. Als Grund wird der relativ hohe Grundwasserstand angegeben mit einer zu geringen Bodenfilterschicht.

Zum Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“ ist seinerzeit eine wassertechnische Berechnung erstellt worden, die bereits die als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Fläche in der Abflussspende mit Einleitung in den vorhandenen Graben berücksichtigt. Diese bereits genehmigte Einleitungsmenge ergibt sich auf der Grundlage der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 NWG des Landkreises Hannover vom 18.07.1994 - AZ.: 6633854 / 47 / 20 – und der fachtechnischen Berechnung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 961 – 1. Änderung mit 19,93 l/s.

Unter Berücksichtigung der zeitgemäßen Berechnungsregeln und den technischen Berechnungen der Entwurfsplanung ergibt sich die tatsächliche Einleitungsmenge von 38,20 l/s und überschreitet die bereits genehmigte Menge um den Betrag von 18,27 l/s.

Für die zusätzliche Einleitungsmenge von **18,27 l/s** ist in einem Wasserrechtsverfahren die Einleitung beantragt worden.

Um eine kontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, ist über einen privaten Regenwasserkanal mit Anschlusszwang nur **eine** im Bebauungsplan festgesetzte **Einleitungsstelle** in den Graben vorgesehen.

Mit der Region Hannover als zuständige Wasserbehörde wurde hierüber Einigung erzielt.

Die Errichtung von Speichern und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

## 7.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover m.b.H.. Für die Deponierung der Abfälle ist ein Müllsammelplatz vorgesehen.

Bei organoleptisch auffälligen Bodenpartien im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen.

## 8. Wasserflächen

Östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 961 liegt ein Vorfluter für den „Frielinger Graben“. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß VO über die Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung der Region Hannover ist ein ausreichender Räumbereich von 5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist auf der Westseite des Grabens ein 5 m breiter von Bebauung freizuhaltenen Räumstreifen festgesetzt worden (s.a. § 4 der textlichen Festsetzungen). Der vorhandene Räumstreifen ist jedoch gemäß Aufmaß nur ca. 4 m breit.

Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 3 über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover zur Verringerung der Breite des Räumstreifens auf 4 m, gemessen ab der westlichen Böschungsoberkante, liegt vor (Genehmigung vom 11.07.2006, Gemarkung Bordenau, Flurstück 360/7 der Flur 2). Der Wasserrechtsantrag gemäß § 10 NWG ist ebenfalls genehmigt worden.

Auf § 3 der VO über die Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover wird besonders hingewiesen. Er enthält für die direkten Anlieger besondere Auflagen und Verpflichtungen, die einzuhalten sind.

Der Erschließungsträger (Fa. Kühn-Massivbau, Rehburg – Loccum) hat sich verpflichtet, die grundbuchliche Absicherung der Bedingungen der Grabenräumung in den noch abzuschließenden Kaufverträgen der betroffenen Grundstücke vorzunehmen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 359/10, 359/16, 359/17, 359/18, 359/159, 360/7 und 360/8, Flur 2, Gemarkung Bordenau.

Das Flurstück 359/10 ist bebaut und hat durch die Umwandlung des Dorfgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet keinen Rechtsverlust.

Die übrigen Flurstücke gehören mit Ausnahme der Grabenparzelle einer Erbgemeinschaft (Hauptanteil der Flächen).

Aufgrund der Besitzverhältnisse und Gegebenheiten erübrigt sich eine Bodenordnung.

## **10. Durchführung und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung, Realisierung der Planung und den Ausbau der inneren Erschließung des Baugebietes sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Schmutzwasser-Kanalgebühren werden gemäß Beitragssatzung der Stadt abgerechnet.

Für die Stadt Neustadt entstehen keine Kosten.

