



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 171
„Hüttengelände“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2026

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
1. Einleitung	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	3
a) Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)	3
b) Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.	9
7. Städtebaulicher Rahmenplan, städtebauliches Konzept	10
a) Rahmenplan	10
b) Städtebaulicher Entwurf	12
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	13
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	15
1. Lage im Stadtgebiet, Höhenverhältnisse, Entwässerung	15
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	16
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	19
4. Bebauungspläne in dem Umfeld des Plangebiets	19
5. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	22
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	28
1. Art der baulichen Nutzung	28
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	28
b) Mischgebiet (MI)	28
c) Sonstiges Sondergebiet (SO) – Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (LEH)	29
2. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	31
3. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit	31
4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	31
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)	31
b) Mischgebiet (MI)	32
c) Sonstiges Sondergebiet (SO)	33
5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	33
6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	34
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	35

a) Abfall.....	35
b) Elektrizität, Erneuerbare Energien.....	35
8. Öffentliche Grünflächen.....	35
a) Spielplatz.....	35
b) Grünfläche G1 „westlicher Grünzug Nord-Süd“.....	35
c) Grünfläche G2 „Grünzug Mitte Ost-West“.....	36
d) Grünfläche G3 „Grünzug Süd Ost-West“.....	36
e) Grünfläche G4 „Baumerhalt / Baumpflanzung“.....	36
f) Grünfläche G5 „östlicher Grünzug Nord-Süd“.....	36
9. Private Grünflächen.....	36
a) Grünfläche G6 „Gehölzstreifen“.....	36
b) Grünfläche G7 „Hausgarten“.....	37
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	37
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	37
12. Örtliche Bauvorschrift.....	38
13. Nachrichtliche Übernahme.....	40
14. Kennzeichnungen.....	40
15. Hinweise.....	40
16. Flächenübersicht.....	41
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	43
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	43
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	43
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange.....	43
1. Erschließung.....	43
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs.....	43
b) Ver- und Entsorgung.....	43
c) Oberflächenentwässerung.....	44
2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	45
3. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	46
4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	46
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	46
6. Denkmalpflege.....	46
7. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.....	47
8. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	47
9. Belange der Forstwirtschaft.....	47

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	49
A. Einleitung	49
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	49
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	49
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	50
a) Fachgesetze	50
b) Fachpläne.....	50
c) Raumordnung und Flächennutzungsplan.....	52
4. Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	53
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes	54
B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	54
1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“	55
a) Bestand und Bewertung	55
b) Auswirkungsprognose	56
2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	57
a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung	57
b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose	69
c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung	70
d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose	74
3. Schutzgut Boden und Fläche	76
a) Bestand und Bewertung	77
b) Auswirkungsprognose	78
4. Schutzgut Wasser	79
a) Bestand und Bewertung	79
b) Auswirkungsprognose	79
5. Schutzgut Klima und Luft.....	80
a) Bestand und Bewertung	80
b) Auswirkungsprognose	81
6. Schutzgut Landschaft	81
a) Bestand und Bewertung	81
b) Auswirkungsprognose	83
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	84
a) Bestand und Bewertung	84
b) Auswirkungsprognose	84
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	85
9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	85
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	85

11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB).....	85
a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	86
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	86
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	86
d) Erfordernisse des Klimaschutzes	86
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	87
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	87
b) Maßnahmen zum Ausgleich	90
C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....	103
1. Rechtliche Grundlagen	103
2. Konfliktabschätzung Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	104
a) Avifauna.....	104
b) Fledermäuse.....	105
c) Reptilien.....	106
D. Zusätzliche Angaben.....	106
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	106
2. Maßnahmen zur Überwachung	107
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	107
VII. Abwägung: Private Belange.....	109
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	109
IX. Anhang.....	111
Verfahrensvermerke.....	113

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebiets	1
Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2016 (zeichnerische Darstellung und Legende)	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet	8
Abb. 4: Städtebauliche Rahmenplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 171 (infraplan, Stand 2017; Anlage 1 zur Vorlage 2017/246)	11
Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (Stand 2026)	14
Abb. 6: Geländehöhen im Plangebiet	15
Abb. 7: Gewässernetz, Umweltkarten Niedersachsen	16
Abb. 8: Prinzip der Bodensanierung mit dem Ausbau, der Entsorgung und dem Einbau von Bodenmassen, Anlage 2.2 (ukon 2026)	18
Abb. 9: Lageplan mit Bodenauftrag, Sanierungsplan, Anlage 2.1, nicht genordet (ukon 2026)	18
Abb. 10: Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende rechsgültige Bebauungspläne (Geo-Portal der Stadt Neustadt a. Rbge., Zugriff am 20.10.2025)	20
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 107 „Im Heidland“ (ohne Maßstab, genordet)	21
Abb. 12: Ausschnitt aus der Preußischen Landesaufnahme (1877-1912) mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)	23
Abb. 13: Eisenhütte Neustadt a. Rbge. um 1870 (Axel Hindemith, Wikipedia)	23
Abb. 14: Anlage 1.2. aus dem Sanierungsplan 2026, Lageplan mit Historie	24
Abb. 15: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, (Stand 04/2022)	26
Abb. 16: Neustädter Sortimentsliste, Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 07.06.2023, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)	30
Abb. 17: Städtebaulicher Entwurf für die Planstraße A (infraplan, Stand 10.10.2017)	34
Abb. 18: Flächenübersicht (Größe in m ² je Teilfläche)	41
Abb. 19: Flächenbilanz	42
Abb. 20: Ergebnis der Luftbildauswertung durch das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	45
Abb. 21: Denkmale im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 171 (DenkmalAtlas Niedersachsen, 21.10.2025; Bild: Karin Bohley, CC-BY-SA 4.0)	47
Abb. 22: Abgrenzung des Waldes (Region Hannover, Untere Waldbehörde)	48
Abb. 23: Ausschnitt LRP, Karte 5: Zielkonzept (Region Hannover 2013)	51
Abb. 24: Ausschnitt RROP Region Hannover 2016, zeichnerischer Darstellung	52
Abb. 25: Ausschnitt Aktueller Flächennutzungsplan, Stadt Neustadt am Rübenberge	53
Abb. 26: Schutzgebiete	54
Abb. 27: Randbereich des lichten waldartigen Bestandes aus Eichen und Birken, Foto vom 5.6.2025, Blick nach Süden (Quelle: agwa 2024)	58
Abb. 28: Alte Industriehalle mit Efeubewuchs, Foto vom 8.6.2025, Blick nach Südwesten (Quelle: agwa 2024)	59
Abb. 29: Grünlandbrache vor einer Weidengruppe im Westen des nördlichen Bereichs, Foto vom 05.06.2023, Blick nach Norden (Quelle: agwa 2024)	60
Abb. 30: Fläche mit Dominanz von Behaarter Segge und Kriechendem Fingerkraut, Foto vom 05.06.2023, Blick nach Süden (Quelle: agwa 2024)	61
Abb. 31: Flächen der ehemaligen Gebäude mit Pioniervegetation, Foto vom 08.06.2023, Blick nach Osten (Quelle: agwa 2024)	62
Abb. 32: Abgezauntes Weidegrünland im Osten des südlichen Plangebiets, Foto vom 08.06.2023, Blick nach Westen (Quelle: agwa 2024)	63
Abb. 33: Trockengefallenes Stillgewässer mit Pionierflur und Ufergehölzen, Foto vom 08.06.2023, Blick nach Westen (Quelle: agwa 2024)	64

Abb. 34: Ausschnitt LRP, Karte 1 Arten und Biotope (Region Hannover 2013)	68
Abb. 35: Ausschnitt LRP, Karte 5b Biotopverbund (Region Hannover 2013)	69
Abb. 36: Brutvögel - Brutbestand 2022 (Quelle agwa 2024)	72
Abb. 37: ukon 2026, Anlage 1.3, Sanierungsaufwand nach bodenschutzrechtlicher (links) und nach abfallrechtlicher (rechts) Bewertung	78
Abb. 38: LRP Region Hannover (2013), Ausschnitt Karte 4 Klima und Luft	80
Abb. 39: dichte Gehölzflächen mit zum Teil abgängigen alten Bäumen	82
Abb. 40: prägende alte Trauerweide	82
Abb. 41: offener südlicher Teil mit Blick auf Fichtenreihe im Süden	82
Abb. 42: Birken als eine der prägenden Baumarten	82
Abb. 43: Blick von Süden auf den vorhandene westlich Siedlungsrand im Norden des Plangebiets	82
Abb. 44: alte Eichen am nordwestlichen Rand des Plangebiets	82
Abb. 45: LRP Region Hannover (2013), Ausschnitt Karte Landschaftsbild	83
Abb. 46: Lage Maßnahmen A 5 und A 6	96
Abb. 47: Lage Maßnahmen A 7	98

I. Allgemeines

1. Einleitung

Es besteht die Absicht, den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen zu entwickeln¹. Bei dem Hüttengelände handelt es sich um einen rd. 12 ha großen, ehemals industriell genutzten Bereich, der seit Jahrzehnten brachliegt (vgl. Abb. 12, S. 23).

Der erste Abschnitt des Rahmenplans wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“ für die südlich an das Hüttengelände angrenzenden Flächen bis zur Siemensstraße umgesetzt. Mit der nun eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Hüttengelände“ soll der nördliche Bereich des Rahmenplanes entwickelt werden. Damit soll dem anhaltenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Stadt Neustadt a. Rbge. in zentraler Lage nachgekommen werden. Hierbei sollen vielfältige Wohnangebote entstehen, auch für Senioren und Menschen mit Unterstützungsbedarf, die ggfs. mit Gesundheits- und Pflegedienstleistungen sowie Freizeiteinrichtungen ergänzt werden. Zudem soll die Versorgung der Bevölkerung durch einen Verbrauchermarkt und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Kernstadt gesichert werden.

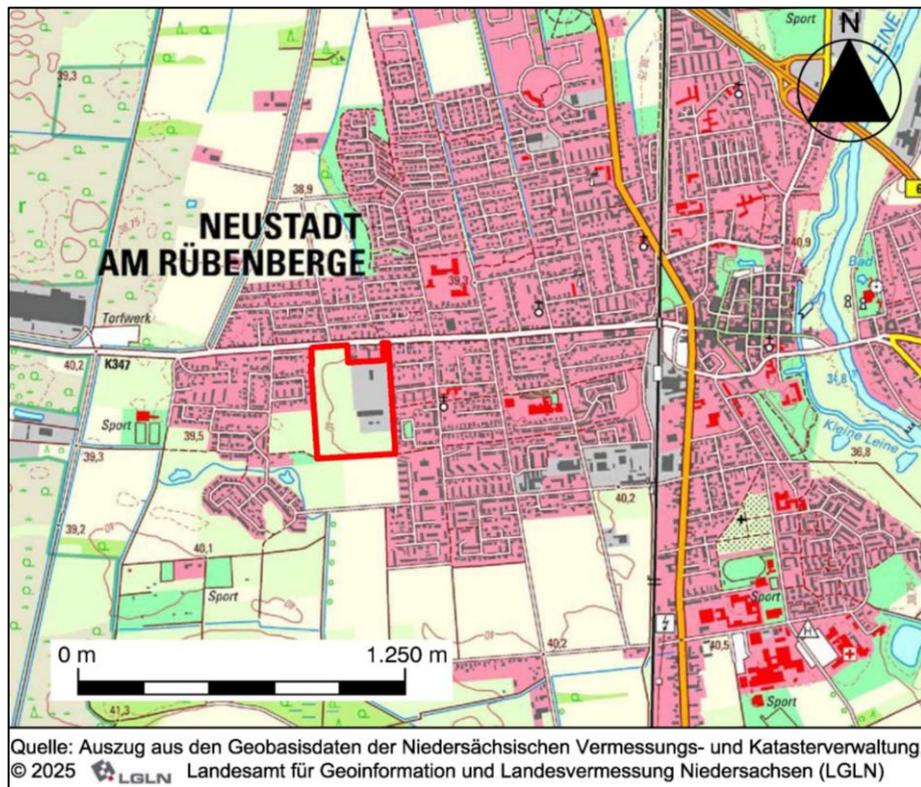


Abb. 1: Lage des Plangebiets

¹ infraplan GmbH im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. GEG. Der städtebauliche Rahmenplan wurde am 07.12.2017 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen (Vorlage 2017/246).

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im südlichen Teil des Plangebiets sowie mit Mehrfamilienhäusern und Wohnungsangeboten für Senioren und für Menschen mit Unterstützungsbedarf im nördlichen Teil des Plangebiets,
- eine Kindertagesstätte mit Familienzentrum,
- ein Verbrauchermarkt und ergänzende Dienstleistungsbetriebe zur wohnortnahen Versorgung,
- eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets zur Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen sowie von Wegeverbindungen abseits der Straßen.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf in der Kernstadt durch vielfältige Wohnformen zu decken. Zur Förderung sozialer Belange soll die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen in der Kernstadt verbessert werden. Die Schaffung von Nahversorgungsangeboten dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren für den nördlichen Teil des Plangebiets die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) ist so abzugrenzen, 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 einbezogen werden die Flächen des nördlichen Teils des städtebaulichen Rahmenplans „Hüttengelände/ Siemensstraße“. Für den südlichen Teil wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst Flächen im Westen der Kernstadt. Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Nordwestlich, nördlich und östlich grenzen Wohngrundstücke direkt an das Plangebiet. Sie sind zum überwiegenden Teil in den angrenzenden Bebauungsplänen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (vgl. Abschnitt II.4, S. 19). Lediglich die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke „Landwehr 89 bis 101“ (ungerade) und Hüttenplatz 1“ liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die in angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzte und die vorhandene Wohnnutzung entsprechen weitgehend der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung werden in einem Schallgutachten im weiteren Planverfahren untersucht.
- Im Norden wird das Plangebiet außerdem durch die Kreisstraße K 347 „Hütten-damm“/„Landwehr“ begrenzt. Die neue Einmündung in die Kreisstraße wird

verkehrsgerecht ausgebaut, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

- Im Süden wird das Plangebiet durch einen Fußweg mit begleitendem Gehölzbestand begrenzt. Daran anschließend liegen die Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt sind. Dies entspricht der angrenzenden, geplanten Nutzung im Plangebiet.
- In der Südwestecke grenzen Sport- und Spielflächen an das Plangebiet (Rasenspielfläche, Bolzplatz und Beachvolleyballfeld). Da an der Südwestecke des Bebauungsplans Nr. 171 eine „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist, ergänzt dies die angrenzenden Festsetzungen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Südwestlich schließen sich an das Plangebiet Weideflächen mit teilweise lockerem Baumbestand an. Auch hier entstehen durch die im Plangebiet festgesetzten Grünstrukturen keine negativen Auswirkungen.

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

4. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt, der dazu im Parallelverfahren geändert wird (50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., Vorentwurf, Stand: Januar 2026). Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

a) Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)

Die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zum großflächigen Einzelhandel wurden mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover aus dem Jahr 2016 (RRÖP 2016) umgesetzt. Mit der 1. Änderung des RRÖP 2016 (in Kraft getreten am 06.08.2020) hat die Region Hannover die gebotene Anpassung an die Ziele und Grundsätze des LROP 2017 zum Thema großflächiger Einzelhandel vorgenommen.

Im Folgenden wird die Übereinstimmung der Planung zur Thematik großflächiger Einzelhandel mit den Zielen der Raumordnung aus dem LROP 2017² dargelegt. Für die Ziele des RRÖP 2016 (Stand der 1. Änderung 2020) zu der Thematik gelten die Aussagen entsprechend.

Zur Beurteilung der Übereinstimmung des geplanten großflächigen Einzelhandels mit den Zielen der Raumordnung wurden eine Auswirkungsanalyse erstellt, deren Ergebnisse im folgenden zusammengefasst dargestellt werden³. Die erste Fassung der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2020 ist damit überholt.

Bei der Beurteilung des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass eine Verlagerung des bestehenden Marktes vom Standort „Landwehr 68“ an den geplanten Standort im Hüttengelände erfolgt. Die Verkaufsfläche wird sich gegenüber dem Bestand (1.200 m²) um 530 m² auf 1.730 m² erhöhen. Zur Vorbereitung der Verlagerung plant die Stadt mit der

² zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103)

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2025: Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des Hüttengeländes in Neustadt a. Rbge.; Gutachten im Auftrag der GEG – Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH

50. Änderung des Flächennutzungsplans die Änderung der „Sonderbaufläche“ am Standort „Landwehr 68“ in eine „Wohnbaufläche“.

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 gelten für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Ziele:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs.3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten. Die Beurteilungen des Gutachtens der GMA (2025) zu den zu beachtenden Zielen der Raumordnung werden zusammengefasst wiedergegeben.

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)“.

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 – 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Kongruenzgebot grundzentral).“

In einem Mittelzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Bei diesem handelt es sich um das Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Eine wesentliche Überschreitung ist gemäß LROP 2017 dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf den Stadtteil Neustadt, auch ein Großteil der Streumsätze dürfte mit Kunden aus den umliegenden Neustädter Ortschaften erzielt werden. Etwa 93 % des Umsatzes werden aus dem Einzugsgebiet und damit aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich stammen.

Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

Das RROP 2016 für die Region Hannover legt den Stadtteil Neustadt als zentrales Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. fest. In der zeichnerischen Darstellung ist das Plangebiet zudem als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt (vgl. Abb. 2, S. 6).

Der Planstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets, das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“
(LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

Der Planstandort befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich sowie außerhalb des im RROP 2016 dargestellten Versorgungskerns, also außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP 2017. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023 hat jedoch die Potenzialflächen in der Neustädter Innenstadt untersucht und festgestellt, dass im zentralen Versorgungsbereich keine geeignete Fläche für das Vorhaben vorhanden ist. Das Einzelhandelskonzept stellt außerdem fest, dass bei Wegfall des bestehenden Nah & Gut-Markts die Gefahr eines Versorgungsdefizits besteht.

Der Planstandort für einen Nahversorger innerhalb der Quartiersentwicklung am Hüttengelände ist gemäß Einzelhandelskonzept 2023 für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet, sofern die periodischen Sortimente einen Anteil von mindestens 90 % einnehmen und die verträgliche Verkaufsflächengröße von 1.730 m² nicht überschritten wird. Die ÖPNV-Anbindung ist gewährleistet und das Vorhaben befindet sich in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes wird eingehalten.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen“. (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 7, Satz 1)

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 171.

Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

Die Ermittlung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen hat ergeben, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche, der Funktionsfähigkeit zentraler Orte oder der verbrauchernahen Versorgung führen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Fazit: Durch das Vorhaben werden die Vorgaben des Satzes 2.3 Ziffer 03 – 10, LROP (2017) eingehalten, somit ist es am Planstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. zulässig (GMA 2025, S. 28).

b) Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016

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

Aus den bisherigen (drei) Änderungen des RROP 2016, die seit dem Inkrafttreten 2017 wirksam geworden sind, und von dem sachlichen Teilprogramm Windenergie 2025, ergeben sich keine Änderungen der Darstellungen für das Plangebiet. Von der 4. und 6. Änderung des RROP der Region Hannover, die sich derzeit im Verfahren befinden, sind ebenfalls keine Änderungen zu erwarten.

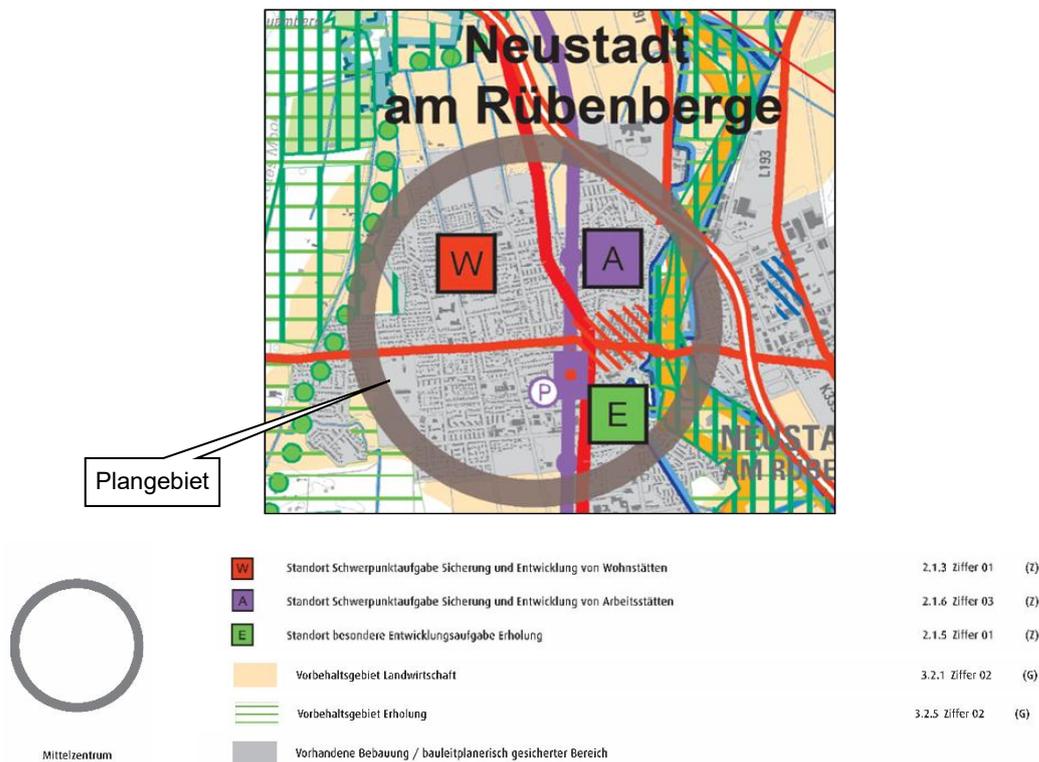


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2016 (zeichnerische Darstellung und Legende)

Die **zeichnerische Darstellung des RROP 2016** weist die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. als „**Mittelzentrum**“ aus mit den Schwerpunktaufgaben „**Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**“, „**Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“ und der „**besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung**“. In den textlichen Darstellungen sind dazu folgende Ziele ergänzt:

Herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ haben die „zentralen Siedlungsgebiete“ der Mittelzentren (vgl. Ziffer 2.1.3 01).

Die standortbezogene Festlegung der Mittelzentren umfasst folgende Stadtteile, die als „zentrale Siedlungsgebiete“ fest gelegt sind in der Stadt Neustadt a. Rbge.: Neustadt (vgl. Ziffer 2.2 04).

An diesen Standorten sollen seitens der Städte und Gemeinden Wohnbauflächen in sozial ausgewogenem Verhältnis und unter Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen bereitgestellt werden. Die Wohnungsbauförderung ist vornehmlich auf diese Schwerpunkte auszurichten.

Mit dem Bebauungsplan werden zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen. Damit wird die der Stadt zugewiesene Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten unterstützt. Zum anderen werden mit den Misch- und Sondergebieten Ansiedlungsbereiche für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen. Dort können neue Arbeitsplätze entstehen. Dadurch wird der Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen entsprochen. Zudem besteht die Möglichkeit der Ansiedlung verschiedener gewerblicher Nutzungen mit unterschiedlichen Standortanforderungen (z. B. Handel, Handwerk oder Dienstleistung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 nachrichtlich als „**Vorhandene Bebauung/ bauplanerisch gesicherter Bereich**“ dargestellt. Mit der Überplanung dieser Fläche wird dem Grundsatz der Raumordnung entsprochen, den Bauflächenbedarf vorrangig in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven zu decken (Ziffer 2.1.2 des RROP 2016). Ebenfalls vermieden wird eine (weitere) Zerschneidung der Landschaft, da der Planbereich bereits jetzt an drei Seiten und zukünftig an vier Seiten an bestehende Wohnbebauung angrenzt.

Die Kreisstraße K 347 im Norden des Plangebiets ist als „**Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung**“ dargestellt.

In der **beschreibenden Darstellung des RROP 2016** finden sich folgende Grundsätze der Raumordnung, die bei der Planung beachtet werden:

Nach **Ziffer 1.1 02** ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sind in ihrem Bestand zu sichern und zu vernetzen. Diesem Grundsatz folgt die Stadt durch die Überplanung einer Industriebrache innerhalb des Siedlungsbereichs.

Ziffer 2.1.1 01: Gemäß RROP 2016 soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 wird die Ansiedlung von Wohn-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht. Somit wird dem Grundsatz der Raumordnung entsprochen, die Siedlungsentwicklung auf zentralörtliche Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur zu lenken. Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 1 km Entfernung eine Haupteisenbahnstrecke, zudem befindet sich dort ein „Vorranggebiet Bahnhof“ mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV sowie ein „Vorranggebiet Park-and-ride/Bike-and-ride“ (vgl. Ziffern 4.1.3 04 und 06 des RROP 2016). Über die auf der Straße Landwehr verkehrenden Buslinien 801, 831 und 835 besteht eine direkte Anbindung an den Bahnhof. Die Haltestelle „Hüttenplatz“ liegt in Höhe des Plangebiets.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft mit der Kreisstraße K 347 ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Östlich befindet sich in über 1 km Entfernung die Bundesstraße B 442, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt ist (vgl. Ziffer 4.1.5 01 des RROP 2016). Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird dem Ziel des RROP entsprochen, diesen auf den Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV zu konzentrieren. Für Neustadt a. Rbge. ist ein Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV dargestellt und vor Ort vorhanden. Mit der Bundes- und Kreisstraße sowie der Eisenbahnstrecke mit ÖPNV-Verknüpfung durch die unmittelbare Anbindung an Haltestellen der Regionalbuslinie und der Stadtverkehrslinie am Hüttenplatz/Landwehr sowie Park-and-ride/ Bike-and-ride

stehen den Bewohnern und Arbeitskräften der neuen Wohn-, Misch- und Sondergebiete mehrere, ausreichend leistungsfähige Verkehrsträger zur Verfügung. Gleichzeitig sind die Verkehrslinien in ausreichender Entfernung, so dass mögliche Emissionen der Strecken keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Die bauliche und sonstige Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung soll nach **Ziffer 3.1.1 01** auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden. Eine Zersiedelung und eine weitere Zerschneidung der Landschaft sollen unterbleiben. Dem wird die Planung durch die Inanspruchnahme einer Industriebrache in besonderem Maße gerecht.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und ein „Vorbehaltsgebiet Erholung“. Die Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt.

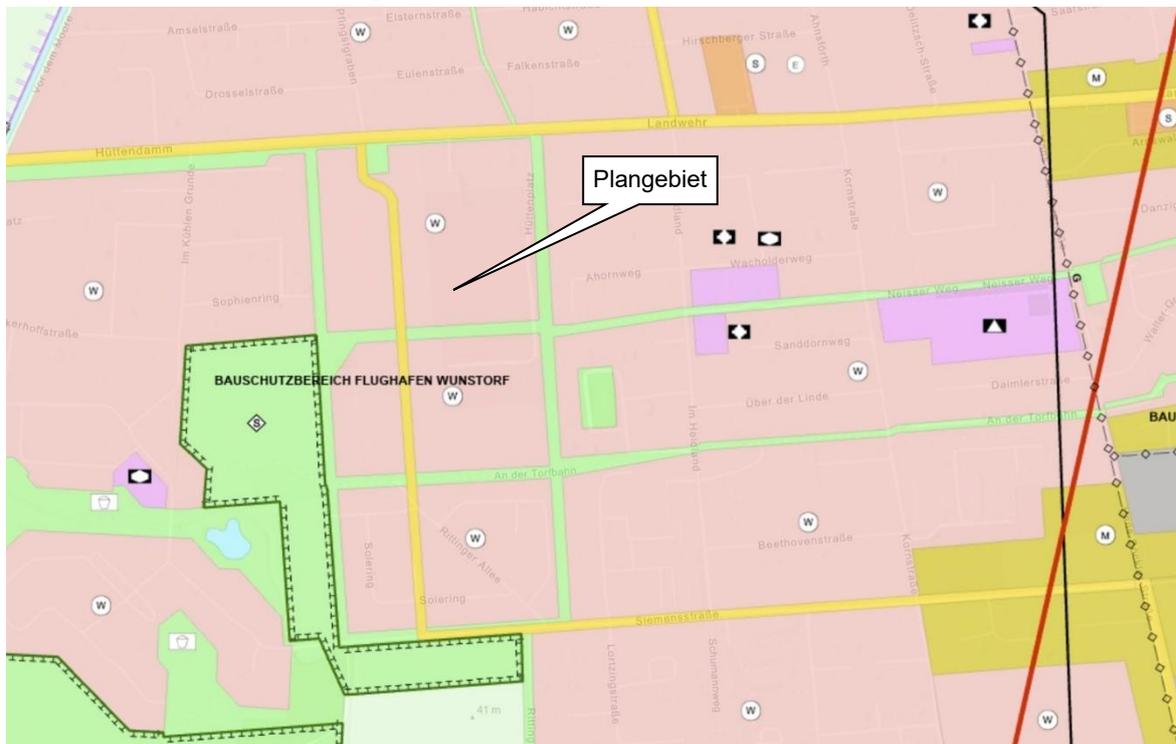


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab, genordet

Im Plangebiet ist zudem eine Straße in Nord-Süd-Richtung dargestellt, die im Norden an die Kreisstraße K 347 „Hüttendamm“/„Landwehr“ anbindet und an die Ritinger Allee.

Es sind Grünverbindungen im Westen und Osten sowie mittig durch das Gebiet und südlich angrenzend definiert. Weitere Grünflächen sind straßenbegleitend im Norden an der Kreisstraße im Kreuzungsbereich mit der neuen Planstraße dargestellt.

Die umliegenden Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine als Grünfläche, die überlagernd als „Maßnahmenflächen zur Pflege und

Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung geschützter Landschaftsbestandteil“ dargestellt ist.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 171 könnten zum überwiegenden Teil aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Hinsichtlich des geplanten „Sonstigen Sondergebiets“ und von „Mischgebieten“ wird der Flächennutzungsplan so geändert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen entwickelt werden können. Dazu führt die Stadt Neustadt a. Rbge. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 50. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die aktuelle Fassung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.⁴ wurde am 01. Juni 2023 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2023/086).

Die **Untersuchung der Potenzialflächen** in der Neustädter Innenstadt im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat ergeben, dass die „Potenzialflächen außerhalb der Rathausplanung und der Bebauung am NeustadtTor nicht die erforderliche Mindestgröße aufweisen. Diese Flächen sind eher für kleinteilige Arrondierungen der Innenstadt geeignet.“ Die benannte Fläche am Rathaus ist im Jahr 2024 u. a. durch den Nonfood-Discounter „Action“ belegt worden, während am NeustadtTor der Drogeriemarkt Rossmann eingezogen ist.

Somit ist innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (= Innenstadt Neustadt a. Rbge.) keine Fläche in geeigneter Größe für das Vorhaben vorhanden.

Die wohnortbezogene Nahversorgung im Westen der Kernstadt wird derzeit durch den bestehenden Edeka-Markt an der Landwehr gewährleistet. Im der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist dazu ausgeführt: *„Der Lebensmittelvollsortimenter an der Landwehr (Edeka) weist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf und kann aufgrund der räumlichen Situation inmitten des Wohngebietes am Standort nicht weiterentwickelt werden. Auch die Stellplatzsituation auf dem Grundstück ist nicht zufriedenstellend gelöst. Mit der Fertigstellung der Wohneinheiten auf dem Hüttengelände und an der Siemensstraße wird der Bedarf nach wohnortbezogener Nahversorgung im Westen der Kernstadt weiter zunehmen, so dass eine Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion erforderlich wird“.*

Daher soll gemäß Einzelhandelskonzept mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittel-Marktes vorbereitet werden. Für die Entwicklung des Nahversorgers am Hüttengelände wird die Aufgabe und Überplanung des Altstandortes an der Landwehr erforderlich.

Das Einzelhandelskonzept stellt weiter fest, dass der Planstandort für einen Nahversorger innerhalb der Quartiersentwicklung am Hüttengelände für die Anwendung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes geeignet ist, sofern nicht von schädlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auszugehen ist. Hierbei nimmt das Einzelhandelskonzept Bezug auf die Wirkungsanalyse der GMA aus dem Jahr 2020⁵.

Die Planung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Entwicklung des Einzelhandels.

⁴ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2023: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge; Köln, 07.06.2023

⁵ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge, 2025, S. 78.

7. Städtebaulicher Rahmenplan, städtebauliches Konzept

a) Rahmenplan

Für den Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ und den daran südlich angrenzenden Teil wurde 2017 der Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ erarbeitet⁶. Der städtebauliche Rahmenplan wurde am 07.12.2017 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom Rat der Stadt beschlossen (vgl. Abb. 4, S. 11). Der Bereich soll als Wohngebiet mit zugeordneten Versorgungseinrichtungen entwickelt werden.

Der Planung gingen mehrere Konzeptalternativen voraus. Die Inhalte wurden intensiv in mehreren Terminen mit der Stadtverwaltung und mit der Region Hannover (insbesondere der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde) entwickelt und abgestimmt. Die vielfältigen Belange, die insbesondere den Boden- und Natur-/ Artenschutz betreffen, wurden dabei untereinander abgewogen. Mit der vorliegenden Planung wurde hierüber ein Konsens mit den Behörden erzielt, der in den nachfolgenden Planungen weiter konkretisiert wird.

Aufgrund seiner Lage und Konzeption ist der Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Durch die Entwicklung eines brachgefallenen Geländes wird die Inanspruchnahme von noch unbebauten Bereichen in der freien Landschaft vermieden. Damit kann auch den Folgen des Klimawandels entgegengewirkt werden, da größere, unzerschnittene Landschaftsbereiche erhalten werden können.

Nach dem städtebaulichen Rahmenplan für den gesamten Entwicklungsbereich sind im Gebiet ca. 30 Mehrfamilienhäuser (MFH) und 90 Einfamilienhäuser (EFH) vorgesehen. Damit soll dem Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen nachgekommen werden.

Die Haupteerschließung ist durch eine ‚mäandernde Allee‘ geplant, die etwa mittig durch das Gebiet verläuft und durch ihre abknickenden Teilbereiche zur Geschwindigkeitsreduktion beiträgt. Das Straßenraumprofil ist mit 16,50 m geeignet, sowohl Busverkehr als auch Längsparken mit Bäumen und beidseitige Gehwege aufzunehmen.

Entlang der Allee bilden die dort im Wesentlichen konzentrierten Mehrfamilienhäuser eine Art ‚Rückgrat‘ und verdeutlichen die hierarchische Abstufung der Wohnnutzung. Die Mehrfamilienhäuser sollen 2- bis 3-geschossig ausgebildet werden, die Einfamilienhäuser max. 2-geschossig. Damit fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein.

An die Hauptachse sind Wohnanliegerstraßen von 6,0 m Breite überwiegend in einem ‚Schlaufensystem‘ angelagert. Sie erschließen die Einfamilienhausbereiche. Hier kann flexibel eine Mischung zwischen freistehenden und verdichteten Gebäudestrukturen (Einzel- und Doppelhäuser) erfolgen.

Die beiden bestehenden Grün- und Wegestrukturen in Ost-West-Richtung werden erhalten und weiterentwickelt. Hiermit wird dem Biotop-/Artenschutz (insbesondere Erhalt der Fluglinien von Fledermäusen) nachgekommen. Zudem werden soweit möglich besonders erhaltenswerte Bäume und andere, besonders schützenswerte Vegetation erhalten. Im Westen und Osten wird der Geltungsbereich zudem durch private Pflanzstreifen eingegrünt.

⁶ infraplan GmbH im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. GEG.



Abb. 4: Städtebauliche Rahmenplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 171 (infraplan, Stand 2017; Anlage 1 zur Vorlage 2017/246)

Die kontaminierten Flächen im Bereich des ehem. Hüttengeländes werden saniert (Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“). Die Planung berücksichtigt diesen Aspekt.

Der Boden im südlichen Bereich des Rahmenplans (Bebauungsplan Nr. 170 „Heidland“) ist nicht kontaminiert und hiervon nicht betroffen.

b) Städtebaulicher Entwurf

Nachdem der südliche Teil des Rahmenplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 170 „Heidland“ bauleitplanerisch umgesetzt wurde, erfolgt nun mit dem Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ die verbindliche Bauleitplanung für den nördlichen Teil.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 171 ein konkretisierter städtebaulicher Entwurf mit einem Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag erarbeitet.

Abweichungen vom Rahmenplan 2017 haben sich dabei in folgenden Punkten gegeben (vgl. den städtebaulichen Entwurf in Abb. 5, S. 14):

- Die große baumbestandene Fläche in der nördlichen Mitte des Plangebietes entfällt, da die Bäume standgefährdet sind. Zudem wurde ein Teil der Fläche von der Unteren Waldbehörde als Wald nach dem NWaldLG⁷ beurteilt, was zu starken Einschränkungen der Bebaubarkeit des nördlichen Bereiches führen würde (erforderlicher Waldabstand). Die sich in diesem Bereich befindenden Bäume sind aus naturschutzfachlicher Sicht nicht besonders erhaltenswert.
- Stattdessen wird von dem mittleren Grünzug in Ost-West-Richtung eine öffentliche Grünfläche am Ostrand des Plangebiets bis zu Landwehr nach Norden geführt, um hier die Grünstrukturen soweit wie möglich erhalten zu können und eine weitere Fuß- und Radwegverbindung zu schaffen.
- Der Standort des Verbrauchermarktes wird auf die Ostseite der Haupterschließungsstraße verschoben. Das ermöglicht einen besseren Schutz der beiden sehr große Eichen auf der Westseite der geplanten Haupterschließung, die bislang in das Grundstück des Verbrauchermarktes integriert werden sollten. Es bleibt bei der Planung eines Verbrauchermarktes im Norden des Plangebiets.
- Der bisherige Bereich des ‚Service-Wohnens‘ (Wohnungsangebote für Senioren und für Menschen mit Unterstützungsbedarf) ist nicht auf die Flächen im Osten des Plangebiets beschränkt. Er kann auch westlich der Haupterschließung entstehen. Die Erschließung wird angepasst.
- Die Flächen beiderseits der Haupterschließung unmittelbar an der „Landwehr“ sollen für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen bereitgestellt werden. Damit können Immissionskonflikte mit dem Verkehrslärm der Kreisstraße verringert werden.
- Der Standort der Kita mit Familienzentrum wird in westlicher Richtung verschoben, um einen besseren Grundstückszuschnitt zu erreichen. Die Kita grenzt dadurch sowohl im Süden als auch im Westen an öffentliche Grünflächen.

⁷ Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315).

- Die Erschließungsanlagen und Grundstückspartzen wurden konkretisiert. Ebenso wurden der Baumbestand geprüft und die Priorisierung beim Erhalt der Bäume auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht abgestimmt. Besonders erhaltenswerte Bäume werden geschützt und die Bebauung entsprechend verschoben.

Die Grundzüge der Rahmenplanung bleiben bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 171 entspricht den grundsätzlichen Zielen des Rahmenplanes.

8. 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. Die Abstimmung erfolgt im Aufstellungsverfahren.



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

Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (Stand 2026)

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ mit örtlicher Bauvorschrift

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Stadtgebiet, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Kernstadt südlich der K 347 „Landwehr“ auf den Flächen des ehemaligen Eisenhüttenwerks. Es hat eine **Größe von rd. 11,9 ha**.

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle. Die beiden höchsten Stellen im östlichen Teil der Flächen liegen auf einer Höhe von rd. 41 m NHN. Von dort hat das Gelände geringes Gefälle zu den Grenzen des Plangebiets. Die tiefste Stelle am Nord- und Westrand des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 39,5 m NHN (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 15).

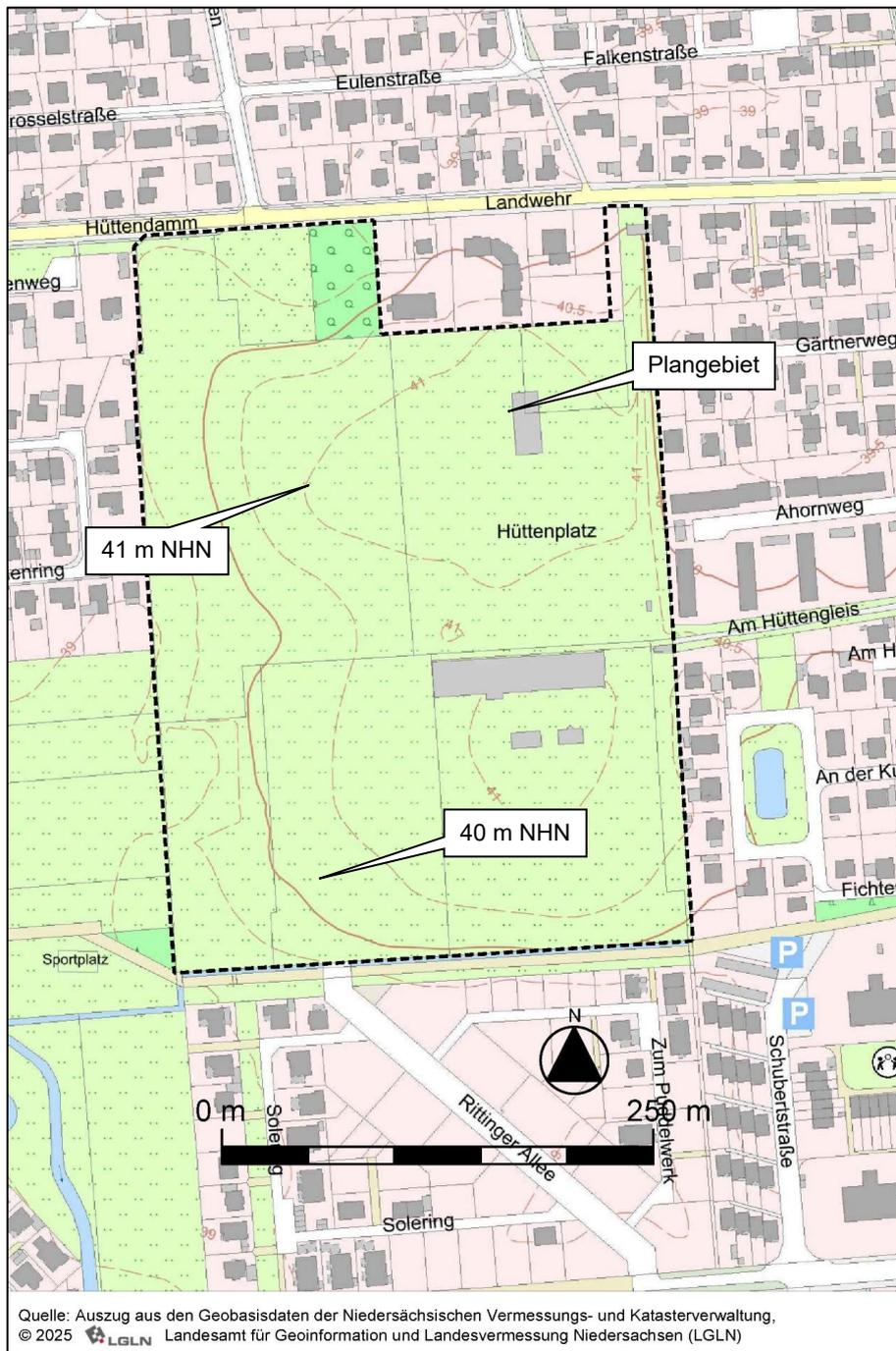


Abb. 6: Geländehöhen im Plangebiet

Die Höhenverhältnisse, die natürlicherweise vorkommenden Böden sowie der Bodenfruchtbarkeit spielen bei der aktuellen Planung nur eine sekundäre Rolle. Wegen der Bodenveränderungen, der bekannten Bodenbelastungen und lokalen Altlasten aus der Zeit des Hüttenbetriebs sind zur Vorbereitung der Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die Einfluss auf die Geländeoberfläche und die Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser haben werden.

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Einzugsgebiet der Leine. Die Entwässerung erfolgt über Gräben südlich des Plangebiets in den „Graben vor dem Neustädter Moor“, ein Gewässer 2. Ordnung, das am Westrand der Kernstadt verläuft und von dort über den Hauptvorfluter „Totes Moor“ in die Leine.

Im Plangebiet gibt es keine Vorfluter. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen.

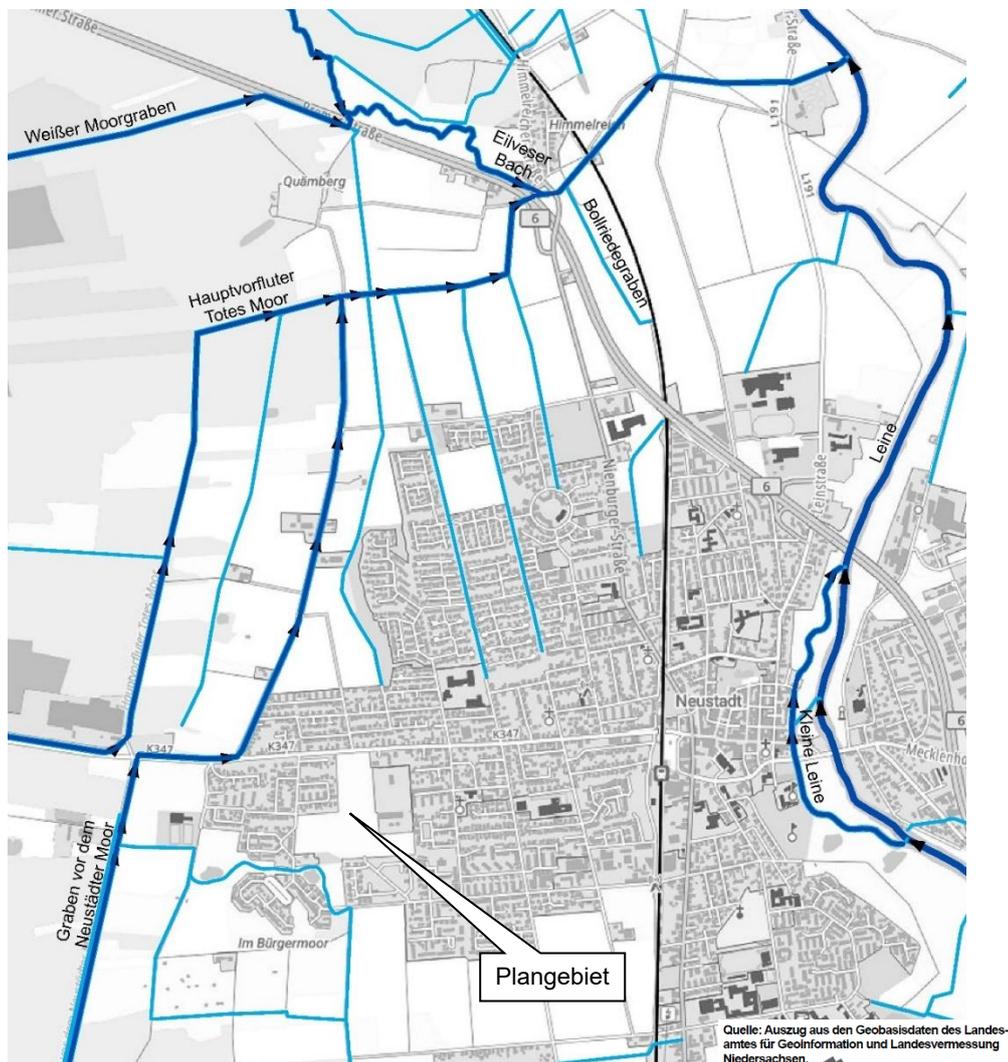


Abb. 7: Gewässernetz, Umweltkarten Niedersachs

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das ehemalige Hüttengelände befindet sich, nach der Geologische Karte von Niedersachsen 1 : 25.000, Blatt Nr. 3422 Neustadt am Rübenberge, Hannover 1980, auf der Westseite des Leinetals kurz vor dem Übergang zur Steinhuder-Meer Senke mit ihren holozänen Torfen.

Die natürlichen Böden im Bereich des Hüttengeländes sind geprägt von eiszeitlichen und nach-eiszeitlichen Lockersedimenten. In der Weichsel-Eiszeit lagerte die Leine bis zu 10 m mächtige Flusssande ab. Die hellbraunen Niederterrassensande (qw) weisen nicht selten braungraue Schlufflagen auf, die nach oben zunehmen.

Die fluviatile Niederterrasse wird überlagert von etwa 0,5 m mächtigen, weichselzeitlichen und quartären Hochflutlehmen (qw-qh/Lhf), die als fein- bis mittelsandige Schluffe ausgebildet sind.

Nach den Ergebnissen der auf dem Hüttengelände durchgeführten Aufschlüsse fehlen hier die Hochflutlehme allerdings weitgehend. Die flächenhaft vorhandenen Auffüllungen liegen in der Regel direkt auf Terrassensanden bzw. eingelagerten Schlufflagen auf.

Der oberste Grundwasserleiter ist in den i.d.R. gut wasserdurchlässigen Terrassensanden ausgebildet. Im Bereich des Sanierungsgrundstückes stehen jedoch oft Schlufflagen, teilweise mit tonigen Anteilen an, so dass hier nur sehr geringe Grundwasser- bzw. Schichtwasserbewegungen in oberflächennahen Bereich erfolgen können

Das ehemalige Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge liegt seit mehreren Jahrzehnten weitgehend brach bzw. wird teilweise und zeitweise extensiv als Wiese/ Weide genutzt. Aufgrund der industriellen Vornutzung ist das Grundstück in Teilbereichen kontaminiert⁸.

Zu den Kontaminationen wurden erste Untersuchungen in den Jahren 1996 - 1997 durchgeführt⁹. Da sich zwischenzeitlich die Rechtsgrundlagen und Bewertungsmaßstäbe geändert hatten, war eine Neubewertung der 1997 erhobenen Daten erforderlich (ukon 2011).

Im Jahre 2017 wurde auf der Grundlage dieser neu bewerteten Daten sowie der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung (Gesellschaft für Infrastrukturplanung, infraplan 2017) eine „Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Sanierungsplanung“ durchgeführt (ukon 02.11.2017).

Die Sanierungsplanung mit dem **Ziel der Revitalisierung der Industriebranche zu hochwertiger Wohnnutzung unter Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen** wurde 2026 auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans aktualisiert (vgl. ukon 2026). Der „Sanierungsplan 2026“ wird als aktuelles Gutachten dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Historie der vorhergehenden Untersuchungen und Gutachten ist dem Sanierungsplan zu entnehmen.

Für die geplante Sanierung wurde aus Akzeptanz- und Kostengründen zur Umsetzung die Variante C der Machbarkeitsstudie gewählt (Kombination aus externer Entsorgung und internem Bodenmanagement).