## **Teil 2: Umweltbericht**

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern. Dabei sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Desgleichen ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Stadt Neustadt sind diese Planungsleitsätze ein Optimierungsangebot.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 und 8 BauGB sind insbesondere folgende Einzelbelange zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 bis 4 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen ebenfalls die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1. Einleitung**

#### **1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Stadtteil Bordenau ist ein ländliches Kleinzentrum mit Grundschule und wesentlichen Versorgungseinrichtungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“ ist der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wegen des dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde vor mehreren Jahren aufgegeben. Die Wirtschaftsgebäude werden nicht mehr genutzt und verfallen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Dorfgebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Zur Anpassung an die übrige in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung und Bereinigung der derzeit vorhandenen Verhältnisse soll für den MD-Bereich die Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

Der Bereich der 1. Änderung beträgt rd. 6.800 m<sup>2</sup>. Es ist eine I – geschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Das Gebiet wird im Norden an die Straße „Alter Torfmoorweg“ angeschlossen.

#### **Flächenbilanz**

Wegefläche (privat)	rd.	655 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd.	5.520 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Zier – u. Nutzgarten)	rd.	95 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft	rd.	530 m <sup>2</sup>

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BnatSchG (letzte Fassung) zu beachten.

Vorrangiges Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, den Bereich nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes neu zu ordnen und die freiwerdenden Flächen einer der Umgebung der Bebauung adäquaten Nutzung zuzuführen.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1) wird hier eine Nachverdichtung im Innenbereich vorgenommen und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert. Dabei ist auf eine Reduzierung der Bodenversiegelung und schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers besonders zu achten.

Das Plangebiet liegt wie auch der gesamte Ortskern des Stadtteils Bordenau im östlichen Anflugssektor des für den Militärflugplatz Wunstorf angeordneten Bauschutzbereiches.

Maßgebend sind das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau und die DIN-Richtlinie Schalldämmung an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen.

Nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) werden Maßnahmen erforderlich, wenn in einem WA-Gebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschritten werden.

Für die schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist ein Nachweis zu führen. Hierfür wurde ein Bodengutachten erstellt.

### **Sonstige Pläne**

- Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover
- Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die wesentlichen Teile des Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Landschaftsplan zeigt keine Innenwirkung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend werden mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderungen des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich angesehen wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

## 2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärmimmissionen) nicht in höherem Maße gegeben als bisher. Die Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft entfallen.

Die Fluglärmimmissionen durch den Militärflugplatz Wunstorf sind nicht abwendbar. Sie müssen von der Bevölkerung hingenommen werden.

Als Grenzwerte für WA-Gebiete gelten tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) (16. BImSchV). Fluglärmangaben liegen nicht vor.

Zusätzliche Luftschadstoffe sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen als unerheblich einzustufen.

## 2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Bedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In dem z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 961 ist im nicht überbaubaren Bereich des Dorfgebietes ein ca. 1125 m<sup>2</sup> großes Areal als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und durch § 4 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b rechtlich abgesichert.

Die übrigen nicht bebauten Flächen haben den Charakter eines Zier- und Nutzgartens.

Bei der Bestandsaufnahme im Mai 2005 wurden folgende Bäume registriert:

Nummer	Baumart	Höhe	Bemerkungen
1	Weide	ca. 7 m	
2	Wallnuss	ca. 5 m	
3	Pappel	ca. 5 m	
4	Birnbaum	ca. 8 m	abgängig
5	Süßkirsche	ca. 10 m	überaltert und bald abgängig
6	Birnbaum	ca. 8 m	
7	Apfelbaum	ca. 7 m	steht auf dem Grundstück Nr. 10
8	Apfelbaum	ca. 8 m	überaltert und bald abgängig

Die in der Luftbildaufnahme mit einem X gekennzeichneten Bäume sind nicht mehr vorhanden. Es handelt sich dabei um aus Altersgründen entfernte Bäume. Ein als „zu erhalten“ festgesetzter Baum am Alten Torfmoorweg Nr. 10 war abgestorben und wurde durch einen neuen Baum ersetzt. Entlang des Bachlaufs stehen an der Böschungskante mehr oder weniger alte und z.T. abgängige Zwetschgenbäume.

Auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern stehen 5 durch Draht geschützte ca. 3-jährige Obstbäume. Die alten Obstbäume waren abgängig und wurden entfernt.

Bei der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes entfällt die für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche zugunsten neuer Wohnbebauung und Hausgärten.

Die in der Bestandsaufnahme verzeichneten Bäume sind größtenteils überaltert, deshalb nicht erhaltenswürdig und letztlich auch hinderlich für die Neubebauung.

Es handelt sich überwiegend um Obstbäume und nicht um standortgerechte Gehölze der potentiellen Vegetation.

Der Verlust an Vegetation ist auszugleichen. Ein voller Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich und wird daher an anderer Stelle vorgenommen.

Die Fauna wird sich nach Bebauung des Plangebietes wieder einpendeln. Ein Ausgleich ist hier nicht vorgesehen.

### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima**

Durch Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes sind die Staub- und Geruchsimmissionen entfallen. Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude beeinflussen das Kleinklima negativ. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **2.a.4 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist nicht landschaftsprägend. Ausgleichsmaßnahmen durch Wegfall von Vegetation sind jedoch bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen.

### **2.a.5 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet überwiegen fein- bis mittelsandige Gley- und Pseudogleyböden mit hohen Schluffanteilen und Mutterbodenaufgabe bei hohem Grundwasserstand (ca. 1,55 m am 01. 06. 2004). Die tieferliegenden Schichten sind grob bis mittelsandig und feinkiesig. Durch die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude werden größere Teilflächen versiegelt.

Es liegen keine Hinweise für Bodenverunreinigungen und Altlasten vor.

### **2.a.6 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserbildungsrate ist im Plangebiet als gering einzustufen. Durch hohen Grundwasserstand ist eine ausreichende Filterwirkung für überschüssiges Wasser der versiegelten Flächen nicht gegeben. Das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen wird daher über einen privaten Regenwasserkanal in den an der Ostgrenze des Plangebietes befindlichen Graben III. Ordnung abgeleitet. Das Schmutzwasser wird von der städtischen Kanalisation aufgenommen.

### **2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Güter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Planungsvorhaben eingeschränkt werden könnten.

Kultur- und Sachgüter sind im Umfeld des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **2.a.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind keine sehr erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung durch Fluglärm	**
Pflanzen	- Fortfall der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und einiger Einzelbäume	**
Tiere	- Verlust von Teillebensräumen	*
Boden	- Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	*
Wasser	- Verlust eines Teiles der Oberflächenwasserretention, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	*
Klima	- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Entfernung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude	-
Landschaft	- Erhaltung des Landschaftsbildes in der freien Landschaft durch bauliche Verdichtung des Innenbereichs	*
Kultur und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	*
*** sehr erheblich    ** erheblich    * weniger erheblich    - nicht erheblich		

## 2.b Prognose

### 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung

Bei der Realisierung der Planung wird die Situation in der freien Landschaft durch Verlagerungen der Ausgleichsmaßnahmen verbessert.

Durch die Aktivierung von Bauland im Innenbereich bleiben außerdem Landschaft und Kulturlflächen im Außenbereich erhalten.

Hervorzuheben ist die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes im Innenbereich und die Anpassung der Planung an die vorhandene umgebende Bebauung. Dadurch entfallen mit der Landwirtschaft verbundene Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen.

Auf den Fluglärm des Militärflugplatzes Wunstorf kann kein Einfluss ausgeübt werden. Die Fluglärmimmissionen müssen somit hingenommen werden.

## **2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Wirtschaftsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes werden weiterhin verfallen. Das Grundstück wird nicht mehr bewirtschaftet und hat damit negative Auswirkungen auf die bebauten Nachbargrundstücke.