Das Sanierungskonzept sieht die Abtragung/ Auskoffierung kontaminierter Böden vor, die je nach Kontamination/ Verschmutzung ordnungsgemäß entsorgt oder an anderen Stellen im Plangebiet eingebaut/ aufgetragen werden (vgl. Abb. 8 und Abb. 9).

⁸ Sanierungsplan „Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge“, Anlage 1.3 „Lageplan mit bodenschutzrechtlich und abfallrechtlich bewerteten Kontaminationen“ (ukon Umweltkonzepte, 09.01.2026)

⁹ Erste orientierende Untersuchungen wurden durch die Gesellschaft für Ökologie und Gewässerkunde Boden- und Grundwasseruntersuchungen (ÖKOLIMNA) 1987 durchgeführt (aus ukon 2012). Weiter detaillierte Untersuchungen durch die GTU Ingenieurgesellschaft in den Jahren 1996 und 1997. Eine Übersicht über die Untersuchungen der letzten Jahrzehnte und die jeweiligen Ergebnisse enthält die Anlage 3.1 des Sanierungsplans „Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt am Rübenberge“ (ukon Umweltkonzepte, Stand 09.01.2026).

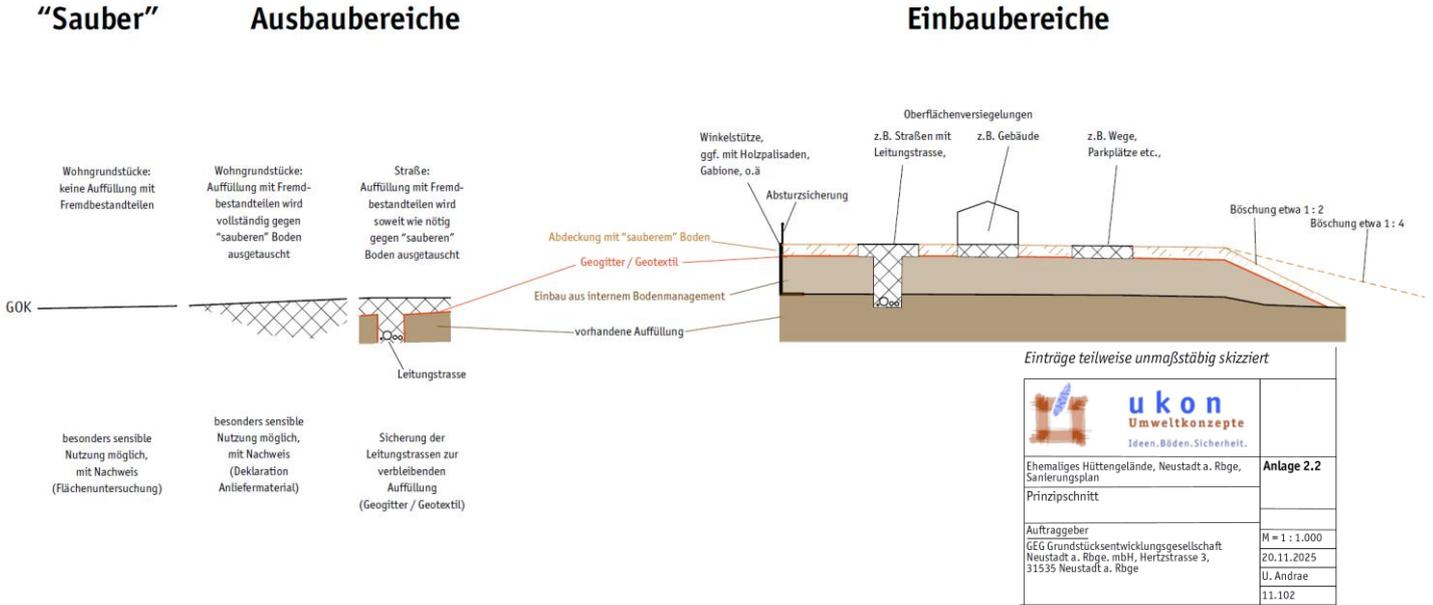


Abb. 8: Prinzip der Bodensanierung mit dem Ausbau, der Entsorgung und dem Einbau von Bodenmassen, Anlage 2.2 (ukon 2026)

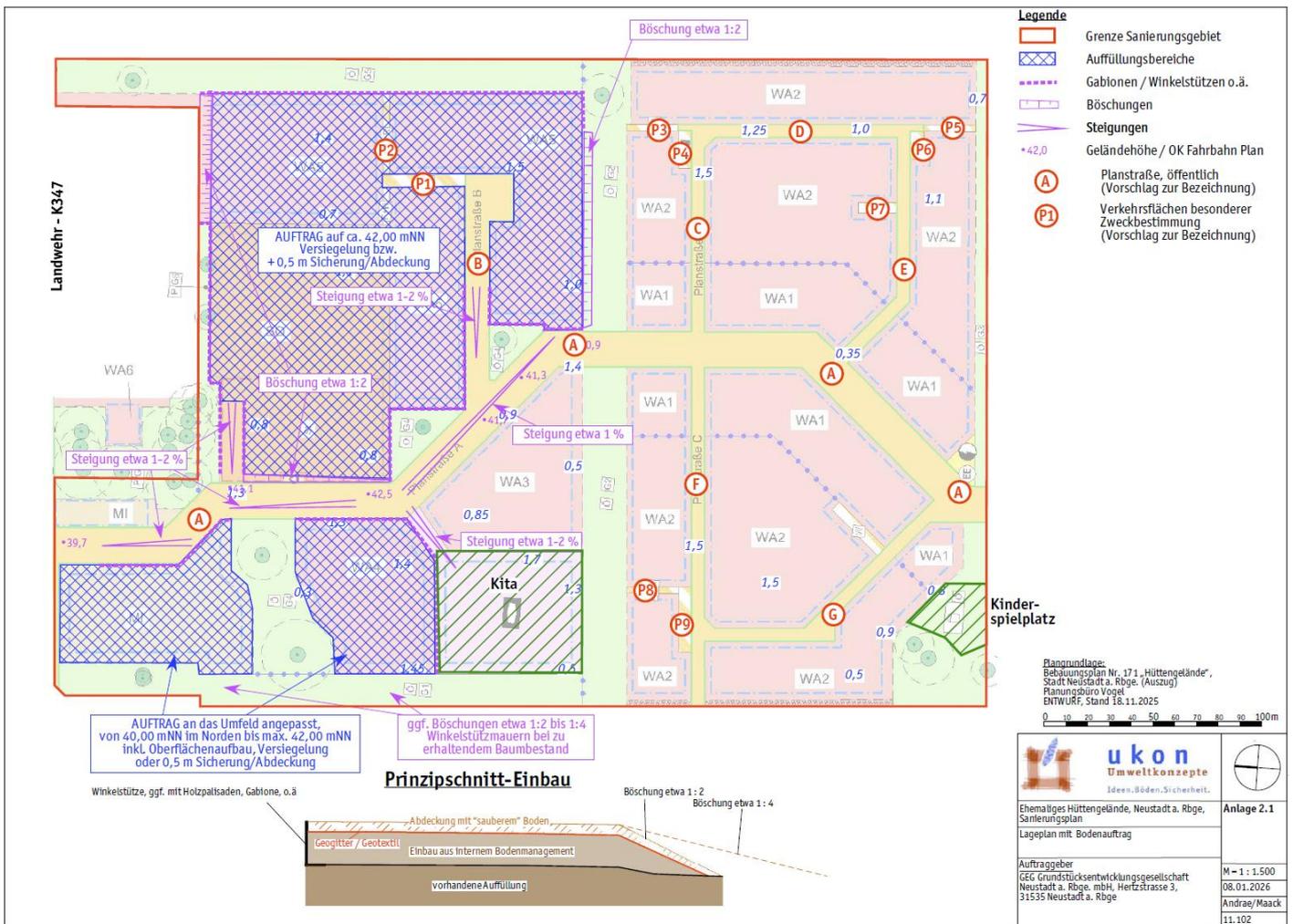


Abb. 9: Lageplan mit Bodenauftrag, Sanierungsplan, Anlage 2.1, nicht genordet (ukon 2026)

Die Sanierung der Böden wird nach dem Sanierungskonzept in enger Abstimmung mit der zuständigen Bodenbehörde durchgeführt. Die Details der Sanierung sind dem Sanierungsplan 2025 zu entnehmen.

Im Ergebnis wird gewährleistet, dass die Böden/ Flächen für die Nutzungen uneingeschränkt geeignet sind, die der Bebauungsplan Nr. 171 festsetzt.

Für den Bebauungsplan interessiert hinsichtlich des Bodens auch die Frage, ob sich der Boden für die geplante Nutzung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit ist zu beachten, dass zu berücksichtigende geotechnische Belange nicht Inhalt des Sanierungsplans sind. Dazu ist eine gesonderte geotechnische Betreuung bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Altlastenproblematik und der oberflächennahen Schlufflagen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht geplant. Der südliche Teil des Plangebiets soll in das Regenrückhaltebecken am Westrand des Baugebiets „Westlich Heidland“ entwässern. Bei der Bemessung des Rückhaltebeckens wurde dies bereits berücksichtigt. Das Niederschlagswasser des Nordteils des Plangebiets soll voraussichtlich über einen Staukanal gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Landwehr abgeleitet werden.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 11,9 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (GEG). Lediglich die Flurstücke 5/22 und 6/22 sind Privateigentum.

4. Bebauungspläne in dem Umfeld des Plangebiets

Mit dem Bebauungsplan Nr. 171 wird an der östlichen Grenze ein rd. 16 m breiter Streifen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Heidland“ in seiner Ursprungsfassung und in einen sehr kleinen Abschnitt in der Fassung seiner 2. Änderung überplant.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet bis auf den südlichen Teil der westlichen Grenze an bestehende Bebauung auf der Grundlage folgender Bebauungspläne: Nr. 104 „Am Hüttenplatz“ im nördlichen Teil der Westseite des Plangebiets, Nr. 109 „Nördlich Landwehr – Vor dem Moore – Am Kuhlager“ auf der Nordseite der Landwehr, Nr. 170 „Westlich Heidland“ an der Südseite und Nr. 160 „Bolzplatz Parkwiesen“ an der Südwestecke.

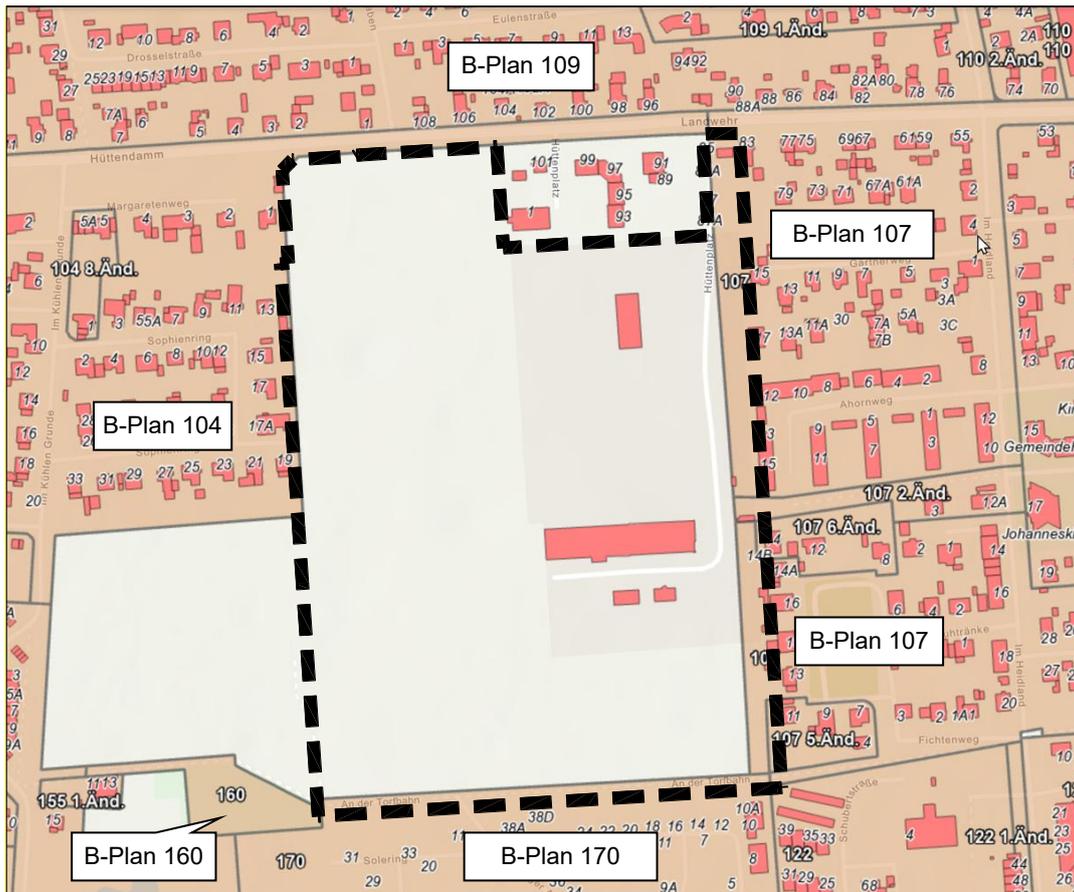


Abb. 10: Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende rechsgültige Bebauungspläne (Geo-Portal der Stadt Neustadt a. Rbge., Zugriff am 20.10.2025)

Bebauungsplan Nr. 107 „Im Heidland“

Der B-Plan Nr. 107 „Heidland“ hat am 29.09.1965 Rechtskraft erlangt. Der im Plangebiet liegende rd. 16 m breite Streifen seines Geltungsbereichs ist als „Grünstreifen“ festgesetzt (vgl. Abb. 11, S, 21).

Das Allgemeine Wohngebiet ist für die Mehrfamilienhäuser beiderseits des Ahornwegs, die Grundstücke beiderseits des Pappelwegs und die Grundstücke auf der Südseite der Landwehr festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer GRZ von 0,3 bis 0,4 sowie zwei bzw. drei Vollgeschossen als Höchstmaß. Für das „Reine Wohngebiet“ ist eine GRZ von 0,4 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

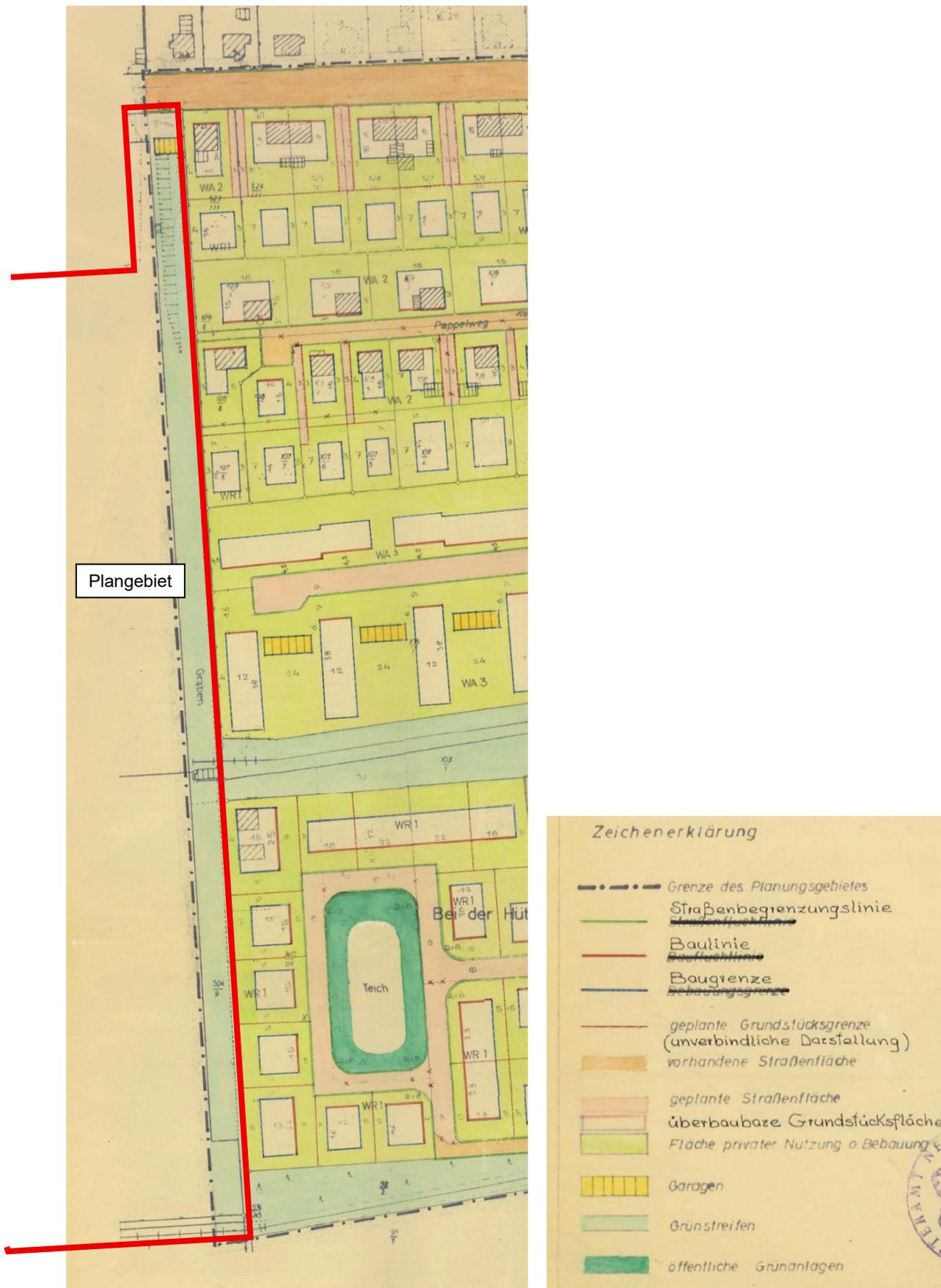


Abb. 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 107 „Im Heidland“ (ohne Maßstab, genordet)

Bebauungsplan Nr. 109 „Nördlich Landwehr - Vor dem Moore - Am Kuhlager“

Der Bebauungsplan Nr. 109 „Nördlich Landwehr - Vor dem Moore - Am Kuhlager“, der am 13.7.1964 rechtskräftig geworden ist, setzt die Baugrundstücke nördlich des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und zweigeschossige offene Bauweise fest (ein Vollgeschoss und ausbaufähiges Dachgeschoss).

Bebauungsplan Nr. 104 „Am Hüttenplatz“

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets grenzt westlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Hüttenplatz“ an das Plangebiet. Er ist am 01.11.1962 in Kraft getreten.

Festgesetzt ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (W), „eingeschossige offene Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss“ und einer „Ausnutzungsziffer“ (GRZ) von 0,4.

Bebauungsplan Nr. 160 „Bolzplatz Parkwiesen“

Der Bebauungsplan Nr. 160 „Bolzplatz Parkwiesen“ hat am 13.03.2006 Rechtskraft erlangt. Er trifft Festsetzungen für eine „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Rasenspielfläche, Rasenbolzplatz und Beachvolleyballfläche“ sowie Festsetzungen für „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und das Anpflanzen von Bäumen.

Da an der Südwestecke des Bebauungsplans Nr. 171 eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist, ergänzt dies die angrenzenden Festsetzungen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“ hat am 12.08.2019 Rechtskraft erlangt. Er grenzt unmittelbar an die südliche Grenze des Geltungsbereichs an und setzt an seinem nördlichen Rand auf einer Breite von 14,5 m „öffentliche Grünflächen“ fest (G 3 „Grünverbindung und Kinderspielplatz“ und G 4 „Grünverbindung“).

Unterbrochen sind die Grünverbindungen durch die Festsetzung einer „Straßenverkehrsfläche“ (Planstraße A = Rittinger Allee), mit der die Anbindung an die Flächen im Plangebiet vorbereitet wurde.

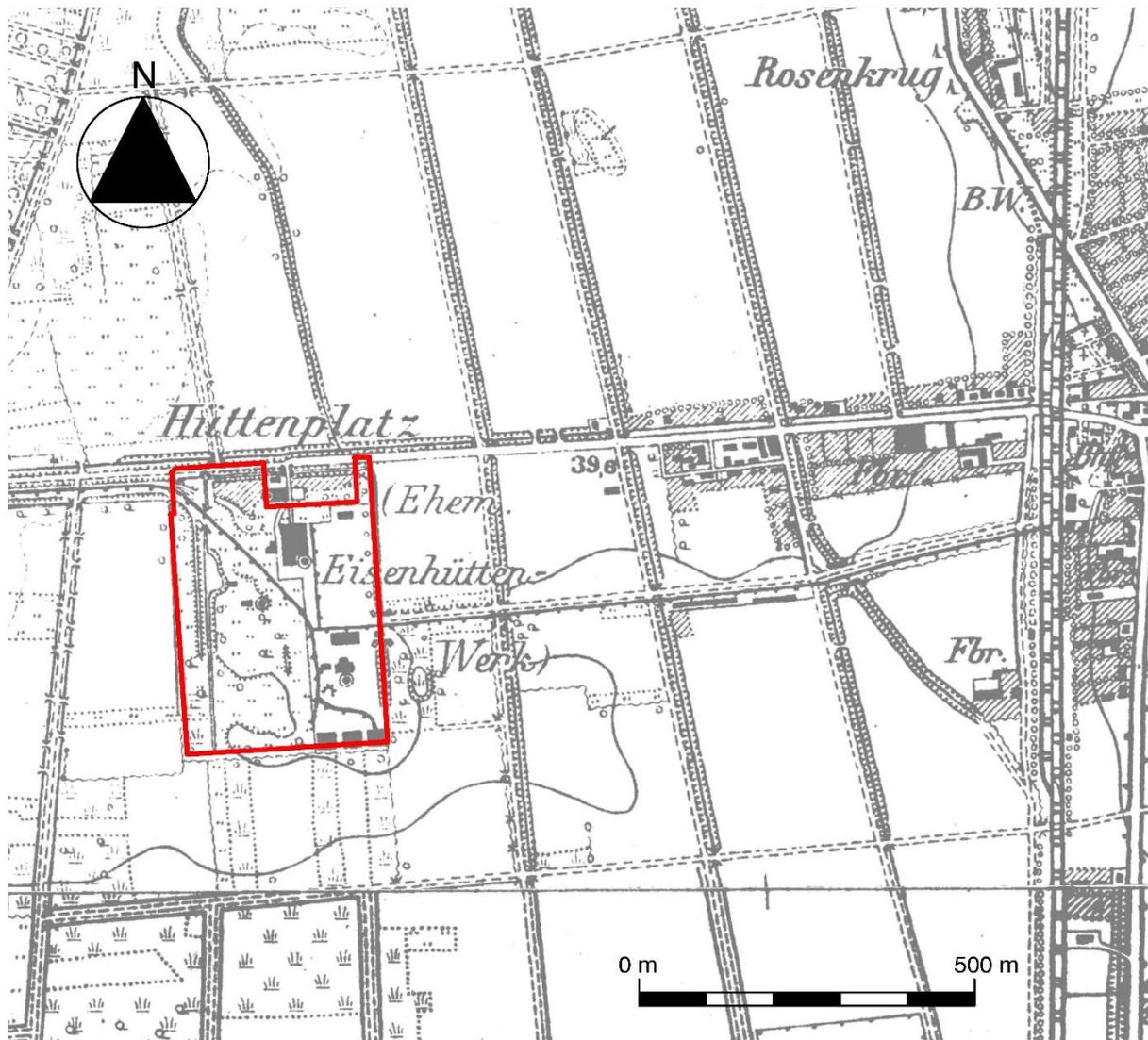
Der Bebauungsplan Nr. 171 greift die vorgesehene Erschließung auf und setzt an der Rittinger Allee ebenfalls eine „Straßenverkehrsfläche“ fest, mit der das Plangebiet von Süden erschlossen wird.

Die Festsetzungen einer „öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz“ und einer weiteren „öffentlichen Grünfläche“ (G 3 „Grünzug Süd Ost-West“) ergänzt die südlich festgesetzten Grünflächen ideal und verbreitert den öffentlichen Grünzug.

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes war seit der Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Eisenhütte Neustadt a. Rbge. industriell genutzt. Die Industrieanlagen der Hütte befanden sich überwiegend im östlichen Teil des Plangebietes (vgl. Abb. 12, S. 23)¹⁰. Das Hüttengelände verfügte über Bahnanschlüsse nach Osten und Westen, um das Eisenerz und den Torf, der zeitweise als Brennstoff verwendet wurde, auf das Gelände zu bringen.