Bei Baulandbedarf muss außerdem auf Flächen im Außenbereich zu Lasten des Landschaftsverbrauchs zurückgegriffen werden.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachhaltiger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Fluglärm
- Ausgleich von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und einiger Einzelbäume
- Verlust von Oberflächenwasserretention

### **2.c.2 Schutzgut Mensch**

#### **Geruchsimmissionen**

Geruchsimmissionen sind durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr gegeben.

#### **Lärmimmissionen**

Der Planbereich liegt wie auch die übrige Ortslage von Bordenau im östlichen Anflugssektor des für den Militärflugplatz Wunstorf angeordneten Bauschutzbereiches.

Gemäß 16. BImSchV gelten für Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A).

Es liegen keine Werte für die Flugbelastung vor. Aktiver Lärmschutz durch Herabsetzung des Fluglärms ist nicht durchsetzbar. Passive Lärmschutzmaßnahmen an Außenwänden, Dächern und Außenwandöffnungen sind privat abzuwägen.

Von der Wehrbereichsverwaltung Nord wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden (s. unter „Hinweise“ im Bebauungsplan).

### 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Als Grundlage für die Bewertung des Landschaftsbestandes und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wird das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen herangezogen. Es hat sich bei der Stadt Neustadt a. Rbge. langjährig bewährt und bildet hier die Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen (s.a. Bestandsaufnahme der vorhandenen Bäume, Anlage 3).

#### Bestandsaufnahme

##### Grundwert A (Bestand)

Ökopunkte

Gesamtfläche rd. 6.800 m<sup>2</sup>

MD (ohne Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

5.125 m<sup>2</sup>, GRZ 0,4

5.125 m<sup>2</sup> x (0,4 x 1,5) = 3.075 m<sup>2</sup>

5.125 m<sup>2</sup> – 3.075 m<sup>2</sup> = 2.050 m<sup>2</sup>

##### Ziffer 4.1

2.050 m<sup>2</sup> (Zier- und Nutzgarten, strukturarm) x 2 = 4.100

##### Ziffer 7.1

530 m<sup>2</sup> (Graben, Fließgewässer) x 3 = 1.590

##### Ziffer 8.1

1.125 m<sup>2</sup> (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,  
5 ca. 3-jährige Obstbäume vorhanden) x 6 = 6.750

##### Ziffer 8.2

2 Einzelbäume zu erhalten, (1 Baum war abgängig und wurde  
ersetzt)

2 x 25 m<sup>2</sup> x 8 = 400

Summe Grundwert A:

12.840 Ökopunkte

Grundwert P (Planung)

Ökopunkte

Ziffer 1.1655 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (Privatweg)

0

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4

580 m<sup>2</sup> x (0,4 x 1,5) = 348 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3

4.940 m<sup>2</sup> x (0,3 x 1,5) = 2.223 m<sup>2</sup>5.520 m<sup>2</sup> – 2.223 m<sup>2</sup> = 3.297 m<sup>2</sup>Ziffer 4.13.297 m<sup>2</sup> (Zier- und Nutzgarten, strukturarm) x 2 =

6.594

95 m<sup>2</sup> (Zier- und Nutzgarten, strukturarm) x 2 =

190

Ziffer 7.1530 m<sup>2</sup> (Graben, Fließgewässer) x 3 =

1.590

Ziffer 8.2

2 Einzelbäume erhalten

2 x 25 m<sup>2</sup> x 8 =

400

Zwischensumme:

8.774

Ziffer 8.2

Beseitigung von Bäumen

Mit der Planung nicht vereinbar sind

folgende von der Baumschutzsatzung

betroffene Bäume:

Nr. 1 Weide

Nr. 6 Birnbaum

Beseitigung von 2 Bäumen:

2 x 20m<sup>2</sup> x 8 =

- 320

Summe Grundwert P:

8.454 Ökopunkte

**Bilanz:**

Grundwert A = 12.840 Ökopunkte

Grundwert P = - 8.454 Ökopunkte

Differenz = - 4.386 **Ökopunkte****Ausgleich:**

Als Ausgleich wird von der Stadt im Außenbereich eine Kompensationsfläche von 1.462 m<sup>2</sup> + 20 % Rückefläche = **1.754 m<sup>2</sup>** für die ökologische Waldsanierung geschaffen.

Für die Gewährleistung der Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die Kompensationsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover nachhaltig abgesichert.

Flächengröße, Lage und Art der Ersatzmaßnahmen gehen aus der **Anlage 4** zur Begründung hervor.

Für die Fauna ist kein Ausgleich erforderlich, da sich das Gleichgewicht nach Bebauung wieder herstellen wird.

### **2.c.4 Schutzgut Boden**

Die versiegelten Flächen der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude werden freigelegt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 (ehemals 0,4) wird eine Reduzierung der Versiegelung erreicht.

Die Planung wirkt sich somit positiv auf das Schutzgut Boden aus.

### **2.c.5 Schutzgut Wasser**

Das von den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss über einen privaten Regenwasserkanal in einen Graben III. Ordnung abgeleitet werden, da eine Versickerung auf den künftigen Baugrundstücken wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist (s.a. Fachgutachten in der Anlage 2 zur Begründung).

Die Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Grabens III. Ordnung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 961 nachgewiesen.

Aufgrund der geänderten Richtlinien ergibt sich gegenüber diesem Nachweis eine höhere Abflussspende.

Die Planung hat somit nur einen geringen negativen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

## **2.d Andere Planungsmöglichkeiten**

Die Umwandlung der Innenbereichsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche berücksichtigt. Die Aufgabe des MD-Gebietes zugunsten eines WA-Gebietes wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld aus.

Eine sinnvolle Alternative zur Verlagerung der Baufläche in den Außenbereich ist nicht erkennbar.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen herangezogen, das von der Stadt Neustadt a. Rbge. in den meisten Fällen dieser Art Anwendung findet.

Zwecks Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von der Firma Rode-Umweltschutz- ein entsprechendes Gutachten angefordert. Es bildet die Grundlage für die weiteren Berechnungen hinsichtlich der schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers.

### **3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Über die zur Verfügungsstellung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist mit der Stadt Einigung dahingehend zu erzielen, ob der Ausgleich auf privaten Flächen oder finanziell abgegolten werden soll. Hierüber ist mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover ein Vertrag abzuschließen.

Bei Inanspruchnahme von privaten Flächen ist 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Kontrolle angezeigt.

### **3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes im Innenbereich wird die Fläche über eine Bebauungsplanänderung in eine auch für die Umgebung verträgliche Wohnnutzung geändert. Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entfallen in diesem Bereich zugunsten der Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann nur teilweise im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Die restlichen Flächen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Auf die Bodenversiegelung und schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers wirkt sich die Planänderung nur geringfügig negativ aus.

Der Fluglärm vom Militärflughafen Wunstorf ist als gegeben und nicht beeinflussbar hinzunehmen. Passive Lärmschutzmaßnahmen an Außenwänden und Außenwandöffnungen obliegen der privaten Abwägung.

## **Teil 4: Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 961 sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf einer Innenbereichsfläche.

Durch den Fortfall des landwirtschaftlichen Betriebes sind keine Staub-, Lärm- und Geruchsbelastungen mehr in diesem Bereich gegeben.

Bei dem Schutzgut Luft ist durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Verbesserung zu erwarten. Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude sind nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Teilausgleich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Lärmbelastung durch den Militärflugplatz Wunstorf muss weiter hingenommen werden.

### **Hinweis:**

**Die Gutachten können während der Sprechzeiten beim Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt, eingesehen werden.**

Diese Begründung mit Umweltbericht wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 14.12.2006 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2 a BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 961 „Alte Mühle“, 1. Änderung, der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau vom 25.07.2006 bis einschließlich 25.08.2006 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 15. Jan. 2007

(Siegel)

gez. Sternbeck

(Bürgermeister)