¹⁰ Zur historischen Nutzung vgl. auch Anlage 1.2 und Anlage 3.2 des Sanierungsplans „Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt a. Rbge.“, ukon Umweltkonzepte GmbH & Co. KG, Hannover, 20.11.2025



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

Abb. 12: Ausschnitt aus der Preußischen Landesaufnahme (1877-1912)
mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)



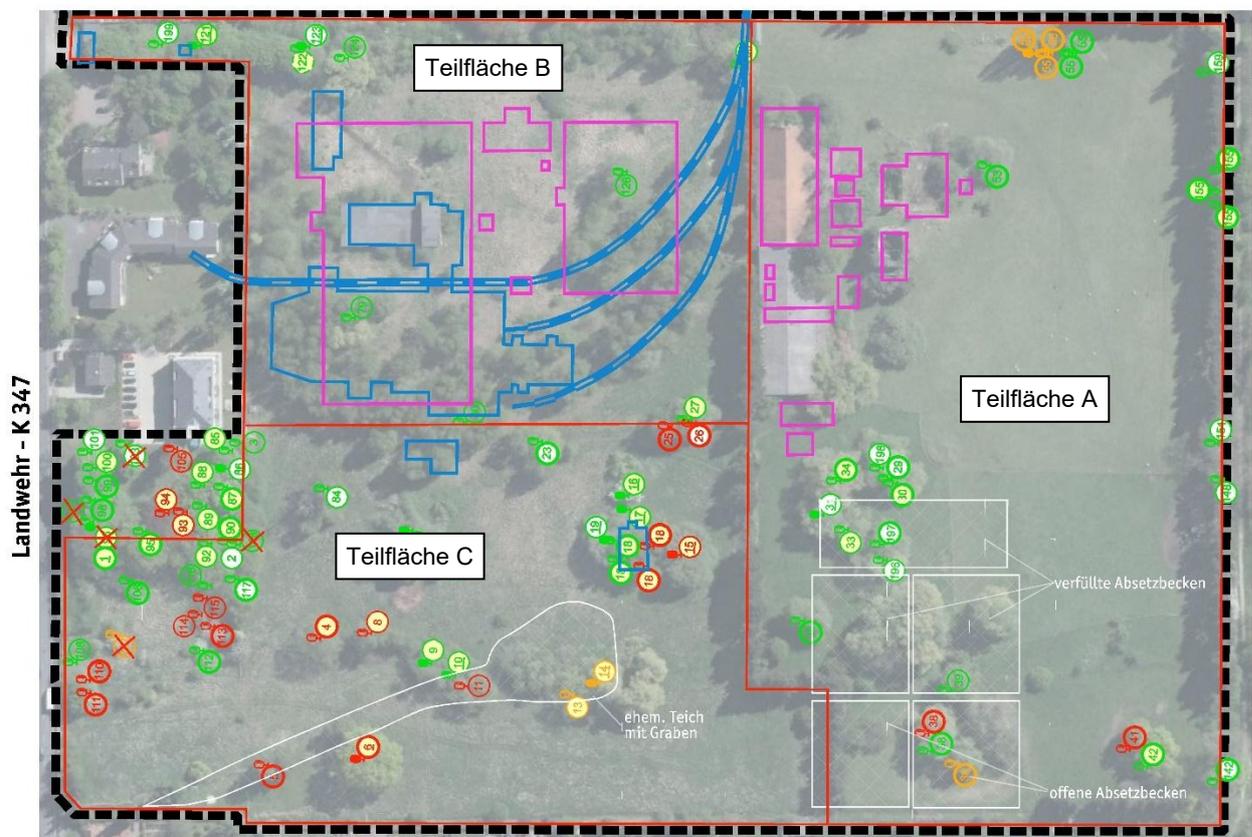
Abb. 13: Eisenhütte Neustadt a. Rbge. um 1870 (Axel Hindemith, Wikipedia)

Aufgrund der vermuteten und durch spätere Untersuchungen belegten Bodenverunreinigungen liegt das Gelände weitgehend brach und wird nur teilweise extensiv als „Wiese/Weide“ genutzt. Eine relevante Bedeutung für die Landwirtschaft haben die Flächen wegen der innerstädtischen Lage und der Bodenverunreinigungen nicht. Zur Kontamination des Bodens vgl. Abschnitt 2.2 und den Sanierungsplan.

Die ehemaligen Industriegebäude sind inzwischen weitgehend abgebrochen. Die ehemalige Nutzung ist im Sanierungsplan detailliert beschrieben:

„Der südliche Teil des Plangebiets (Teilfläche A) ist zum überwiegenden Teil unbebaut. Im nordöstlichen Viertel der Fläche standen bis vor kurzem noch Relikte des alten Werkes (eine Halle von ca. 2.000 m² Grundfläche, sowie zwei weitere teilweise eingestürzte Ziegelbauwerke von ca. 470 m² und ca. 160 m² Grundfläche) mit weiteren Fundamenten und Sohlplatten.

Im Nordwesten der Teilfläche A befinden sich fünf ehemalige, jetzt z.T. verfüllte Absetzteiche.



Legende

- Gebäudebestand etwa 1871 - 1935
- Gebäudebestand nach 1957
- - - Gleise nach 1957
- Absetzbecken, Teich, skizziert nach Gutachten GTÜ 1997

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019



ukon Umweltkonzepte <small>Ideen. Böden. Sicherheit.</small>	
Auftraggeber GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH, Hertzstrasse 3, 31535 Neustadt a. Rbge	M = 1 : 1.500 20.11.2025 U. Andrae 11.102

Abb. 14: Anlage 1.2. aus dem Sanierungsplan 2026, Lageplan mit Historie

Die nordöstliche Teilfläche B ist zum überwiegenden Teil frei von Hochbauwerken. Lediglich ein Gebäude der ehemaligen Rohpappen-Fabrik ist noch vollständig erhalten. Auch diese, ehemals als Lumpenschneiderei, später als Kfz-Werkstatt mit Autolackiererei genutzte Halle mit einer Grundfläche von ca. 550 m² wird nicht mehr genutzt. Von den übrigen Gebäuden aus der Zeit der industriellen Nutzung des Geländes sind zahlreiche Bodenplatten, Fundamente, Kanäle, Schächte und Hohlräume vorhanden.

Die nordwestliche Teilfläche C ist frei von Hochbauwerken. Von den Gebäuden aus der Zeit der industriellen Nutzung des Geländes sind lediglich Fundamente von zwei Gebäuden erhalten. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Schmiede mit ca. 200 m² Grundfläche im Ostteil und ein kleines alleinstehendes Gebäude, vermutlich ein Wohnhaus, mit ca. 145 m² Grundfläche im Südostteil des Grundstückes. Im westlichen Grundstücksteil befindet sich ein ehemaliger, jetzt verfallener Teich mit Abflussgraben.“

Seit der Nutzungsaufgabe hat sich im Plangebiet neben der Weidenutzung im südlichen Teil ein lockerer bis dichter Gehölzbestand entwickelt. Zudem befindet sich im Norden angrenzend an die bestehende Bebauung ein parkartiger, naturnaher Garten mit altem Baumbestand (Flurstück 5/22). Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Sanierungsplans. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft wegebegleitend eine Gehölzreihe. Die Gehölzbestände werden teilweise aus großen und alten Laubbäumen gebildet, die erhaltenswert sind. Zudem sind die Gehölze im zentralen Bereich anteilig als **Wald** nach dem NWaldLG einzustufen.

Bereits 2016 wurden eine Biotopkartierung und eine faunistische Grundlagenuntersuchung durchgeführt¹¹ sowie „die Biotoptypen einschließlich schutz- und erhaltungswürdiger Gehölze und Pflanzenvorkommen, die Avifauna (Brutvögel), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse erfasst.“ (Bohrer 2016, S. 1, zu den Ergebnissen aus dem Jahr 2016 siehe Gutachten).

Da diese Bestandsaufnahmen von Flora und Fauna nun fast 10 Jahre zurücklagen, wurde im Jahr 2023 ein weiteres Gutachten erstellt, um den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu ermitteln und die Ergebnisse aus dem Jahr 2016 fortzuschreiben¹². Der Untersuchungsumfang wurde am 28.03.2023 vor Ort mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei der Kartierung der Biotope wurde eine Fläche im Südwesten des Plangebietes als **gesetzlich geschütztes Biotop** nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) eingeordnet (vgl. agwa 2024, S. 2 ff.). Es handelt sich um einen ehemaligen Absetzteich, der als „sonstige nährstoffreiche Pionierflur trockenfallender Stillgewässer“ kartiert wurde. Für die Beseitigung des Biotops wird voraussichtlich eine Ausnahme genehmigungen erforderlich.

Dem gesetzlichen Schutz nach Anhang B der EG-Richtlinie 338/97 unterliegt die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) als **gesetzlich geschützte Pflanzenart**, die im nördlichen Bereich des Plangebiets in unterschiedlicher Dichte und mit einer Zahl von ungefähr 250 – 300 Exemplaren festgestellt wurde (agwa 2024, S. 12)¹³. Vom Bestand der Stendelwurz wurden im Hinblick auf die laufenden Planungen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde bereits 2022 knapp 70 Exemplare auf geeignete Flächen umgesiedelt (vgl. agwa 2024,

¹¹ Karin Bohrer 2016: Biotoptypenkartierung, faunistische Grundlagenuntersuchung; Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr.; Gutachten im Auftrag der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rügenberge mbH.

¹² Ingenieurgemeinschaft agwa 2024: Naturschutzfachliche Untersuchungen auf dem ehemaligen Hüttengelände in der Stadt Neustadt am Rügenberge; Gutachten im Auftrag der GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rügenberge mbH.

¹³ Das Vorkommen der Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) (Bohrer 2016: S. 3) in Einzelexemplaren „im östlichen Teil der Industriebrache“ konnte bei der Kartierung 2023 nicht bestätigt werden (vgl. agwa 2024).

Anlage 5). Nachdem bei der Kartierung 2023 die Art wieder und mit einer noch größeren Anzahl festgestellt worden ist, wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, dem NLWKN und verschiedenen Experten eine weitere „Umsiedlung“ durchgeführt (Ernte und Ausbringung reifer Samenstände und Umsiedlung vollständiger Pflanzen).



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

Abb. 15: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, (Stand 04/2022)

Die Kartierung der **Brutvögel** ergab 2024, übereinstimmend mit den Ergebnissen 2016, dass hauptsächlich Spezies häufig und weit verbreiteter Arten vorkommen. Bezogen auf die weiteren festgestellten **Brutvogel-Vorkommen** kommt das Fachgutachten zu dem Ergebnis: „Für keine der 30 (potenziellen) Brutvogelarten, die im Jahr 2023 auf dem Hüttengelände ermittelt wurden, steht zu erwarten, dass mit dessen Bebauung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen (Bezugsraum: Kommunalgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge.) essentiell verschlechtert wird. Für jede dieser Arten stehen gleichartig und/oder ähnlich strukturierte Ausweichmöglichkeiten im lokalen Kontext zur Verfügung“ (agwa 2024, S. 31). Als Voraussetzung dafür werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen, die bei der Bauleitplanung berücksichtigt und der Umsetzung der Planung zu vollziehen sind (vgl. agwa 2024, S. 31/ 32).

An **europäischen Vogelarten**, die alle „besonders geschützt“ sind, wurden im Jahr 2016 der **Turmfalke** und darüber hinaus die „streng geschützte“ **Schleiereule** nachgewiesen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG wurden für beiden Vorkommen bereits **CEF-Maßnahmen** durchgeführt. Nach einem Monitoring im Jahr 2022 waren die Maßnahmen erfolgreich (vgl. agwa 2024, S. 30). Auch wenn bei der Kartierung 2023 der Turmfalke noch festgestellt wurde (die Schleiereule nicht mehr), führen die erfolgreich durchgeführten CEF-Maßnahmen dazu, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 171 Verstöße gegen die Schutzvorschriften des § 44 BNatSchG wegen der erfolgreichen CEF-Maßnahmen nicht eintreten können.

Bilche wurden im Jahr 2023 nicht nachgewiesen. Die Untersuchungen der **Fledermäuse**¹⁴ haben bereits im Jahr 2016 zu dem Ergebnis geführt, dass das Hüttengelände von 5 Arten für Jagdflüge genutzt wird. Die Bedeutung des Gebietes für den Nahrungserwerb wurde in Anbetracht der begrenzten Anzahl an Individuen als „nicht essenziell“ bewertet. Anhaltspunkte für eine Veränderung des Status der Fledermäuse haben sich 2023 nicht ergeben. Aufgrund des zwischenzeitlichen Abrisses einiger Industriegebäude hat sich die Zahl der Lebensstätten eher verringert. Im Fachgutachten von agwa (2024) werden Maßnahmen zur Vermeidung vorgeschlagen, bei deren Umsetzung mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG wegen Betroffenheit von Fledermäusen nicht zu rechnen ist. Aufgrund der Ergebnisse der **Xylobionten Käfer**, der **Amphibien** und **Reptilien** ergeben sich keine weiteren Anforderungen an die Bauleitplanung.

Zum Zustand von Natur und Landschaft vgl. im Übrigen die Ausführungen im Umweltbericht, Abschnitt VI, S. 49 ff.

Nördlich des Geltungsbereichs ist die sogenannte Fabrikantenvilla und ein Torhaus erhalten geblieben. Sie sind neben einer Einfriedung als **Einzeldenkmale** und als **Denkmal-Gruppe** nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (DSchG)¹⁵ geschützt.

¹⁴ ECHOLOTT GBR (2016): Untersuchung der Fledermausfauna an der ehemaligen Eisenhütte in Neustadt a. Rbge. Endbericht. – Im Auftrag von Karin Bohrer, Minden.

¹⁵ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargestellt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen. Der städtebauliche Rahmenplan und der überarbeitete städtebauliche Entwurf, die der Planung zugrunde liegen, wurden in Abschnitt I.7, S. 10 erläutert.

1. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist es, vielfältige Wohnungsangebote zu schaffen, um den Wohnbedarf in der Kernstadt zu decken. Um zudem auch einer Versorgungsfunktion gerecht werden zu können, werden im gesamten Plangebiet neben Wohngebäuden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO.

Mit der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im geplanten Sonstigen Sondergebiet wird auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts¹⁶ der Stadt die Umsiedlung und Erweiterung des Nahversorgers an der Landwehr vorbereitet. Darüber hinaus sollen nach dem Einzelhandelskonzept keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente (periodisch und aperiodisch) im Plangebiet ermöglicht werden. Um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, werden daher im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Bereichen von Neustadt a. Rbge. ansiedeln. Auf den als WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen sind zudem folgende Nutzungen nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Mischgebiet (MI)

Im nördlichen des Plangebiets sollen entlang der Kreisstraße gemischte Nutzungen mit Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe entstehen, um die Versorgung zu sichern und neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe zu ermöglichen, die nicht in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, jedoch das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungen profitieren von und ergänzen den benachbarten Einzelhandelsstandort und sind gleichzeitig wohnortnah angeordnet. Dafür wird beiderseits der Planstraße A „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Wie bereits oben ausgeführt, wird mit der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im geplanten Sonstigen Sondergebiet auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt die Umsiedlung und Erweiterung des Nahversorgers an der Landwehr vorbereitet. Darüber hinaus sollen nach dem Einzelhandelskonzept keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente (periodisch und aperiodisch) im Plangebiet ermöglicht werden. Um negative

¹⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2023: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge; Köln, 07.06.2023

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden, werden daher im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Neustädter Liste ausgeschlossen (vgl. Abb. 16, S. 30).

Die gemäß § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen möglichen Nutzungen durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären. Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Bereichen von Neustadt a. Rbge. ansiedeln.

Bei der Abgrenzung des Mischgebiets auf der Ostseite der Planstraße A wird auf den vorkommenden wertvollen Baumbestand besonders Rücksicht genommen.

c) Sonstiges Sondergebiet (SO) – Zweckbestimmung: großflächiger Lebensmittel Einzelhandel (LEH)

Ein weiteres wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist das Interesse der Bevölkerung an der Entwicklung einer wohnort-/ verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und zwar nicht nur der Neubürgerinnen und -bürger in den Wohngebieten des Hüttengeländes und der Siemensstraße, sondern in dem westlichen Teil der Kernstadt. Dazu soll die Ansiedlung eines attraktiven Nahversorgermarktes des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ermöglicht werden.

Diese Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für die geplante Nutzung wird daher ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Durch § 4 der textlichen Festsetzungen des werden weitere Details verbindlich geregelt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist ein Nahversorgungsmarkt mit den Hauptsortimenten Lebensmittel (inkl. Getränke) und Reformwaren, ergänzt durch Drogerieartikel, Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften und Schreibwaren sowie Apothekerwaren/ pharmazeutische Artikel zulässig. Zur Abrundung der direkten Angebote des Verbrauchermarktes ist eine Bäckerei-Verkaufsstelle mit Café möglich. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.730 m² begrenzt.

Die Randsortimente des aperiodischen Angebots dürfen max. 10 % der Verkaufsfläche umfassen. Die in Neustädter Sortimentsliste erfassten Sortimente für den aperiodischen Bedarf sind in Abb. 16, S. 30 wiedergegeben.

Die Verträglichkeit der neuen Ansiedlung wurde von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in einer Auswirkungsanalyse untersucht¹⁷. Das Gutachten stellt fest, dass sich bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 171 keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels ergeben und die Planung der Versorgungsfunktion von Neustadt a. Rbge. entspricht. Insgesamt wird mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eine sinnvolle Ergänzung der Versorgungslage der Kernstadt geschaffen.

Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze auf der westlichen Teilfläche des SO, verbunden mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sichert die räumliche Zuordnung der erforderlichen Stellplätze.

¹⁷ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des Hüttengeländes in Neustadt a. Rbge, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, 25.04.2025

Übersicht 3: Neustädter Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	Nicht zentrenrelevante Sortimente* = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Bücher ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Babyartikel, Kinderartikel ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Optik, Augenoptik, Hörgeräteakustik ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Bild- / Tonträger, Elektrokleingeräte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zoootikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter) ▪ Antennen, Satellitenanlagen ▪ Möbel (inkl. Küchen) ▪ Gartengeräte, Gartenkeramik ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Bad-einrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Brennstoffe ▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) ▪ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)*** ▪ Lampen, Leuchten ▪ Sportgroßgeräte ▪ Campingartikel ▪ Kfz- / Motorradzubehör ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör
<p>davon nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren (inkl. E-Zigaretten und Zubehör), Getränke** ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren, Kosmetika (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen / Zeitschriften ▪ Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel 	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** Aufgrund des Flächenbedarfs von Großgebinden sind reine Getränkemarkte von der Zentrenrelevanz ausgenommen

*** sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen

GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2020, der stadtplanerischen Absichten und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben; ,

_____ = zentrenrelevant gemäß LROP 2017; rot = andere Einordnung als 2014

Abb. 16: Neustädter Sortimentsliste, Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 07.06.2023, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)

Innerhalb des „Sonstigen Sondergebiets“ werden mindestens 100 m² für Fahrradstellplätze festgesetzt, um den Einkauf für die Bevölkerung der Kernstadt ohne die Verwendung von Kraftfahrzeugen zu unterstützen und auch damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

2. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zu den wesentlichen Zielen des Bebauungsplans gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb einer weiteren Kindertagesstätte (Kita) um einen Beitrag zur Deckung des bestehenden und des zusätzlichen Bedarfs im Zuge der Bebauung des Hüttengeländes zu leisten.

In Verbindung mit der Kita soll ein Familienzentrum mit einem Veranstaltungsraum entstehen. Dazu wird eine Grundstücksgröße von rd. 4.000 m² benötigt. Die erforderliche Fläche wird in Verbindung mit den öffentlichen Grünzügen im Westen des Plangebiets als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ein möglichst großes Außenspielgelände der Kita, werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt, bei einer offenen Bauweise.

3. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden die innerhalb der Baugebiete, der Gemeinbedarfsfläche und des Kinderspielplatzes zulässigen Nutzungen mit einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit belegt. Das bedeutet, dass sie unzulässig sind, bis die fachgerechte Bodensanierung erfolgreich abgeschlossen ist.

Die als WA6 festgesetzte Fläche, die nicht Bestandteil des Sanierungsplans ist, ist von dieser Regelung ausgenommen.

Die Durchführung der Bodensanierung wird vertraglich gesichert.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

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

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers (soweit aufgrund der Bodenverhältnisse/Sanierung möglich) wichtig sind. Außerdem wird in weiten Teilen des Plangebiets 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.

a) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im überwiegenden Teil der „Allgemeinen Wohngebiete“ (**WA1 und WA3 bis WA5**) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht gemäß § 17

BauNVO dem Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4. Damit können verdichtete Bauformen umgesetzt werden. Dennoch fügt sich das Plangebiet in das Umfeld ein und es wird aufgrund der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ein ausreichend hoher Freiflächenanteil auf den Grundstücken gewährleistet. Grundsätzlich ist bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Grundstücksfläche möglich.

Im **WA5** wird abweichend davon aufgrund der geplanten, verdichteten Mehrfamilienhausbebauung eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen.

Im **WA1 und WA3** soll eine verdichtete Bebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Daher werden hier zwei Vollgeschosse zwingend und die entsprechende Bauweise festgesetzt. Die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe werden auf 7,0 bzw. 11,0 m über der Verkehrsfläche begrenzt, die das Grundstück erschließt.

Im **WA4 und WA5** sollen verdichtete Bauformen mit Mehrfamilienhäusern und der Möglichkeit für Wohnungsangebote für Senioren und für Menschen mit Unterstützungsbedarf entstehen. Dazu wird eine offene Bauweise mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird auf eine Traufhöhe von 10,0 m und eine Firsthöhe von 14,5 m begrenzt.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird im **WA2** aufgrund der geplanten Einzel- und Doppelhäuser eine niedrigere GRZ von 0,3 mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen. Um sicherzustellen, dass hier die geplanten Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei in einem Einzelhaus und eine Wohnung je sogenannter „Doppelhaushälfte“ begrenzt. Zur Staffelung der Höhenentwicklung werden hier eine niedrigere Traufhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt.

Die Abgrenzung des **WA6** berücksichtigt insbesondere den vorhandenen Baumbestand auf dem Flurstück 5/22. Aufgrund der geringen Größe des WA6 wird eine Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze der GRZ in Allgemeinen Wohngebieten erforderlich. Um eine Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Aufgrund der umfangreichen Freiflächen auf dem Grundstück, die als private Grünflächen festgesetzt wurden, hält die Stadt die Überschreitung für vertretbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im südlichen Teil des Plangebiets (WA1 und WA2) so festgesetzt, dass ein Abstand von mindestens 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingehalten wird.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird aufgrund der geplanten Geländeaufhöhungen im Rahmen des Bodenmanagements im WA4 und WA5 ein Abstand von 5 m zwischen Baugrenze und den öffentlichen Grünflächen vorgesehen, um die Anpassung an das Gelände vornehmen zu können. Außerdem wird im WA3 und WA4 zum geplanten Kindergarten die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Für das WA3 wird weiterhin die „Stellung baulicher Anlagen“ festgesetzt, um zu erreichen, dass die Gebäude ihre Hauptwohnseite nach Süden orientieren und nicht zum westlich gelegenen Kindergarten. Dadurch sollen Einsichtmöglichkeiten auf das Kindergartengelände soweit wie möglich vermieden werden.

b) Mischgebiet (MI)

Innerhalb des Mischgebiets wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke überwiegend eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO dem

Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete. Für das Mischgebiet auf der Ostseite der Planstraße wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese Überschreitung des Orientierungswertes ist wie beim WA6 der geringen Größe des Mischgebiets geschuldet, die zum Erhalt der angrenzenden Bäume gewählt wurde, um deren Baumkronen/Wurzelbereiche zu schützen. Wird eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, können die Grundstücke maximal zu 80 % versiegelt werden.

In Hinblick auf die Höhe der Gebäude wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zwingend 2-geschossige Bauweise bei einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Bei der festgesetzten offenen Bauweise können Baukörper mit max. 50 m Seitenlänge entstehen.

c) Sonstiges Sondergebiet (SO)

Für das Sonstige Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine höhere GRZ wird für die Hauptnutzung nicht benötigt.

Ein Großteil der versiegelten Flächen entsteht bei Verbrauchermärkten durch die Parkplatzflächen. Daher wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geregelt, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes zu begrenzen, wird die Oberkante baulicher Anlagen auf 9,0 m begrenzt. Damit wird das Entstehen überdimensionierter Gebäude verhindert und der Bau eines Verbrauchermarktes mit geneigtem Dach ermöglicht. Die Bezugshöhe wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden von der Kreisstraße K 347 „Hüttendamm / Landwehr“ und von Süden von der Rittinger Allee.

Die innere Erschließung des neuen Siedlungsteiles wird durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gesichert. Als Haupterschließungsachse ist eine verschwenkte Hauptachse „Planstraße A“ vorgesehen, die im Norden vom Hüttendamm gegenüber der Einmündung „Am Pfingstgraben“ nach Süden abzweigt und im Süden des Plangebietes an die Rittinger Allee anschließt.

Die Grundstücke, die nördlich direkt an die Kreisstraße K 347 „Hüttendamm“/„Landwehr“ angrenzen, sollen lediglich über die „Planstraße A“ erschlossen werden. Ein-/Ausfahrten einzelner Grundstücke von der nördlich angrenzenden Kreisstraße sollen verhindert werden, um den Verkehrsfluss dort nicht zu stören. Daher wird für die direkt an die K 347 angrenzenden Grundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

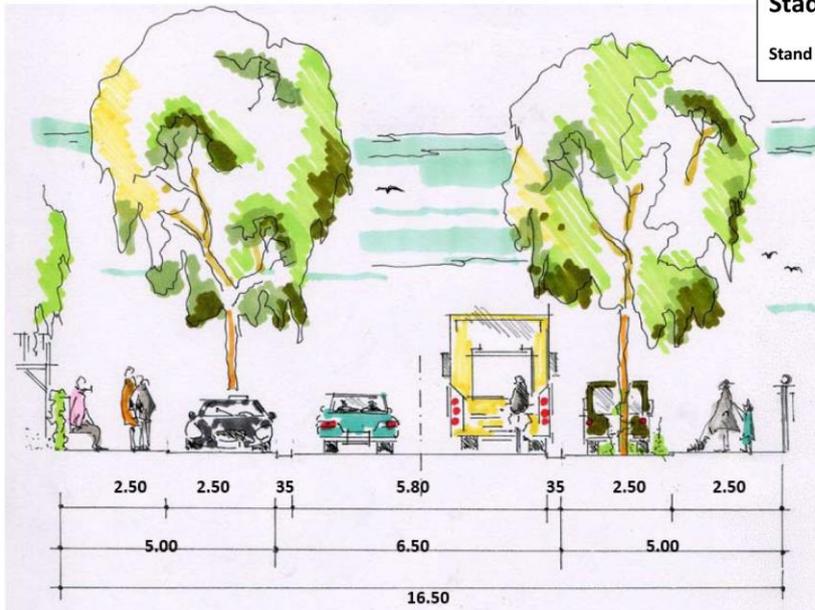
Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche für die Planstraße A erlaubt einen Ausbau, der sich an den Straßenquerschnitten aus dem Jahr 2017 orientiert. Mit einer Breite von 16,5 m werden eine 6,50 m breite auch für Busverkehr ausgelegt Fahrspur, beidseitiges Längsparken unter Bäumen sowie beidseitige Gehwege von je 2,50 m Breite ermöglicht (vgl. Abb. 17, S. 34).

Die weitere innere Erschließung der Wohngebiete im südlichen Plangebiet erfolgt mit zwei Ringstraßen nach Osten und Westen. Diese Straßen sind im Querschnitt mit 6 m Breite deutlich schmaler als die Haupterschließungsachse, für die geplante Einfamilienhausbebauung in diesem Bereich jedoch hinreichend dimensioniert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird für die Erschließung des WA5 eine 11 m Breite Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die am Ostrand in einem „Wendeplatz“ endet.

Schnitt Haupterschließung (Allee)

M. 1 : 100 in DIN A3



Stadt Neustadt a. Rbge.
Rahmenplan
„Hüttengelände/Siemensstr.“
Schnitt Allee und
Städteb. Entwurf - Alternative
Stand 10.10.2017

Abb. 17: Städtebaulicher Entwurf für die Planstraße A (infraplan, Stand 10.10.2017)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ und im „Mischgebiet“ wird der Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsfläche geregelt. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück begrenzt. Ab drei Wohneinheiten je Grundstück sind max. zwei Zufahrten zulässig. Im Mischgebiet sind max. zwei Zufahrten je Grundstück zulässig. Die Breite einer Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten. Damit sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen überdimensionierte Zufahrtbereiche vermieden werden. Zudem wird damit die Verkehrssicherheit erhöht, da durch eine verringerte Anzahl von Ein-/Ausfahrten die verkehrliche Übersicht verbessert wird.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um die öffentlichen Grünzüge auf möglichst kurzen Wegen aus dem Baugebiet erreichen zu können, sind im südlichen Teil des Plangebiets drei „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ festgesetzt, im nördlichen Teil eine vom Ostrand des Verbrauchermarktes zum Grünzug am Ostrand des Plangebiets.

Zur Erschließung des nördlichen Baufeldes (W 5) sowie zur Erschließung der Hinterliegerbebauung im südlichen Teil des Plangebiet werden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnstraße“ festgesetzt.

Aufgrund der geringen Straßenbreite der Planstraßen C und D werden an drei Stellen „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplätze“ festgesetzt, um Parkplätze für Besucher anlegen zu können.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

a) Abfall

Im Bereich des Verbrauchermarktes soll an der Planstraße A ein Sammelplatz für Wertstoffe („Wertstoffinsel“) geschaffen werden. Um diesen zu ermöglichen, wird eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Die Lage der Fläche ist so gewählt, dass einerseits eine gute Erreichbarkeit gegeben ist, andererseits aber eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung verhindert wird.

b) Elektrizität, Erneuerbare Energien

Im Rahmen der Herstellung des Baugebiets „Westlich Heidland“ wurde westlich des Baugebiets unter dem Regenrückhaltebecken ein Erdkollektorfeld verlegt, das der CO₂-freien Wärmeversorgung des Baugebiets dient. Zur CO₂-freien Wärmeversorgung des Plangebietes soll das Erdkollektorfeld auf die Flächen südlich des Regenrückhaltebeckens erweitert werden. Für den Anschluss an das kalte Nahwärmenetz werden Versorgungsanlagen erforderlich, die im Süden des Plangebietes entstehen sollen. Dafür ist am Südrand des Plangebietes, östlich der Haupterschließungsstraße eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Es handelt sich um einen vorläufigen Standort, der nach den technischen Erfordernissen im weiteren Planverfahren ggfs. noch angepasst werden muss.

8. Öffentliche Grünflächen

a) Spielplatz

In der Südwestecke des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier soll ein Kinderspielplatz angelegt werden, der der Versorgung des Baugebiets mit Spielfläche dient. Der Spielplatz ergänzt die südlich angrenzende Kinderspielplatzfläche des Bebauungsplanes Nr. 170 „Heidland“. Aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung wird hier auf eine durchgehende Nummerierung wie bei den übrigen Grünflächen verzichtet.

Da auf den Grundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes aufgrund des geplanten Bodenmanagements keine Spielplätze gem. § 9 Abs. 3 NBauO¹⁸ angelegt werden können, sollen auf dem Spielplatz auch Spielmöglichkeiten für Kinder bis 6 Jahre vorgesehen werden. Das ist gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 NBauO möglich. Die Herstellung des Spielplatzes wird vertraglich gesichert.

In der Grünfläche werden zudem drei besonders erhaltenswerte Bäume gesichert.

b) Grünfläche G1 „westlicher Grünzug Nord-Süd“

Mit der Grünfläche G1 soll eine eingegrünte, parkartig gestaltete Wegeverbindung im Westen des Plangebietes geschaffen werden. Dazu wird die Errichtung eines entsprechenden Weges ermöglicht. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden erhalten und durch standortheimische Sträucher entlang des Weges ergänzt (vgl. die Pflanzliste in Abschnitt IX, S. 111). Die Grünverbindung dient einerseits der Naherholung, andererseits werden die vorhandenen Grünstrukturen gesichert.

¹⁸ § 9 Abs. 3 Satz 1 NBauO: Wird ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet, so ist auf dem Baugrundstück [...] ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren anzulegen.

c) Grünfläche G2 „Grünzug Mitte Ost-West“

Mit der Grünfläche G2 soll eine Wegeverbindung im Zentrum des Plangebietes (Ost-West-Richtung) gesichert werden. Dazu sollen neben der Wegeverbindung die Nadelgehölze entfernt und durch standortheimische Gehölze zu ersetzen (vgl. die Pflanzliste in Abschnitt IX, S. 111). Bei der Neugestaltung sind vorhandene Laubgehölze als Fledermausleitstruktur zu erhalten. Die Grünverbindung dient einerseits der Naherholung und ergänzt die innerstädtische Wegeverbindung „Am Hüttengleis“. Andererseits erhält sie eine Grünstruktur, die u. a. als Leitlinie für Fledermäuse wichtig ist.

d) Grünfläche G3 „Grünzug Süd Ost-West“

Mit der Grünfläche G3 wird der Grünzug im Süden des Plangebietes gesichert bzw. weiter ausgebaut. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 170 ist bereits ein rd. 15 m breiter Grünzug festgesetzt, der durch den Grünzug im Plangebiet ergänzt wird. Außerhalb des Plangebiets verläuft der Fuß- und Radweg im Bereich des Bebauungsplans Nr. 170 und schließt im Osten an die Wegeverbindung „An der Torfbahn“ an. Die dort vorhandenen Grünstrukturen sind ebenfalls mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Die Grünfläche G3 dient der Naherholung und erhält eine Grünstruktur, die in Verbindung mit den südlich angrenzenden Grünflächen u. a. als Leitlinie für Fledermäuse wichtig ist. Auch innerhalb der Grünfläche G3 ist die vorhandene Fichten- und Douglasienreihe durch standortheimische Baum-Strauchpflanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen Pappeln im Ostteil der Fläche sind durch verkehrssichernde Maßnahmen (z. B. Einkürzen) solange zu erhalten, bis nachgepflanzte Gehölze die Strukturbildung als Fledermausleitstruktur übernehmen können.

e) Grünfläche G4 „Baumerhalt / Baumpflanzung“

Innerhalb des Baugebiets werden im nördlichen Teil zwei öffentliche Grünflächen G4 zur Sicherung von erhaltenswerten Eichen festgesetzt. Eine auf der Westseite der Planstraße A mit zwei sehr großen Eichen und eine auf der Ostseite der Planstraße A zur Sicherung einer weiteren Eiche. Auf der Ostseite der Planstraße A wird nördlich des Einmündungsbereich der Planstraße B eine dritte Grünfläche G4 festgesetzt, um hier die Anpflanzung eines ortsbildprägenden Einzelbaums zu ermöglichen. Die Grünflächen G4 dienen neben der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen der Verbesserung der Gestaltung des Ortsbildes und der Durchgrünung des nördlichen Teils des Plangebiets mit seiner verdichteten Bebauung.

f) Grünfläche G5 „östlicher Grünzug Nord-Süd“

Mit der Grünfläche G5 soll die eingegrünte Wegeverbindung im Osten des Plangebietes erhalten und ausgebaut werden. Dazu sind die Gehölzstrukturen entlang des zulässigen Weges zu erhalten und durch standortheimische Sträucher zu ergänzen (vgl. die Pflanzliste in Abschnitt IX, S. 111). Die Grünverbindung dient der Naherholung und der Sicherung und Verbesserung der vorhandenen Grünstrukturen.

9. Private Grünflächen

a) Grünfläche G6 „Gehölzstreifen“

Auf der privaten Grünfläche G6 soll eine Baum-Strauch-Hecke im Norden des Plangebietes geschaffen werden. Die beiden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume können in die Hecke integriert werden. Neben dem ökologischen Beitrag unterstützt diese die Eingrünung des Plangebietes insbesondere zu dem nördlich angrenzenden Baudenkmal.

Um aus naturschutzfachlichen Aspekten bzw. im Rahmen der Bodensanierung einen in der Fläche bestehenden, begrünten Wall gegebenenfalls erweitern zu können, sind Wälle/ Aufschüttungen zulässig.

b) Grünfläche G7 „Hausgarten“

Im Norden des Plangebiets gibt es umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand bestehend aus 12 Einzelbäumen. Zur Sicherung der Bäume werden die vom Kronentraufbereich überdeckten Flächen als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Fläche ist im Kronentraufbereich der Bäume von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und mit Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets werden folgende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen:

Pflanzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2)

Es ist festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) je Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang anzupflanzen ist (vgl. die Pflanzliste in Abschnitt IX, S. 111). Bei Grundstücken mit mehr als einer Wohneinheit hat eine entsprechende Anpflanzung je 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück zu erfolgen. Bestehende Bäume werden dabei angerechnet, um deren Erhalt zu unterstützen.

An den äußeren Grenzen des Wohngebietes (WA2) ist zudem im Westen und Osten eine den Wohngrundstücken zugeordnete 3 m breite Pflanzfläche festgesetzt. In der Pflanzfläche ist eine Strauchhecke anzupflanzen und zu erhalten (vgl. die Pflanzliste in Abschnitt IX, S. 111). Die Pflanzflächen dienen der Eingrünung des Gebietes.

Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Die „Planstraße A“ soll zu einer Allee entwickelt werden, die als gestalterisches Element durch das gesamte Plangebiet verlaufen soll. Dazu ist beidseitig der Straße mindestens je 15-20 lfm ein Baum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind nur Arten bzw. Sorten zu verwenden, die in der GALK-Straßenbaumliste (GALK = Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.) als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurden¹⁹. Damit wird einerseits der Allee-Charakter sichergestellt. Andererseits ermöglicht der Baumabstand zwei hintereinanderliegende Parkplätze bzw. einen Parkplatz und eine Ausfahrt zwischen zwei Bäumen, so dass die verkehrliche Erschließung und der ruhende Verkehr gut ausgeführt werden können. Zudem werden nur Bäume gepflanzt, die den speziellen, innerstädtischen Standortbedingungen angepasst sind.

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

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen wird die Art der Beleuchtung innerhalb der Grünverbindungen definiert. Für die Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung zu verwenden.

¹⁹ Onlineversion de GALG-Straßenbaumliste: <https://strassenbaumliste.galk.de/sblistepdf.php>

Das Plangebietes ist ein Habitat für Stare. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme möglichst frühzeitig 8 Nistkästen für Stare in verbleibenden und neu zu pflanzenden Gehölzen, vorzugsweise in der Nähe von beweideten Flächen anzubringen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ergänzend sind zum Ausgleich für die durch die erforderlichen Baumfällungen verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern, d.h. Blaumeise (8x), Kohlmeise (6x) und Grünspecht (1x) an den verbliebenen Bäumen oder neu zu pflanzenden Bäumen insgesamt 15 artspezifische Nistkästen anzubringen.

Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten sowie sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

12. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt.

Da sich das Gebiet nicht an besonders orts-/stadtbildprägender Stelle befindet, werden nur Vorschriften zu Dächern, Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen. So bleiben den Grundstückseigentümern große Freiräume zur Verwirklichung ihrer Wünsche. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie die Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) kann ein städtebaulich abwechslungsreiches Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen.

Die Regelungen zur Dachgestaltung und zu den Einfriedungen gelten nur für die als WA 1 bis WA 6 sowie als MI festgesetzten Flächen. Ausgenommen von der Anwendung sind sogenannte „Tiny Houses“, Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente, Hauseingänge, Terrassenüberdachungen sowie Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

Die Stadt Neustadt möchte diesen Bebauungsplan nutzen, um erstmalig in Neustadt auf einer größeren zusammenhängenden innerstädtischen Fläche experimentell die Bauform „Tiny Houses“ zu ermöglichen. Dafür eignen sich aus der Sicht der Stadt Teile des südlich der Planstraße C gelegene Wohngebiets WA2 (vgl. Abb. 5, S. 14). Da Tiny Houses nicht in die Gestaltungsvorschriften für ein „normales“ Wohnhaus passen, ist die örtliche Bauvorschrift so gefasst, dass dort auch sogenannte „Tiny Houses“ (eingeschossige, kleine, eigenständige, fest mit dem Erdboden verbundene Wohnhäuser) mit einer Grundfläche bis max. 55 m² je Wohnhaus entstehen können.

Die Regelungen zu den Werbeanlagen gelten nur für die als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Flächen.

Dachformen und Dachneigung

Die Dächer prägen das Orts-/Stadtbild maßgeblich mit, da sie insbesondere von den südwestlich angrenzenden Freiflächen aus deutlich wahrgenommen werden. Aber auch innerhalb des Gebietes sind Dächer ein wesentliches Gestaltelement. Da ansonsten keine Festsetzungen zur Gebäudegestaltung getroffen werden, sollen als verbindende Basis im Gebiet geneigte Dächer in abgestimmter Farb- und Materialgebung entstehen.

Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ist eine Dachneigung von 30 Grad bis 48 Grad zulässig, bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 22 und 48 Grad zulässig. Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht)

in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet.

Zur Förderung ökologischer Belange und zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen werden begrünte Dächer unabhängig von der Anzahl der Geschosse auch als Flachdächer zugelassen.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche prägen das Ortsbild mit und haben daher eine Dachneigung von mind. 16 und max. 48 Grad aufzuweisen. Begrünte Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen aus den o.g. Gründen unabhängig von ihrer Grundfläche auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachfarben und -material

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit mehr als 30 m² Grundfläche sind nur begrünte Dächer sowie Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun bzw. grau bis schwarze nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne in matter Ausführung zulässig. Hiermit wird eine Farbpalette ermöglicht, die den Eigentümern einerseits ausreichend Spielraum lässt, andererseits aber „extreme“ bzw. besonders auffällige Farben verhindert und so einen einheitlichen Gebietscharakter und ein harmonisches Gesamtbild fördert.

Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen das Erscheinungsbild eines Baugebiets wesentlich mit. Um einen offenen Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten, werden die Einfriedungen an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche auf Zäune und Hecken begrenzt, wobei diese Zäune eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m haben dürfen (ausgenommen sind Pfeiler). Hecken sind nur aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang zulässig (vgl. Abschnitt IX, S. 111). Die Zäune müssen sightdurchlässig sein. Als sightdurchlässig gelten Zäune, deren Ansichtsflächen zu max. 40 % je laufendem Meter geschlossen sind. Durchgehende Fechtstreifen in Teilbereichen des Zaunes werden ausdrücklich ausgeschlossen, auch wenn ansonsten eine Sightdurchlässigkeit von 40 % gewahrt wäre.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Stützeinrichtungen zur Überwindung von Höhenunterschieden bei der Geländemodellierung sind hiervon ausgenommen (z. B. Gabionen, Palisaden, Winkelstützen). Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

Private Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sind mit einer sightundurchlässigen Einfriedung oder Hecken von mindestens 1,40 m Höhe zu versehen, da diese Anlagen eine optische Beeinträchtigung darstellen und im Wesentlichen verdeckt werden sollen.

Werbeanlagen

Nach § 5 der örtlichen Bauvorschrift ist innerhalb des „Sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Eigenwerbung begrenzt, um Beeinträchtigungen des Wohngebietes durch Fremdwerbung zu vermeiden.

Entlang der Planstraße A sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von max. 5 m² sowie max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 5 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung ohne wechselndes, sich bewegendes Licht oder wechselnde Bilder zulässig. Die Ansichtsfläche darf insgesamt 3,0 m² nicht überschreiten. Attrappen, Spannbänder, Plakate und Fahnen sind unzulässig. Die Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.

Bei der Gestaltung der Werbeanlagen sind bestimmte grelle Farben mit einer starken Außenwirkung ausgeschlossen.

13. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn. Er ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Bauschutzbereich (BSB) nach dem LuftVG dient der Hindernisüberwachung für Flugplätze. Es bedeutet nicht, dass etwas nicht gebaut werden darf, sondern lediglich, dass neben einer baurechtlichen Genehmigung zusätzlich eine luftrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Aufgrund der geringen Bauhöhen im Plangebiet geht die Stadt davon aus, dass es zu keinen Nutzungskonflikten kommen wird.

14. Kennzeichnungen

Die Flächen, die im Bereich des Sanierungsplans liegen, werden als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Auch wenn es nach der Anlage 1.3 des Sanierungsplans kleine Teilflächen gibt, die nach bodenschutzrechtlicher Bewertung keiner Sanierung bedürfen bzw. nach abfallrechtlicher Bewertung nur geringen Sanierungsaufwand aufweisen, wird bei der Kennzeichnung der Flächen nicht danach differenziert. Hintergrund sind die üblichen Restunsicherheiten bei inhomogen verteilten Schadstoffbelastungen von Böden, wie hier im Plangebiet. Die Stadt hat sich daher für die Kennzeichnung der gesamten Fläche entschieden.

15. Hinweise

Zwischen Plangebiet und der Straße „Landwehr“ liegen zwei Baudenkmale und eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt außerhalb des Plangebiets. In die Planzeichnung wurde ein Hinweis auf die Baudenkmale aufgenommen.

16. Flächenübersicht

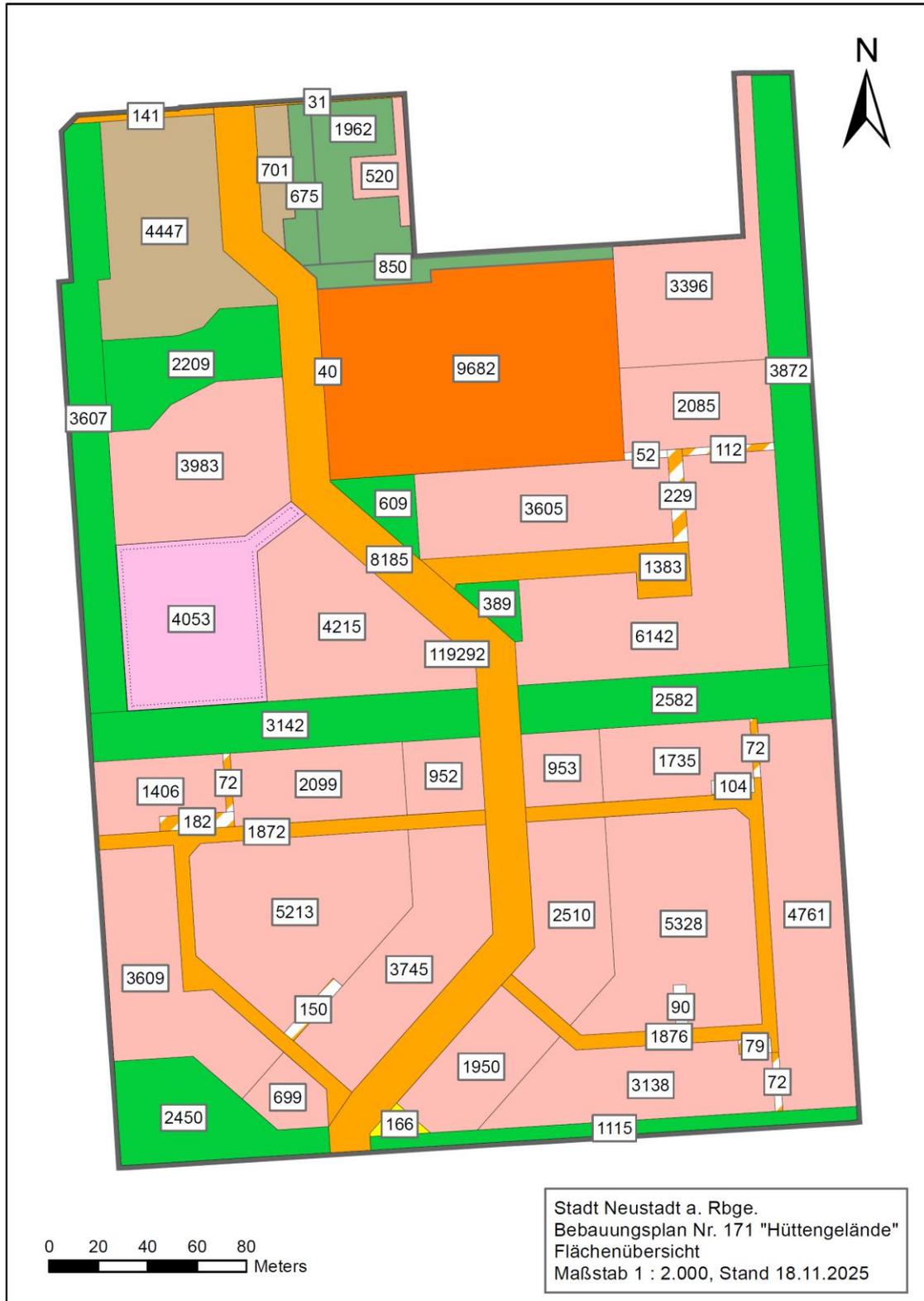


Abb. 18: Flächenübersicht (Größe in m² je Teilfläche)

Stadt Neustadt a. Rbge. B-Plan Nr. 171 "Hüttengelände"			
Flächenbilanz zum Vorentwurf, Stand 18.11.2025			
Art der Nutzung	Fläche (m²)	Fläche (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		62.044	52,0%
WA1	10.809		
WA2	27.289		
WA3	4.215		
WA4	3.983		
WA5	15.228		
WA6	520		
Mischgebiet (MI)		5.148	4,3%
Sonstiges Sondergebiet		9.682	8,1%
Fläche f. Gemeinbedarf, Kita		4.053	3,4%
öffentliche Straßenverkehrsflächen		13.488	11,3%
Planstraße A	8.185		
Planstraße B	1.383		
Planstraße C	1.872		
Planstraße D	1.876		
Einmündung Landwehr	172		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		1.214	1,0%
Wohnweg	469		
Fuß- und Radweg	380		
Parkplatz	365		
Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen		206	0,2%
Abfall	40		
Elektrizität, erneuerb. Energien	166		
Grünflächen, öffentlich		19.975	16,7%
G1, westlicher Grünzug	3.607		
G2, Grünzug Mitte Ost-West	5.724		
G3 Grünzug Süd, Ost-West	1.115		
G4, Grünfläche Bäume	3.207		
G5, östlicher Grünzug	3.872		
Spielplatz	2.450		
Grünflächen, privat		3.487	2,9%
G6, Gehölzstreifen	850		
G7, Hausgarten	2.637		
Gesamtfläche		119.297	100,0%

Abb. 19: Flächenbilanz

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (GEG) ist Eigentümerin der Flächen des geplanten Baugebiets mit Ausnahme des Flurstücke 5/22 und 6/22, die nur einen sehr kleinen Teil des Plangebiets umfassen (vgl. Abschnitt II.3., S. 19). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GEG auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt die Sanierung des Geländes durchführen lassen, das Gelände parzellieren, die geplanten Straßen und Wege herstellen, die öffentlichen Grünflächen anlegen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen.

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. Die beiden Flächen in Privateigentum können unabhängig vom übrigen Plangebiet parzelliert und erschlossen 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. 6 Nr. 7e, 8d, 8e und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

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

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und I.7. und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der *Wasserversorgung* und der *Elektrizitätsversorgung* sind die Stadtwerke Neustadt. Für die Versorgung des Plangebiets müssen die vorhandenen Leitungsnetze erweitert werden. Die *Wärmeversorgung* im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an das kalte Nahwärmenetz, das bereits das Baugebiet „Westlich Heidland“ CO₂-frei mit Wärme versorgt. In den Jahren 2020

bis 2022 wurde westlich des Baugebiets ein Erdkollektorfeld mit einer Fläche von rd. 1,5 ha verlegt. Das kalte Nahwärmenetz bezieht Umweltwärme mit relativ niedrigen Temperaturen aus dem Kollektorfeld, die von den angeschlossenen Nutzern über Wärmepumpen für Heizung und Warmwasserversorgung genutzt wird. Das Kollektorfeld muss für die Wärmeversorgung des Plangebiets erweitert werden. Außerdem wird ein Anschluss an das kalte Nahwärmenetz erforderlich, das entsprechend erweitert werden.

Zur *Löschwasserversorgung* (Grundschutz) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die geplante Nutzung eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Inwieweit dieser Bedarf aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Zur *Telekommunikationsversorgung* wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Anschluss kann über diverse Anbieter erfolgen.

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 kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, die in der Landwehr und der Rittinger Allee liegt.

Die Luftbilddauswertung durch das LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat Kampfmittelverdachtsflächen im Plangebiet ergeben (vgl. Abb. 20, S. 45).

Es handelt sich um „Splittergräben“ und eine Einzelfläche. Diese sind, vor allen Baumfäll- und Erdarbeiten, in den entsprechenden Bereichen, durch eine Kampfmittelräumfirma von Kampfmitteln frei zu machen. Vor dem Hintergrund von zu erwartenden, ferromagnetischen Störstoffen in den Auffüllungen ist eine Freimessung durch Oberflächensondierungen voraussichtlich nicht ausreichend. Es werden vielmehr Grabungen durch Räumgeräte erforderlich sein.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 16). Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vollständig möglich.

Es ist daher geplant, das anfallende Regenwasser im südlichen Teil über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken an der Westseite des Baugebiets „Westlich Heidland“ abzuleiten. Bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens wurde dies bereits berücksichtigt. Von dort wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den westlich verlaufenden Graben abgeleitet (Gewässer 3. Ordnung).

Die Oberflächenentwässerung des nördlichen Teils des Plangebiets soll über einen Staukanal erfolgen, von dem das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Landwehr abgeleitet wird.

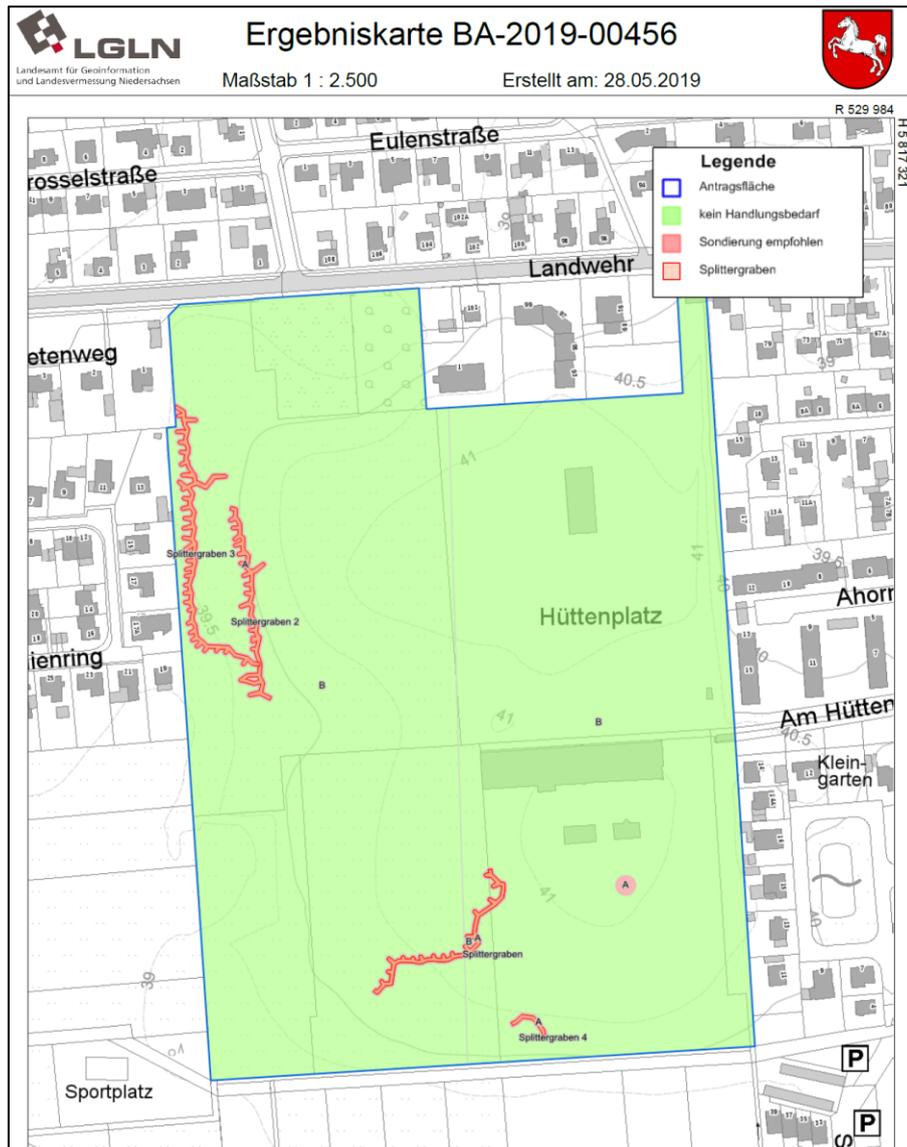


Abb. 20: Ergebnis der Luftbildauswertung durch das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes bestehen aufgrund der früheren Nutzungen Kontaminationen des Bodens. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen zu können, bestehen entsprechende Auflagen und Vorgaben hinsichtlich einer Bebauung des Plangebietes. Eine Bebauung ist erst nach erfolgreicher Umsetzung des verbindlichen Sanierungsplanes zulässig. Die Details der geplanten Sanierung sind dem Sanierungsplan zu entnehmen²⁰.

Für das nördliche WA6 ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Bebauung ohne vorherige Sanierung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Aufgrund des geplanten Verbrauchermarktes entstehen Emissionen durch den Liefer- und Kundenverkehr. Hierzu wird im weiteren Planverfahren geklärt inwieweit zum Schutz der

²⁰ Ehemaliges Hüttengelände in Neustadt a. Rbge., Sanierungsplan, ukon Umweltkonzept GmbH & Co. KG, 20.11.2025

angrenzenden Wohnnutzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

3. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken den öffentlichen Belang „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Dies ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Geplant sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, ggfs. in Verbindung mit Betreuungs- und Dienstleistungsangeboten. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können im südlichen Teil des Plangebiets rd. 50 Wohngrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen sowie rd. 20 Reihenhäuser. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind es rd. 15 Reihen- und Doppelhäuser und 12 Mehrfamilienhäuser. Der Bebauungsplan leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse in der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Region Hannover.

4. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert soziale Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) durch die Bereitstellung von einer Fläche für eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum. Das entspricht der Kindertagesstättenbedarfsplanung der Stadt, die den Neubau einer Kita mit sechs Gruppen im Bereich des Hüttengeländes zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs aus dem Neubaugebiet sowie als Ersatz für das Kinder- und Jugendhaus an der Dyckerhoffstraße und der Kita Ahnsförth vorsieht.

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern außerdem die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird im südlichen Teil des Plangebiets bei den geplanten Bauformen zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen. Außerdem wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz im Südwesten des Plangebiets festgesetzt.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

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

6. Denkmalpflege

Unmittelbar nördlich Plangebiets befinden sich zwei Baudenkmale und eine Einfriedung auf dem Grundstück des ehemaligen Eigentümers bzw. der ehemaligen Leitung der Eisenhütte.

Die Villa ist als Baudenkmal geschützt (Einzeldenkmal; Objekt-ID: 30981884), das Torhaus ebenso (Einzeldenkmal; Objekt-ID: 30982008). Als Einzeldenkmal ist auch die Einfriedung geschützt (Objekt-ID: 39536375).

Die drei Einzeldenkmale sind zudem als Gruppe baulicher Anlagen nach § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG geschützt (Objekt-ID: 39536363).



Abb. 21: Denkmale im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 171
(DenkmalAtlas Niedersachsen, 21.10.2025; Bild: Karin Bohley, CC-BY-SA 4.0)

Der Bebauungsplan lässt unmittelbar westlich der denkmalgeschützten Anlage innerhalb des festgesetzten „allgemeinen Wohngebietes“ (WA 6) eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen bei Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe zu. Auf dem Gesamtgrundstück werden alle prägenden Bäume mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt und damit dauerhaft erhalten. Nach Süden ist die Pflanzung eines Gehölzstreifens auf einer privaten Grünfläche festgesetzt.

Die Stadt geht davon aus, dass durch diese Festsetzungen gesichert ist, dass die Wirkungen und Einsehbarkeit sowie der Wert der Denkmalgruppe erhalten wird und die Belange der Denkmalpflege hinreichend berücksichtigt sind.

7. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der Planung werden die öffentlichen „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. a) BauGB). Durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs im Plangebiet und den umliegenden Wohngebieten verbessert. Das ist ein wesentlicher Zweck der Planung.

8. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Bereitstellung eines Grundstücks für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Festsetzung eines Mischgebiets fördert außerdem wirtschaftliche Belange sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

9. Belange der Forstwirtschaft

Im Plangebiet befindet sich ein gehölzbestandener Bereich (ca. 3.140 m²), der von der Unteren Waldbehörde als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft wird (vgl. Abb. 22, S. 48). Die Waldfläche geht infolge der Planung verloren. Das Ersatzaufforstungsverhältnis wurde durch die Untere Waldbehörde auf 1 : 1,1 festgelegt, so dass sich bei einer Umwandlung des Waldes 3.140 m² x 1,1 = 3.454 m² ergeben, die aufgeforstet werden müssen. Die Fläche des Waldersatzes und die Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren festgelegt.

Eine Waldumwandlung, die durch die Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird, bedarf keiner Genehmigung (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG). Allerdings ist eine sinngemäße Anwendung von § 8 Abs. 3 bis 8 NWaldLG erforderlich:

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist nicht als walddarme Kommune eingestuft. Zudem handelt es sich um einen isoliert gelegenen, kleinen Waldbereich ohne erheblichen wirtschaftlichen Nutzen. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Forstwirtschaft.

Der Wald befindet sich mittig des Plangebietes und ist durch Hänge-Birken sowie verhältnismäßig markante Anteile von Stiel-Eichen und Sal-Weiden geprägt.

Eine Waldumwandlung ist u. a. zulässig, wenn diese den Belangen der Allgemeinheit dient. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. besteht die Absicht, den Altstandort des „Hüttengeländes“ zu sanieren und einer baulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Bauleitplanung wird in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. ein Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsgebiet auf einer Fläche ermöglicht, die sich bisher als Industriebrache darstellt. Zudem ist der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Siedlungsbereich vorgesehen und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Somit wird kein völlig neuer Standort in Anspruch genommen.

Das Plangebiet stellt in Hinblick auf Lage, Größe und Beschaffenheit die beste Alternative dar. Zudem kann im Rahmen der Entwicklung dieses Gebietes die erforderliche Bodensanierung dieses Altstandortes erfolgen.

Die geplante Bebauung des waldbestandenen Bereichs und dessen Umgebung wäre ohne Waldumwandlung nicht möglich. Es besteht ein öffentliches/ gemeindliches Interesse an einer Waldumwandlung, um die Planziele (Schaffung von Wohn- und Geschäftsraum) zu erreichen. Zudem stockt der Wald auf baulichen Resten der ehemaligen Nutzung. Dadurch ist eine Standsicherheit der Bäume nicht gegeben, es besteht ein erhebliches Gefahrenpotential durch umstürzende Bäume.

Mit der Planung sollen die Ziele des Rahmenplanes umgesetzt werden und dem Bedarf nach Wohnbauland und Versorgungs-/Dienstleistungseinrichtungen nachgekommen werden. Die Vorteile für die Planung überwiegen erheblich, daher kann von einem überwiegenden Interesse der Allgemeinheit an der Waldumwandlung ausgegangen werden.



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

Abb. 22: Abgrenzung des Waldes (Region Hannover, Untere Waldbehörde)

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

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

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll der Bereich des ehemaligen „Hüttengeländes“ entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans „Hüttengelände/Siemensstraße“ für Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im südlichen Teil sowie mit Mehrfamilienhäusern und Wohnungsangeboten für Senioren und für Menschen mit Unterstützungsbedarf im nördlichen Teil des Plangebiets, einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum, ein Verbrauchermarkt und ergänzende Dienstleistungsbetrieben zur wohnortnahen Versorgung entwickelt werden. Bei dem Hüttengelände handelt es sich um einen rd. 12 ha großen ehemals industriell genutzten Bereich, der seit Jahrzehnten brachliegt. Der südliche Teil des Geländes ist seit längerer Zeit Schafweide als Zwischennutzung.

Die Planung dient dazu, den Wohnbedarf in der Kernstadt durch vielfältige Wohnformen zu decken. Zur Förderung sozialer Belange soll die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen in der Kernstadt verbessert werden. Die Schaffung von Nahversorgungsangeboten dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Durch die Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen wird eine ausreichende Versorgung mit öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen sichergestellt (s. Kap. I. 2.)

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 171 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

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

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude, Nebenlagen und Verkehrswege. Dies wirkt sich insbesondere auf die Versickerungsfunktionen von Böden aus. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme gehen Bestände der vorhandenen Biotypen insbesondere Gehölzbestände, Grünland und ruderale und halbruderale Vegetation verloren oder werden dauerhaft überprägt. Damit verbunden sind Verluste von Lebensräumen für Fauna und Flora (v. a. Fledermäuse, Vögel, Reptilien, gesetzlich geschützte Pflanzenarten). Ein Teil der Bäume im Plangebiet, die sich im öffentlichen Raum befinden, bleibt durch die vorgesehene Erhaltungsfestsetzung bestehen. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Entnahme von Gehölzen ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes insbesondere aus der

Perspektive der angrenzenden Wohngebiete. Positive Wirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt sind durch umfangreich geplanten Bodensanierungsmaßnahmen zu erwarten. Positiv für die Wohnumfeldfunktion ist, dass das Gebiet bei Umsetzung des Bebauungsplans zukünftig legal öffentlich zugänglich ist und an bestehende Grün-/Radwegeverbindungen angeschlossen werden kann.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit den geplanten Baugebietsnutzungen und dem damit verbundenen Verkehr einhergehen. Verbunden mit der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung durch Anwohnerverkehr und gewerblichen Verkehr sind größere Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen anzunehmen.

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

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

Für den Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

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

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für erfasste geschützte Biotope sind die Anforderungen nach § 30 BNatSchG zu erfüllen. Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes finden § 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

Eine Waldumwandlung, die durch die Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird, bedarf keiner Genehmigung (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 NWaldLG). Allerdings ist eine sinngemäße Anwendung von § 8 Abs. 3 bis 8 NWaldLG erforderlich.

b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 171 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegt neben dem Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan wird allerdings aufgrund der sehr alten Datenlage, auf der er beruht, nur untergeordnet berücksichtigt.

Landschaftsrahmenplan

Die Karte 1 Arten und Biotope des LRP stellt das Plangebiet überwiegend als „Biototyp mit geringer Bedeutung“ und einen kleineren Teil im Nordosten als „Biototyp mit mittlerer Bedeutung“ dar. Innerhalb befinden sich wertgebende/r Einzelbäume/Baumbestand.

- Mit der Festsetzung von Grünflächen und der Festsetzung von Baumbestand zum Erhalt werden die mittelwertigen Bereiche sowie die wertgebenden Gehölze in der Planung berücksichtigt.

Die Karte 2 Landschaftsbild des LRP stellt das Plangebiet überwiegend als „Landschaftsteilraum mit sehr hoher Bedeutung“ dar und den o. g. kleineren Bereich als Industrie- und Gewerbefläche, die nicht bewertet wurde (s.a. Kap. VI.B.5.).

- Die sehr hohe Bedeutung wird weitmöglichst in die Planung einbezogen, in dem für das Landschaftsbild wichtige Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und Gehölze neu gepflanzt werden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Bedeutung des Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Gemäß Karte 5a Zielkonzept des LRP (s. nachfolgende Abb.) gilt im Plangebiet überwiegend die Kategorie Ia/II: „Entwicklung und Sicherung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope, aber mit größeren Flächenanteilen geringerer Wertigkeit“ bzw. „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für das Landschaftsbild oder für Boden, Wasser, Klima/Luft“. Der nordöstliche Teil wurde nicht bewertet.

- Die Einstufung in die Kategorie Ia/II ergibt sich aus der oben aufgeführten sehr hohen Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Planung berücksichtigt das Ziel im Rahmen der Eingriffsregelung und indem für das Landschaftsbild wichtige Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden.

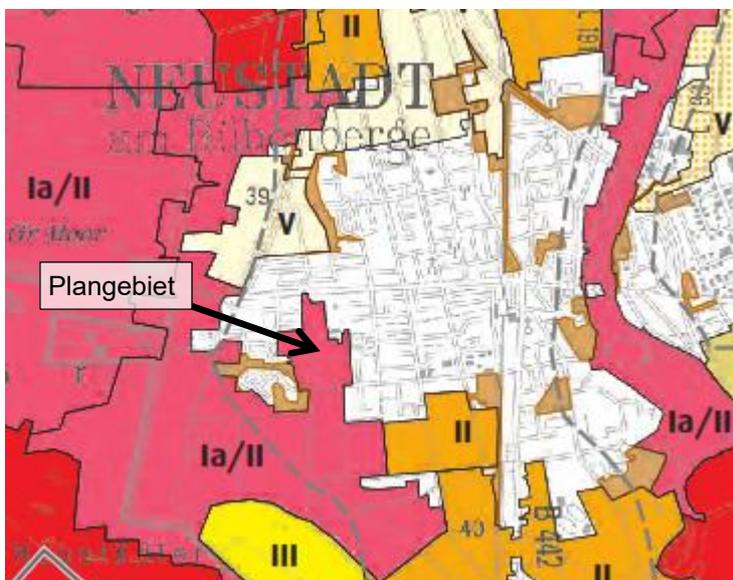


Abb. 23: Ausschnitt LRP, Karte 5: Zielkonzept (Region Hannover 2013)

In Karte 5b Biotopverbund sind überwiegende Teile des Plangebietes in Randlage eines Gebietes mit Bedeutung für den Biotopverbund (Kernfläche mit nationaler Bedeutung hinsichtlich Feuchtlebensräume) eingestuft (s. a. Kap. VI.B.2.).

- Die Hauptbedeutung des Verbundgebietes ergibt sich aus den westlich der Kernstadt Neustadt am Rübenberge vorhandenen Moor- und Moorregenerationsflächen. Zusätzlich sind auch Grünlandgebiete feuchter Standorte dafür wertgebend. Mit der Festsetzung von Grünflächen und dem Erhalt von Gehölzstandorten werden solche Bereiche

in Teilen berücksichtigt. Zu beachten ist auch, dass die seit 2017 vorliegende Bodenkarte des LBEG (BK50) fast das gesamte Plangebiet als Auftragsfläche und nicht wie angrenzend als mittlere Gley-Braunerde dargestellt. Es ist anzunehmen, dass es 2013 in die Bereiche der Feuchtgebietskulisse des Biotopverbunds einbezogen wurde, weil es gemäß der damals vorliegenden Bodenübersichtskarte BÜK50 als Suchräume für Böden mit besonderen Standorteigenschaften dargestellt wurde (Karte 3a Besondere Werte von Böden, LRP).

Die Planung berücksichtigt die Ziele des Landschaftsrahmenplanes insbesondere mittels Bearbeitung der Eingriffsregelung.

Landschaftsplan

In der Karte 7 Extensivierungseignung/Biotopentwicklungspotenzial des Landschaftsplanes werden die Extensivierungseignung und das Extensivierungspotenzial im Plangebiet als gering dargestellt. Gemäß Karte 8 Flächen- und Biotopentwicklung liegt es in einem Bereich, der als Vorrangfläche für Land- und Forstwirtschaft mit dem bisherigen Zielerreichungsgrad „nur ansatzweise erreicht“, Stufe III eingestuft ist.

- Die Planung entspricht diesen Zielen.

In der Karte 9 Maßnahmen und Festsetzungskarte ist eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich soll keine Siedlungsentwicklung erfolgen (Erhalt des prägenden Landschaftsraumes).

- Dem Ziel wird mit den vorgesehenen Grünflächen und Pflanzungen entlang der Westseite des Plangebietes funktional jedoch mit gegenüber der kleinmaßstäblichen Darstellung im Sinne der Gesamtplanung leicht veränderten Konturen entsprochen. Außerdem entspricht der Zielsetzung des LP, dass die Grünlandflächen westlich des Plangebietes nicht überplant werden.

c) Raumordnung und Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover von 2016 ist das gesamte Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich innerhalb eines Standortes mit Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ dargestellt. Es liegt im Mittelzentrum Neustadt am Rübenberge (vgl. nachfolgende Abb.).

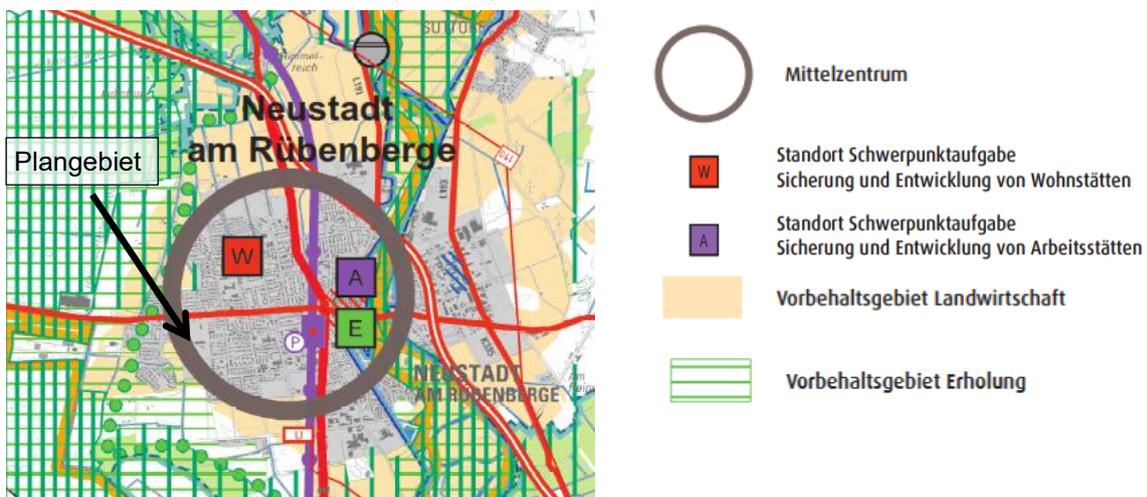


Abb. 24: Ausschnitt RROP Region Hannover 2016, zeichnerischer Darstellung

Im Südwesten liegt ein sehr kleiner Teil des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Die im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft vorhandenen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden (s. Pkt. 3.2.1.02 RROP). Vorbehaltsgebiete Erholung eignen sich insbesondere aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit besonders für die regionale Erholungsnutzung; alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt 3.2.5 02 RROP)

- Den Zielen wird mit den vorgesehenen Grünflächen und Pflanzungen entlang der Westseite des Plangebietes funktional mit für die Maßstabebene des Bebauungsplanes leicht veränderten Konturen entsprochen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt im Bereich des ehemaligen Hüttengeländes Wohnbauflächen durchzogen von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen dar.

- Diesen Zielen wird im Bebauungsplan nur teilweise entsprochen, so dass ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (für das MI, SO und die Kita mit Familienzentrum) erforderlich wird.



Das Hüttengelände liegt innerhalb des roten Umrings.

Abb. 25: Ausschnitt Aktueller Flächennutzungsplan, Stadt Neustadt am Rübenberge

Die Flächen südlich des Hüttengeländes wurden innerhalb der letzten fünf Jahre auf der Basis des aktuell gültigen Flächennutzungsplans und des B-Planes 170 neu bebaut.

4. Schutzgebiete/ Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturparks Steinhuder Meer (NP NDS 9).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Totes Moor“ (NSG HA 154) und das in Teilen damit überlappende FFH-Gebiet 94 „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“ (DE 3420-331) ist mehr als rd. 900m in Richtung Westen entfernt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Leineaue zwischen Hannover und Stöcken“ (H-R 5) liegt mehr als ca. 1,6 km östlich des Plangebietes. Es dient dem Schutz des hier etwa gleich weit entfernten FFH-Gebietes 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ DE 3021-331).

Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet ist das ebenfalls etwas mehr als ca. 1,6 km entfernte LSG H 27 „Mittlere Leineaue“, das außerhalb des FFH-Gebietes an das LSG H-R 5 anschließt.



Abb. 26: Schutzgebiete

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage von aktuellen Standortkartierungen (Flora und Fauna) und Standortuntersuchungen (Boden- und Wasseruntersuchungen und Sanierungsplanung) und vorhandener Unterlagen, insbesondere des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover und vorhandener Daten der zuständigen Fachämter.

Anfang Juni und im Juli 2023 wurden die Biotoptypen erfasst und das Plangebiet auf eventuelle Vorkommen von gesetzlich geschützten und/oder gefährdeten Pflanzenarten hin kontrolliert. Von Frühjahr bis Herbst 2023 erfolgten die Erfassungen der Brutvögel, Bilche und xylobionten Käfer.²¹ Einbezogen wurden zudem vorausgegangene Erfassungen von Bohrer (2016)²² und Echolot (2016)²³, welche insbesondere auch die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und Amphibien einschließen.

Die faunistischen Untersuchungen dienen als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008)²⁴, sofern keine besondere Schutzwürdigkeit der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser liegen umfassende Untersuchungen und Sanierungsplanungen von ukon Umweltkonzepte Hannover vor (2017-2026).

1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten. Es liegen noch keine schalltechnischen Untersuchungen vor. Diese werden für die Entwurfsphase durchgeführt.

a) Bestand und Bewertung

Schutzwürdige Nutzungen bestehen in den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten, die zu fast allen Seiten daran anschließen. Nur südwestlich grenzen Weideflächen an, die wiederum von Wohngebieten umgeben sind.

²¹ Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH 2024: Naturschutzfachliche Untersuchungen auf dem ehemaligen Hüttengelände in der Stadt Neustadt am Rübenberge. Unveröff. Gutachten, 39 S.

²² Bohrer, K. 2016: Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr. Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung. Im Auftrag der GEG – Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rübenberge mbH, Petershagen.

²³ Echolot GBR (2016): Untersuchung der Fledermausfauna an der ehemaligen Eisenhütte in Neustadt a. Rbge. Endbericht. Im Auftrag von Karin Bohrer, Minden.

²⁴ LANUV 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. 18 S, Recklinghausen, März 2008. https://www.lanuk.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf. Hinweis: Zur Aufrechterhaltung des Methodenstandards und der Vergleichbarkeit innerhalb der Stadt Neustadt wird nicht die 2025 überarbeitete „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung“ verwendet.

Nennenswerte Immissionsbelastungen bestehen nicht (MU 2022²⁵). Diese beschränken sich auf den Erschließungsverkehr in den angrenzenden Wohngebieten und den lokalen Verkehr entlang der Kreisstraße K347. Die dort modellhaft berechneten Stickstoffdioxid-Gesamtemissionen sind der niedrigsten Kategorie von weniger als 33 µg/m³ zugeordnet, ebenso die Feinstaubemissionen – PM10 – mit Werten unter 29 µg/m³ (MU²⁶).

In der Südwestecke grenzen Sport- und Spielflächen an das Plangebiet (Rasenspielfläche, Bolzplatz und Beachvolleyballfeld).

Der Geltungsbereich hat eine eingeschränkte Bedeutung für die Naherholung. Überwiegende Teile sind eingezäunt, der gesamte Bereich ist nicht legal öffentlich zugänglich. Von einem Parkplatz im Nordosten ausgehend gibt es ein von der früheren industriellen Nutzung zeugendes rudimentäres Wegenetz; zumeist handelt es sich dabei um Trampelpfade. Eine weitere Wegeverbindung führt von Süden her zu rückgebauten Gebäuden. (agwa 2024). Die privaten Flächen im Plangebiet werden aktuell als Hundenauslauffläche genutzt.

Außerhalb des Plangebietes verläuft entlang dessen Südseite ein Fuß- und Radweg. Dieser ist Teil des regionalen Radwanderweges „Die Nordhannoversche Moorroute“ und ermöglicht die Verbindung zwischen der Kernstadt bzw. dem Bahnhof und dem regionalen Naherholungsgebiet des Steinhuder Meeres.

b) Auswirkungsprognose

Im Hinblick auf schalltechnische Aspekte ergeben sich infolge der baulichen Festsetzungen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der im Umfeld lebenden Bevölkerung. Durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr werden sich die Immissionsbelastungen geringfügig erhöhen. Verkehrsuntersuchungen oder -prognosen dazu liegen nicht vor. Die Zufahrt mit KfZ wird von Norden und Süden her über die Planstraße A erfolgen. Zu erwarten ist, dass die für die Umgebung modellhaft berechneten Stickstoffdioxid-Gesamtemissionen weiterhin der niedrigsten Kategorie von weniger als 33 µg/m³ zugeordnet und die Feinstaubemissionen – PM10 – weiterhin Werten unter 29 µg/m³ zugeordnet bleiben.

Nutzungskonflikte aufgrund der angrenzenden Spiel- und Ballsportflächen sind nicht zu erwarten, da an der Südwestecke des Bebauungsplans Nr. 171 eine „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt ist. Die geplante Nutzung ergänzt die vorhandenen Spiel- und Sportanlagen.

Der Weg am Südrand des Plangebietes bleibt vom Vorhaben unberührt und damit in seiner Funktion als regionaler Radwanderweg erhalten.

Das Plangebiet wird im Zuge der Sanierung innerhalb der Grünflächen, insbesondere über die geplanten Rad- und Fußwege innerhalb der Grünflächen G1, G2 und G5 wieder öffentlich zugänglich.

Die Nutzung passt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung an. Durch die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbestand sowie zur Bepflanzung der Grünflächen und der Grundstücke werden Vorgaben getroffen, die eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bewirken.

²⁵ MU – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Thema Luft und Lärm. Umgebungslärm (Stand 2022), Umgebungslärm (PLUS) (Stand 2022, 2023), Fluglärm. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de> (zuletzt abgerufen am 15.12.2026)

²⁶ MU – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Thema Luft und Lärm. HErmEliN. <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de> (zuletzt abgerufen am 15.12.2026)

Insgesamt werden sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Naherholung durch die Planung ergeben. Falls die ausstehenden schalltechnischen Untersuchungen Grenzwertüberschreitungen ergeben, sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der geltenden Grenzwerte festzusetzen.

2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

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

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

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

a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung

Die Biotopstrukturen des Plangebiets wurden Anfang Juni sowie im Juli 2023 vor Ort nach der Methode von DRACHENFELS (2021) kartiert und nach DRACHENFELS (2019) bewertet²⁷, s.a. Karte 1: Bestand Biotoptypen, S. 64. Die folgenden Beschreibungen sind agwa (2024) entnommen. Dagegen wurden die Biotoptypen in Abstimmung mit der Stadt Neustadt am Rübenberge in die Kategorien und Wertungen des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) übertragen.

Das Plangebiet wird durch eine teilweise abgängige Baumreihe aus Douglasien (*Pseudotsugamenziesii*) und Fichten (*Pices abies*) in einen nördlichen und einen südlichen Bereich zweigeteilt.

Nördlicher Bereich

Der nördliche Bereich liegt nach der Aufgabe des dortigen Industriekomplexes brach. In der Folge hat sich ein Mosaik aus waldartigen Gehölzbeständen, einzeln und in Gruppen stehenden Bäumen und Sträuchern sowie Grünland entwickelt.

Dominant ist ein aus Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) bestehender waldartiger Gehölzbestand mit lebensraumtypischen Baumarten (6.4) mittleren Alters mit der Wertstufe 7, s. nachfolgende Abbildung. Sein lichter Charakter lässt die Etablierung der invasiven Späten Traubenkirsche (*Prunus serotina*) zu. Einzelne größere Bäume stellen hier die Samenquelle für den zahlreich in der Strauchschicht vorhandenen Aufwuchs der invasiven Art. Von den anderen Baumarten ist nur spärlicher Jungwuchs vorhanden.

²⁷ Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH 2024: Naturschutzfachliche Untersuchungen auf dem ehemaligen Hüttengelände in der Stadt Neustadt am Rübenberge. Unveröff. Gutachten, 39 S.



Abb. 27: Randbereich des lichten waldartigen Bestandes aus Eichen und Birken, Foto vom 5.6.2025, Blick nach Süden (Quelle: agwa 2024)

Als strukturreicher Park mit altem Baumbestand (4.8) sind die Gehölzbestände im Nordwesten einzuordnen - mit der Wertstufe 6. Ihre Flächengröße umfasst weniger als 0,5 ha und ihre Artenzusammensetzungen lassen den anthropogenen Einfluss mehr oder weniger deutlich erkennen.

Baumreihen bzw. Baumgruppen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $> 50\%$ (7.4) der Wertstufe 5 -9 geben dem Plangebiet Strukturen, in deren Unterwuchs ebenfalls Sträucher aufwachsen. Im westlichen Teil handelt es sich dabei vor allem um teils mächtige Bruchweiden (*Salix fragilis*) und auch Stiel-Eichen (*Quercus robur*), die aufgrund ihres hohen Alters und ihrer ausgeprägten Alt- und Totholzstrukturen ein bedeutendes Habitatpotenzial aufweisen. Als weitere Besonderheit sind zwei Bereiche mit Obstbäumen zu nennen: Eine Baumgruppe mit Apfel- (*Malus domestica*) und Pflaumenbäumen (*Prunus domestica*) steht nahe der Grenze zum südlichen Teilgebiet, die andere mit Apfelbäumen und Süßkirschen (*Prunus avium* var.) befindet sich im Nordwesten. Zudem gibt es einzelne Bestände mit Walnussbäumen (*Juglans* cf. *regia*), die auch zu den Streuobstarten zählen. An der östlichen Grenze zu den Wohnsiedlungen bilden Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zusammen mit Hänge-Birken, Stiel-Eichen und Hybrid-Pappeln (*Populus spec.*) eine Baumreihe.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine versiegelte Fläche (1.1) der Wertstufe 0. Ein von dort ausgehendes, rudimentäres Wegenetz zeugt im Bereich der nordöstlichen Siedlungsgelände, des Eichen-Birken-Waldes und einer alten Industriehalle von der früheren industriellen Nutzung. Das Wegenetz (Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung, 1.4(5,1) bzw. 1.4/5.1) mit Wertstufe 3 ist häufig als Trampelpfad ausgebildet. Zumindest östlich der alten Industriehalle, die als versiegelte Fläche (1.1) der Wertstufe 0 eingeordnet wurde, treten

noch Teile einer asphaltierten Deckschicht offen zutage. Da letztere von den Seiten zunehmend überwachsen wird, wurde auch sie der Wertstufe 3 zugeordnet, siehe nachfolgende Abbildung.



Abb. 28: Alte Industriehalle mit Efeubewuchs, Foto vom 8.6.2025, Blick nach Südwesten (Quelle: agwa 2024)

Um die alte Industriehalle hat sich ein Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50% (7.2) der Wertstufe 5 entwickelt. Ein wesentlicher Bestandteil davon ist unter anderem Efeu (*Hedera helix*), der sich an den Wänden emporrankt. Er muss die östliche Seite bereits einmal weitestgehend bedeckt haben, bevor sich die Wurzeln in der Mitte der Gebäudeflanke nicht mehr ausreichend halten konnten und der Efeubewuchs teilweise herunterkippt ist. Südöstlich davon bilden die in dem Sukzessionsgebüsch ebenfalls vorkommenden Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) eigene Dominanzbestände (7.2 mit Wertstufe 5) aus.

Vermutlich aus Pflanzungen hervorgegangen, jedoch nur unregelmäßig und einseitig zur Straße ‚Landwehr‘ hin geschnitten, ist Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50% (auch 7.2). Aufgrund ihres hohen Anteils an heimischen Arten und der zum Plangebiet hin uneingeschränkten Wachstumsmöglichkeiten wird auch ihr die Wertstufe 5 zugeordnet.

Als Baumreihe/Baumgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50% (7.3) und Wertstufe 3 wurde ein Abschnitt der das Plangebiet nach Norden abgrenzenden Zierbaumhecke entlang der Straße ‚Landwehr‘ erfasst. Ebenso wurde eine teilweise abgängige Reihe aus Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*) und Fichten (*Picea abies*), die den nördlichen und den südlichen Bereich voneinander trennt, erfasst. Diese Feldhecke mit standortfremden Gehölzen ist aufgrund des dichten Unterwuchses und eines Zauns nur an wenigen Stellen passierbar.

Als weitere invasive Art neben der Späten Traubenkirsche (s. o.) ist der Japanische Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) zu nennen. Dieser bildet einen nahezu kreisrunden Reinbestand (Industriebrache mit Vegetation (5.1) mit Wertstufe 2 aufgrund der Artenarmut) zwischen einer Baumgruppe und einer Baumreihe mit einem Durchmesser von rund 17 m westlich des

Eichenwaldes. Frühere Luftbilder auf GoogleEarth lassen eine fortwährende Ausdehnung dieses Bestandes erkennen.

Die Freiflächen im nördlichen Bereich, siehe nachfolgende Abbildung, sind trotz ihres Brachestadiums vorwiegend von Grünlandarten geprägt. Letztere erreichen aber nicht die Mindestkriterien an Kennarten in einer bestimmten Häufigkeit, die nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NNatSchG geschützte Biotoptypen dieser Obergruppe bzw. ihrer Untergruppen kennzeichnen. Auch die vorhandenen Stör- und Ruderalzeiger wie Kratzdisteln (*Cirsium spec.*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) spielen eine – wenn auch untergeordnete – Rolle. Die Einstufung erfolgt als mäßig artenreiches Intensivgrünland, im Übergang zu einer Grünlandbrache (3.4 (5.1) 4 WP): Auf den östlichen Freiflächen südwestlich der alten Industriehalle sind Tendenzen zu Magerrasen erkennbar, was sich auch in der etwas schüttereren Krautschicht bemerkbar macht. Für eine Einstufung als entsprechender Biotoptyp reichen die Merkmale jedoch nicht aus. Dieser Grünlandtyp werden mit Wertstufe 5 bewertet.



Abb. 29: Grünlandbrache vor einer Weidengruppe im Westen des nördlichen Bereichs, Foto vom 05.06.2023, Blick nach Norden (Quelle: agwa 2024)

Ein Bereich mit offenbar auch länger anstehendem Stauwasser lässt westlich des Eichen-Birken-Gehölzes zwei Arten in den Vordergrund treten, die auch in gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG geschützten Seggen-, binsen- oder hochstaudenreichem Nasswiesen vorkommen (siehe nachfolgende Abb.). Es handelt sich um einen Dominanzbestand von Behaarter Segge (*Carex hirta*) als Zeiger für starke Wechselfeuchte mit Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*). Jedoch fehlen andere Nassgrünlandarten, die für die vollständige Ausprägung als geschütztes Biotop charakteristisch wären. Die Fläche wird als Grünlandbrache vergesellschaftet mit einem Flutrasen (5.1/3.6) eingestuft und mit Wertstufe 7 bewertet.



Abb. 30: Fläche mit Dominanz von Behaarter Segge und Kriechendem Fingerkraut, Foto vom 05.06.2023, Blick nach Süden (Quelle: agwa 2024)

Nördlich der Douglasien-Reihe dominieren konkurrenzstarke Süßgräser deutlicher, erschweren auch den Stör- und Ruderalzeigern ein Aufwachsen und bilden den Bestand einer Intensivwiese,-weide, artenarm im Übergang zu einer Grünlandbrache (3.4(5.1)) mit der Wertstufe 4.

Südlicher Bereich

Im südlichen Bereich sind Teile zum Zwecke einer Weidenutzung mit Schafen abgezaunt. Zudem wurden dort in der jüngeren Vergangenheit zwei alte Industriehallen nahe der nördlichen Teilgebietsgrenze abgerissen.

Indem die Mauern nahezu vollständig abgetragen wurden, liegen nun nur noch die Fundamente an der Oberfläche und wurden als Versiegelte Fläche (1.1) erfasst. Ohne Vegetation wurde der Typ mit 0 und mit Pioniervegetation (1.1(5.1)) mit 2 bewertet, denn stellenweise haben sich dort bereits einzelne Ruderalpflanzen trockener Standorte angesiedelt (vgl. Abb. 31, S. 62).

Insbesondere hat sich eine Ruderalvegetation trockener Standorte auf den ehemaligen Zufahrtswegen (Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung – 1.4(5.1)) angesiedelt, wie auch auf einem Lagerplatz mit Bauschuttresten (Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen – 1.3(5.1)). Sie wurden mit Wertstufe 3 bewertet.

Im Umfeld dieser in jüngster Zeit stark veränderten Strukturen gibt es Baumgruppen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50% (7.4), bspw. mit Hänge-Birke, Stiel-Eiche oder Walnuss. Sie wurden mit Wertstufe 5 bewertet. Die Baumgruppen im westlichen Teilbereich bestehen größtenteils aus Bruch-Weiden (*Salix fragilis*). Wie im nördlichen Bereich gibt es stellenweise auch hier bedeutsame Alt- und Totholzvorkommen. Neben den Bruch-Weiden kommen auch Hänge-Birken und Einzelsträucher vor. Letztere stehen teilweise auch auf den derzeit beweideten Flächen.



Abb. 31: Flächen der ehemaligen Gebäude mit Pioniervegetation, Foto vom 08.06.2023, Blick nach Osten (Quelle: agwa 2024)

Bestände mit Douglasie oder Säulenpappel (*Populus nigra* ‚Italica‘) wurden als Baumreihe/Baumgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $< 50\%$ eingestuft und mit Wertstufe 3 bewertet.

Neben Bäumen haben sich diverse Sträucher im Umfeld angesiedelt bzw. ausgebreitet. Sie sind den Gebüschern mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $> 50\%$ (7.2) mit Wertstufe 5 zuzuordnen.

Außerhalb der südlichen Plangebietsgrenze, die erneut mit einer Douglasien-Fichten-Reihe (Baumreihe mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $< 50\%$ (7.3), Wertstufe 3) eingefasst ist, stehen im nördlichen Saum des parallel verlaufenden Weges eine Strauchhecke und eine Baumreihe aus Hybridpappeln (*Populus x canadensis*).

Das Grünland im Süden der Douglasien-Fichten-Reihe und ebenso die häufig von den Schafen frequentierten Bereiche in dem eingezäunten Abschnitt mit dem Stall sind als Intensivwiese, -weide, artenarm (3.4) der Wertstufe 3 anzusprechen. Auch ein Streifen in der Beschattung der an der südlichen Plangebietsgrenze stehenden Douglasien-Fichten-Reihe ist als Intensivwiese, -weide anzusprechen. Auf einer Fläche mit hoher Trittbelastung und einem hohen Anteil offenen wurde die Wertstufe auf 2 herabgestuft.

Dem nördlichen Bereich vergleichbare Artenreiche Mähwiese, Magerweide, -weide (3.5) der Wertstufe 5 kommt in den etwas weniger stark frequentierten Einzäunungsabschnitten im Westen und Osten vor (siehe nachfolgende Abbildung). Auch ein derzeit ausgezäunter Bereich östlich der befestigten Flächen gehört dazu. Hier wird die erforderliche Artenzahl von fünf zahlreich vorkommenden Kennarten für ein Sonstiges mesophiles Grünland [GMS] gerade eben unterschritten. Damit kann dieser Biotoptyp nur als Nebencode vergeben werden.



Abb. 32: Abgezäuntes Weidegrünland im Osten des südlichen Plangebiets, Foto vom 08.06.2023, Blick nach Westen (Quelle: agwa 2024)

Als Besonderheit sind zwei ehemalige Absetzteiche im Westen des südlichen Teilbereichs zu nennen. Nur der südliche von beiden führt zeitweise Wasser, trocknete jedoch im Jahr der Untersuchungen (2023) bereits Mitte April aus (vgl. Abb. 33, S. 64). Vom Biotoptyp her handelt es sich im Ufer- und Sohlbereich um ein naturnahes Kleingewässer mit lebensraumtypischem Baumbestand (9.4/7.4). Auch dank der heterogenen Verlandungsstrukturen im Bereich einiger alter Baumweiden ist dieser vormalige Absetzteich als naturnah einzustufen. Aufgrund der beschriebenen Strukturverhältnisse handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NNatSchG. Der zweite, wesentlich stärker verlandete Absetzteich unterscheidet sich hingegen vegetationskundlich nicht signifikant von den ihn umgebenden Flächen der Intensivwiese, -weide.

Die Erfassung von Bohrer (2016) erbrachte eine Liste der im Plangebiet vorkommenden Gehölze, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm aufweisen. Alle Gehölzbestände sind nach aktueller Kartierung als Gehölzflächen abgrenzt und entsprechend bewertet, weshalb diese auch so in die Bilanz eingestellt werden. Es werden keine Flächenaufschläge für den ermittelten Einzelbaumbestand vorgenommen. Die Einzelbaumbewertung diente als Grundlage für die Festlegung der Erhaltungsbindung für den Altbaumbestand.

Auf dem gesamten Hüttengelände sind keine Biotopbestände vorhanden, die einem Lebensraumtyp (LRT) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) entsprechen.

Im Bereich der Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 171 mit dem alten Bebauungsplan Nr. 107 (s. Kap. II.4., S 21) wird auch die erfasste Biotopstruktur in die Bilanz eingestellt, weil hier auf der ganzen Breite die Entwicklung von Grünstrukturen festgesetzt wurde.



Abb. 33: Trockengefallenes Stillgewässer mit Pionierflur und Ufergehölzen,
Foto vom 08.06.2023, Blick nach Westen (Quelle: agwa 2024)

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand

1	2	3	4	5	6	7	8
Code (lt. Biotoptypenwertlis-)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkor- rektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche	2.218	0			0	0
1.1 (5.1)	Versiegelte Fläche mit Übergang zu 5.1	1.372	0		2,0	2	2.744
1.3 (5.1)	Teilversiegelte Fläche mit Übergang zu 5.1	396	1		3,0	3	1.188
1.4 (5.1)	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung mit Übergang zu 5.1	5.202	3		1,0	3	15.606
1.4/5.1	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung vergesellschaftet mit 5.1	588	3		1,0	3	1.764
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	26	4		1,0	4	104
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	734	3		0,7	2	1.468
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	12.567	3		1,0	3	37.701
3.4 (5.1)	Intensivwiese, -weide, artenarm mit Übergang zu 5.1	27.422	3		1,3	4	109.688
		4.072	3		1,0	3	12.216
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	18.850	5-7			5	94.250
3.5 (5.1)	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide mit Übergang zu 5.1	999	5-7			5	4.995
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	835	2		1,0	2	1.670
4.4	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50% heimischen Gehölzen	627	3		1,0	3	1.881
4.8	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	4.382	5		1,2	6	26.292
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	209	4		0,5	2	418
5.1 / 3.6	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50% vergesellschaftet mit Feucht- und Nasswiese/ -weide, Flutrasen (Grundwert 5-7)	2.090	4		1,8	7	14.630
6.4	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	8.607	7		1,0	7	60.249
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	645	3		1,0	3	1.935
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	4.927	5		1,0	5	24.635
		28	5		0,8	4	112
7.2 / 5.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% vergesellschaftet mit 5.1	1.391	5		1,0	5	6.955
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	3.229	3		1,0	3	9.687
7.3 / 7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum vergesellschaftet mit 7.4	85	4		1,0	4	340
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum gesamt 13.651 m ²	2.739	5		1,0	5	13.695
		944	5		1,2	6	5.664
		6.686	5		1,4	7	46.802
		5.845	5		1,6	8	46.760
		747	5		1,8	9	6.723
9.4 / 7.4	Naturnaher/s Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer vergesellschaftet mit 7.4	835	7		1,0	7	5.845
Gesamtfläche		119.297				Gesamtflächenwert	556.017

Vorkommen geschützter oder auf der Roten Liste geführter Pflanzenarten

Die Informationen zu den nachfolgend beschriebenen Vorkommen wurden aus agwa (2024) in leicht veränderter Form übernommen.

Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*)

Die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) wächst in dem lichten Wald aus Eichen und Birken im nördlichen Bereich des Plangebiets in unterschiedlicher Dichte und mit einer Zahl von ungefähr 250 – 300 Individuen. In der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gilt sie als ungefährdet. Als heimische Orchidee ist die Breitblättrige Stendelwurz nach Anhang B der EG-Richtlinie 338/97 besonders geschützt.

Um einen Verlust des Bestandes im Zuge einer möglichen baulichen Erschließung des Hüttengeländes zu vermeiden, wurden Teile des Bestandes im November 2022 sowie zwischen Mitte September und Mitte Oktober 2023 mit unterschiedlichen Vorgehensweisen auf externe Flächen umgesiedelt: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 23, Flurstück 6/23 und Flur 17, Flurstück 29/5 (Infraplan 2023²⁸). Die beiden Zielflächen im Eigentum der Stadt Neustadt waren zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover und dem Amt für Landschaftsplanung & Biodiversitätsförderung der Stadtverwaltung abgestimmt worden. (agwa 2024).

Echtes Eisenkraut (*Verbena officinalis*)

Das Echte Eisenkraut (*Verbena officinalis*) kommt in den Randbereichen der asphaltierten Wegereste nordöstlich der alten Industriehalle mit <10 Individuen vor. Nach den Ellenberg'schen Zeigerwerten handelt es sich um eine Volllichtpflanze und einen Trocken- bis Frischezeiger.

Nach GARVE (2004) steht das Echte Eisenkraut niedersachsenweit auf der Vorwarnliste. Im Tiefland ist es in die Kategorie 2 („stark gefährdet“) eingestuft. Einen besonderen Schutzstatus hat das Echte Eisenkraut nicht.

Um einen Verlust des Bestandes im Zuge einer möglichen baulichen Erschließung des Hüttengeländes zu vermeiden, wurden 5 Exemplare der Art im Jahr 2022 auf Zielflächen im Eigentum der Stadt Neustadt, die zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover und dem Amt für Landschaftsplanung & Biodiversitätsförderung der Stadtverwaltung abgestimmt waren, umgepflanzt (agwa 2024).

Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)

Der Milde Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*) zeigt stickstoffärmste Standorte an. Im Untersuchungsgebiet schiebt er sich über die versiegelten Flächen des ehemaligen Wegenetzes östlich der alten Industriehalle und bildet dort kleine Teppiche von 1 bis 3 m² Ausdehnung. Ob sich bei den ungefähr fünf Standorten jeweils mehrere Individuen mit der Zeit zu einem Bestand zusammengeschlossen haben oder ob es sich nur um eine Pflanze handelt, bleibt aufgrund der Vegetationsstruktur unklar.

GARVE (2004) hat die Art im niedersächsischen Tiefland auf die Vorwarnliste gesetzt, niedersachsenweit gilt sie als ungefährdet. Der Milde Mauerpfeffer genießt keinen besonderen gesetzlichen Schutz.

²⁸ Infraplan 2023: Bereich „Hüttengelände“. Umsiedlung der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) und des Echten Eisenkrautes (*Verbena officinalis*). Unveröff. Gutachten, 9 S.

Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*)

Die Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) wurde von BOHRER (2016: S. 3, zit. in agwa 2024) in Einzelexemplaren „im östlichen Teil der Industriebrache“ festgestellt. Dieser Fund konnte in 2023 nicht bestätigt werden.

GARVE (2004) verzeichnet die Kartäuser-Nelke im niedersächsischen Tiefland unter „stark gefährdet“ (Kategorie 2) und niedersachsenweit als „gefährdet“ (Kategorie 3). Sie ist wie alle Arten ihrer Gattung nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützt“.

Wertgebende Gehölze gemäß LRP

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover stellt im Bereich des Plangebietes sechs Standorte mit wertgebendem Baumbestand dar, s. nachfolgende Abbildung.

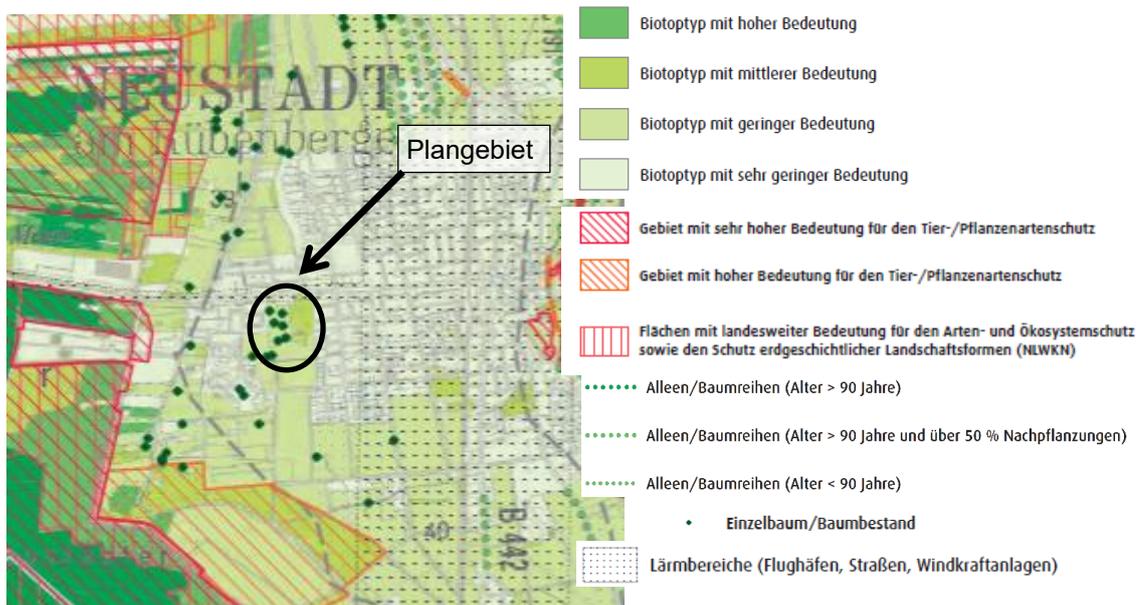


Abb. 34: Ausschnitt LRP, Karte 1 Arten und Biotope (Region Hannover 2013)

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist weitgehend von Wohngebieten umgeben. Auch im Norden zwischen der Straße „Landwehr“ und dem Plangebiet stehen Wohngebäude. Im Süden des Plangebietes ist auf der Basis des B-Planes Nr. 170 „Westlich Heidland“ ein neues Wohngebiet entstanden. Südwestlich werden einige Grünlandflächen bewirtschaftet.

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich gemäß LRP (Region Hannover 2013) größtenteils in der Randlage der Kernfläche bzw. des Gebiets mit nationaler Bedeutung für den Biotopverbund der Biotopkomplexe Naturnahe Moore (M), Hochmoorregenerationsgebiete (Mr), Grünland feuchter Standorte (Gf) sowie Heiden und Magerrasen (H) (vgl. Abb. 35, S. 69).

Zu beachten ist jedoch, dass inzwischen überwiegende Bereiche des Plangebietes in der seit 2017 vorliegenden Bodenkarte des LBEG (BK50) als Auftragsfläche dargestellt und nicht wie die umgebenden Flächen als mittlere Gley-Braunerde dargestellt werden. Es ist anzunehmen, dass sie bei der Erstellung des LRP in die Bereiche der Feuchtgebietskulisse des Biotopverbunds einbezogen wurden, weil sie gemäß älterer Bodenübersichtskarte BÜK50 als Suchräume

für Böden mit besonderen Standorteigenschaften dargestellt wurden (vgl. Karte 3a Besondere Werte von Böden, LRP).

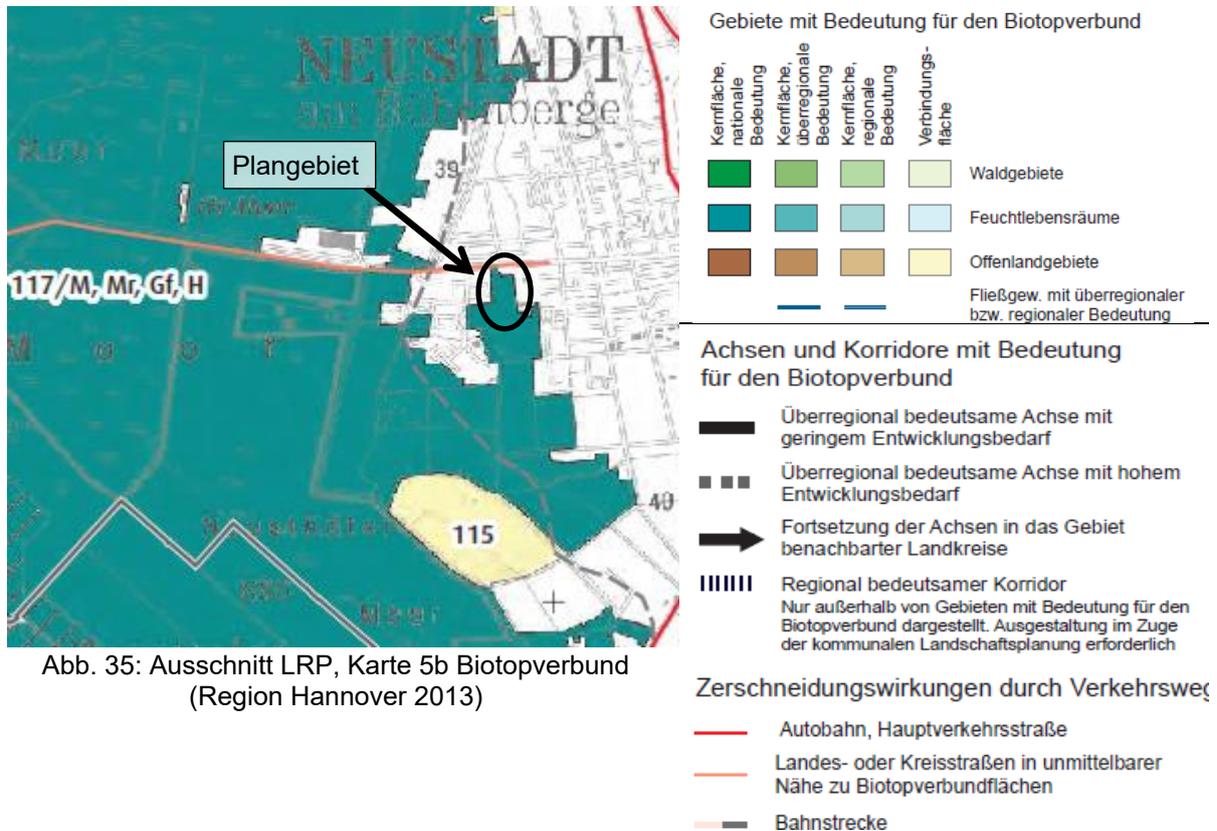


Abb. 35: Ausschnitt LRP, Karte 5b Biotopverbund (Region Hannover 2013)

b) Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Die geplante Nutzung mit einem erheblichen Anteil an versiegelten Flächen verursacht Biotopverluste, die ausgeglichen werden müssen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen (s. Tab. 3 in Kap. VI.B.12.b)). Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung. Im Hinblick auf die Biotopverluste wirken einzelne Festsetzungen mindernd:

Durch die geplante Erhaltungsfestsetzung werden Teile des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten. Insbesondere werden 24 Laubbäume zeichnerisch mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt und 1 Hochstamm als Straßenbaum innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen eines Baumes“ neugepflanzt. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen G1 und G5 werden vorhandene Gehölzbestände zudem durch Neupflanzung ergänzt. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern im Osten und im Westen der Wohngebiete WA2 werden neue Heckenstrukturen geschaffen.

Auf 835 m² werden Ufer- und Sohlbereiche eines naturnahen Kleingewässers mit lebensraumtypischem Baumbestand überbaut, die als naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt sind. Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung naturnaher Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche beitragen, verboten. Wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden

können, gewährt § 30 Abs. 3 BNatSchG die Möglichkeit, eine Ausnahme von den Verboten des Absatzes 2 zu beantragen.

Durch die geplante Überbauung eines lichten Gehölzes aus Eichen und Birken gehen im nördlichen Bereich des Plangebiets Bestände der nach Anhang B der EG-Richtlinie 338/97 besonders geschützten Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) verloren, die dort 2024 mit ungefähr 250 – 300 Individuen erfasst wurde. Um einen vollständigen Verlust des Bestandes zu vermeiden, wurde die Art im November 2022 sowie zwischen Mitte September und Mitte Oktober 2023 auf externe Flächen umgesiedelt (Infraplan 2023, agwa 2024).

Durch die geplante Überbauung geht zudem ein sehr kleiner Bestand von weniger als 10 Individuen des Echten Eisenkrauts (*Verbena officinalis*) verloren, das niedersachsenweit auf der Vorwarnliste und im Tiefland in der Kategorie 2 („stark gefährdet“) eingestuft ist. Um einen vollständigen Verlust des Bestandes zu vermeiden, wurde die Art im Zuge der Umsiedlung der Orchideen im November 2022 auf oben genannte externe Flächen umgesiedelt (Infraplan 2023).

Bei dem kartierten bodensauren Eichenmischwald (Biotoptyp 6.4) gemäß Biotoptypenschlüssel NRW 2008 im nördlichen Teil des Plangebiets ist zu klären wie die Fläche nach NWaldG zu bewerten ist und in welchem Umfang eine Ersatzaufforstung erforderlich ist. Von der Unteren Waldbehörde wurde der südliche Teilbereich im Umfang von ca. 3.140 m² als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft (s. Kap. II. 9. Abb. 22, S. 47). Die Waldfläche geht infolge der Planung verloren. Das Ersatzaufforstungsverhältnis wurde durch die Untere Waldbehörde auf 1:1,1 festgelegt, so dass sich bei einer Umwandlung des Waldes eine Ersatzaufforstung von 3.454 m² ergibt. Dieser Bedarf an Ersatzaufforstung wird in die Kompensationsplanung gemäß Eingriffsregelung eingestellt und dort multifunktional berücksichtigt.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen: Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind durch die zusätzliche bauliche Entwicklung und damit zunehmende Isolierung der noch vorhandenen Grün- und Freiflächen zwischen den angrenzenden Siedlungen vor allem für die faunistischen Lebensraumfunktionen zu erwarten.

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurden von Frühjahr bis Herbst 2023 Erfassungen der Brutvögel mittels Revierkartierung und Begehungen an 13 Terminen durchgeführt. Die Artengruppen der xylobionten Käfer wurden von Dipl.-Biol. Ludger Schmidt und die Artengruppe der Bilche von Dipl.-Biol. Karsten Dörfer in gesonderten Begehungen untersucht (agwa 2024).

Die Artengruppen der Reptilien und Amphibien wurden 2016 von Bohrer (2016²⁹) untersucht – es wurden jedoch keine Vorkommen festgestellt. Aus dem Umfeld der Industriehalle im Nordosten des Hüttengeländes gibt es vom 30.08.2023 das Belegfoto einer adulten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*); weitere Nachweise konnten jedoch auch in 2023 nicht erbracht werden (agwa 2024).

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde 2016 von Echolot GbR untersucht (Bohrer 2016, agwa 2024).

²⁹ Bohrer, K. 2016: Bebauungsplanung ehemaliges Hüttengelände bis Siemensstr. Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung. Unveröff. Gutachten, 92 S.

Die vorgenannten Untersuchungen dienen als wesentliche Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung. Die ausführliche Beschreibung von Vorgehen und Ergebnissen ist bei agwa 2024 und Bohrer 2016 nachzulesen, nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst.

Avifauna

Es konnten 30 (potenzielle) Brutvogelarten mit einem Brutverdacht oder einem Brutnachweis erfasst werden (vgl. Abb. 36, S. 72). Als gefährdete Art der Roten Liste wurde der Star mit 2 Brutrevieren nachgewiesen. Sechs nachgewiesene Arten stehen auf der Vorwarnliste: Gartenrotschwanz (1 Brutverdacht außerhalb, südwestlich des Plangebietes), Gelbspötter (1x Brutverdacht knapp außerhalb des Hüttengeländes), Grauschnäpper (1 Brutzeitfeststellung), Nachtigall (1 Brutzeitfeststellung), Stieglitz (1x Brutverdacht, 1 Brutzeitfeststellung) und Turmfalke (1 Brutnachweis).

Alle europäischen Vogelarten sind „besonders geschützt“. Der Turmfalke ist darüber hinaus „streng geschützt“. Vorkommen der ebenfalls „streng geschützten“ Eulen wurden 2023 nicht (mehr) nachgewiesen. Für die Schleiereule fehlt es inzwischen an verfügbaren Nistplätzen (agwa 2024).

Bezüglich Turmfalke und Schleiereule hat die GEG mbH im Jahr 2021 bereits CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG veranlasst. Mit der NABU-Gruppe Neustadt e.V. wurde ein Pflegevertrag über 30 Jahre abgeschlossen. Darin hat sich der NABU verpflichtet, an ausgewählten Stellen drei Nisthilfen für Turmfalken und eine für Schleiereulen anzubringen und instand zu halten. Im entsprechenden Bericht aus dem Jahr 2022 kommt der NABU zu dem Fazit, dass eine Nisthilfe für Turmfalken und wahrscheinlich auch die Nisthilfe für Schleiereulen belegt waren (NABU NEUSTADT 2023). Das entspricht dem (potenziellen) Brutbestand der beiden Arten auf dem Hüttengelände gemäß der Kartierung von 2016. Insoweit sind die CEF-Maßnahmen als erfolgreich zu werten (agwa 2024).



Abb. 36: Brutvögel - Brutbestand 2022 (Quelle agwa 2024)

Brutvögel (Brutnachweis und Brut)	Rote Liste Niedersach		
B = Bodenbrüter	3 = gefährdet	A = Amsel	R = Rotkehlchen
Ba = Baumbrüter	Vorwarnliste	B = Buchfink	Rk = Rabenkrähe
Bu = Buschbrüter		Bm = Blaumeise	Rt = Ringeltaube
SB = Strauch- und Baumbrüt		Bs = Buntspecht	S = Star
H = Höhlenbrüter		Dg = Dorngrasmück	Sd = Singdrossel
		Gim = Gimpel	Sg = Sommergoldhähn
		Gp = Gelbspötter	Sm = Schwanzmeise
		Gr = Gartenrotschw	Sti = Stieglitz
		Gü = Grünspecht	Tf = Turmfalke
		He = Heckenbraune	Wd = Wacholderdrossel
		K = Kohlmeise	Z = Zaunkönig
		Kb = Kernbeißer	Zi = Zilpzalp
		Mg = Mönchsgrasm	

Fledermäuse

Die Untersuchungen von Echolot (2016) haben zu dem Ergebnis geführt, dass das Hüttengelände von 5 Arten für Jagdflüge genutzt wird. Die Bedeutung des Gebietes für den Nahrungserwerb wurde in Anbetracht der begrenzten Anzahl an Individuen als „nicht essenziell“ bewertet. Die Hauptnahrungsgebiete befinden sich außerhalb des Hüttengeländes.

Sommer- oder Winterquartiere wurden nicht nachgewiesen. Die Höhlenbaumkartierung erbrachte 17 potenziell geeignete Höhlenbäume sowie der Efeubestand in dem Park an der ehemaligen Fabrikantenvilla an der Straße „Landwehr“, die zumeist potenziell als Übergangsquartier, seltener als Wochenstubenquartier geeignet sind. Der Nachweis einer Nutzung dieser potenziellen Quartiere gelang jedoch nicht (Echolot 2016). Im Umfeld der beiden Industriehallen im Osten des Hüttengeländes, die inzwischen abgerissen worden sind, wurden balzende Zwergfledermäuse beobachtet. Auf eine potenzielle Nutzung von Mauerspalteln in den alten Hallen als zeitlich befristete Balzquartiere von einzelnen Männchen der Zwergfledermaus wurde hingewiesen.

Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG „streng geschützt“. Von den auf dem Hüttengelände ermittelten Arten sind der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) in der Roten Liste Niedersachsens als stark gefährdet (Kategorie 2) eingestuft (Kirberg 2025³⁰). Die Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und die beiden Arten der Bartfledermäuse (Gattung *Myotis*) sind als „gefährdet“ (Kategorie 3) eingestuft. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gilt als nicht gefährdet.

Bilche

Die umfangreichen Kontrollen von Dipl.-Biol. Karsten Dörfer (Heinade) haben in 2023 keine Nachweise von Bilchen ergeben. Ein Vorkommen auf dem Hüttengelände ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen (agwa 2024).

Reptilien

Aus dem Umfeld der Industriehalle im Nordosten des Hüttengeländes gibt es vom 30.08.2023 das Belegfoto einer adulten Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) (Abb. 4.2). Weitere Nachweise konnten bei den örtlichen Begehungen weder in 2016 noch in 2023 erbracht werden. Es ist unklar, ob es über den Einzelfund hinaus eine – dann wahrscheinlich kleine – lokale Population gibt.

Die Waldeidechse ist gemäß Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützt“, in Niedersachsen aber nicht gefährdet.

Amphibien

Bei den Untersuchungen 2016 wurden keine Amphibienvorkommen nachgewiesen (Bohrer 2016). Die periodischen Wasserstellen (ehem. Absetzteich im Südwesten und westlicher Grenzgraben) fallen so frühzeitig trocken, dass sie als Laichgewässer nicht in Frage kommen (agwa 2024).

³⁰ Kirberg, S. 2024: Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere in Niedersachsen und Bremen. 2. Fassung Stand 2024. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2025.

Xylobionte Käfer

Die Untersuchungen von Dipl.-Biol. Ludger Schmidt (Neustadt a. Rbge.) in 2023 haben keine Hinweise auf Vorkommen von holzbewohnenden Käfern, die nach europäischem Recht geschützt sind, ergeben. Mehrfach nachgewiesen wurden Fraßgänge des Moschusbocks (*Aromia moschata*), der nach der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützt“ ist. Die Larven entwickeln sich hauptsächlich in Weiden (*Salix spec.*). Die Art ist in Deutschland nicht gefährdet (agwa 2024).

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Avifauna

Mit einer Bebauung des Hüttengeländes werden sich die dortigen Biotop- und damit verbunden die Habitatstrukturen ändern. Verbunden mit den Gehölzverlusten sind Habitatverluste gehölzbewohnender Arten zu erwarten.

Insbesondere ist von einem Verlust eines Brutplatzes des Turmfalken (Vorwarnliste, streng geschützt) und dem Verlust von zwei Brutplätzen von Staren (Rote Liste 3) auszugehen. Für den Turmfalken wurde bereits eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme erfolgreich umgesetzt. Die Brutplätze der Staren sind vorgezogen im Verhältnis 1:3 durch das Ausbringen von Nisthilfen an geeigneten Stellen auszugleichen.

Es kommt zu einem Verlust von zwei Brutrevieren des höhlenbrütenden Stars, dieser Verlust ist mit dem Anbringen von Nisthöhlen 1:2 zeitlich vorgezogen auszugleichen. Des Weiteren gehen 13 Höhlenbäume verloren. Der Verlust der potenziellen Bruthabitate wird im Verhältnis 1:1 durch das Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Lochgrößen, die auf die im Plangebiet vorkommenden Brutvögel abgestimmt sind, ausgeglichen: Öffnungsweiten zwischen 32 mm (für Meisen u.a.) und 45 mm (für Stare). Vorzugsweise werden die Nisthilfen an den Großbäumen, die im Plangebiet erhalten bleiben, und an geeigneten Bäumen im näheren Umfeld des Plangebietes angebracht. 4 Höhlenbäume werden über Erhaltungsbindung gesichert.

Für einen Teil der insgesamt häufigen, weit verbreiteten Arten werden im Siedlungsbereich weiterhin geeignete Lebensstätten zur Verfügung stehen oder sogar zunehmen (z.B. Amsel, Kohl- und Blaumeise, Heckenbraunelle). Für die Gilde der siedlungsbewohnenden Vögel wie z.B. Türkentaube, Hausrotschwanz oder Haussperling werden neue Perspektiven entstehen. (agwa 2024).

Für keine der 30 (potenziellen) Brutvogelarten, die in 2023 auf dem Hüttengelände ermittelt wurden, steht zu erwarten, dass mit dessen Bebauung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen (Bezugsraum: Kommunalgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge.) essenziell verschlechtert wird. Für jede dieser Arten stehen gleichartig und/oder ähnlich strukturierte Ausweichmöglichkeiten im lokalen Kontext zur Verfügung (agwa 2024).

Mit der Schaffung von artenreichem, extensivem Grünland und von Gehölzflächen (Hecken und Wald (auch Ersatzaufforstung) im Rahmen der externen Kompensation und von neuen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes können zusätzlich Ersatzlebensräume geschaffen werden, von denen die weiteren betroffenen Arten profitieren können.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG wird eine Bauzeitenregelung vorausgesetzt: Die Gehölzfällungen und der Beginn der Baulanderschließung finden außerhalb der Brutzeit statt. Am günstigsten ist dafür der Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu wählen. Auf diese Weise wird vermieden, dass Vögel oder

ihre Nester mit Eiern und/oder Jungen („Fortpflanzungsstätten“) unmittelbar geschädigt werden.

Hinsichtlich der o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen s. Kapitel VI.C.

Fledermäuse

Im Zuge des Vorhabens gehen nach dem Kenntnisstand der faunistischen Erfassungen (Bohrer 2016, agwa 2024) keine Wochenstuben von Fledermäusen verloren.

In Bezug auf eine mögliche Nutzung von Mauerspalten in Bestandsgebäuden als Balzquartiere von einzelnen Zwergfledermausmännchen wird zur Vermeidung eines möglichen Verstoßes gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch direkte Schädigung von Individuen folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme vorgegeben: Der Abriss noch vorhandenen Gebäudebestands wird in der Zeit zwischen Juli und Oktober ausgeschlossen. Echolot geht zudem davon aus, dass aufgrund der Nähe zur angrenzenden Siedlung ausreichend Ausweichquartiere bestehen (echolot 2016, zit. in agwa 2024).

Mit Blick auf die Jagdflüge über dem Hüttengelände zieht Echolot den Schluss, dass bei einer Bebauung des Geländes mit Wohnhäusern und dazu gehörigen Gärten sowie Grünflächen im öffentlichen Raum ausreichend neue Nahrungshabitate geschaffen werden (Echolot 2016: S. 15, zit. in agwa 2024).

Die festgesetzten Pflanzungen in Teilen der öffentlichen Grünflächen und für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sehen die Verwendung standortgerechter, vorwiegend heimischer Gehölzarten vor. Entsprechend verwendete insektenfreundliche Pflanzen können dem verfügbaren Nahrungsangebot für Fledermäuse zuträglich sein.

Mit der Festsetzung des Erhalts von Laubgehölzen im Bereich der von Nadelbäumen dominierten Baumreihen in den Grünflächen G2 und G3 sowie der Ergänzung dieser linienhaften Gehölzstrukturen mit Laubgehölzen können Beeinträchtigungen der Funktion als Leitstrukturen für Fledermäuse gemindert bzw. mittel- bis langfristig ausgeglichen werden. Ein Erhalt der Nadelbäume ist aus Gründen der Verkehrssicherheit für die in den genannten Grünflächen geplanten Fuß- und Radwege ggf. nicht möglich.

Die textlichen Festsetzungen sehen zum Erhalt von Funktionen als Jagdhabitat vor, innerhalb der öffentlichen Grünflächen für eine Wegebeleuchtung Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insekten- und fledermausverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung zu verwenden.

Bilche

Eine Betroffenheit der Artengruppe ist den Ergebnissen der Bestandserfassung nach nicht zu erwarten. Artenschutzbezogene Maßnahmen sind für die Artengruppe nicht erforderlich.

Reptilien

Eine Betroffenheit der Artengruppe ist den Ergebnissen der Bestandserfassung nach nicht vollständig auszuschließen. Artenschutzbezogene Maßnahmen sind für die Artengruppe nicht erforderlich, da es keine Nachweise von Individuen streng geschützter Arten gab.

In den naturschutzfachlichen Untersuchungen wird zum Zweck der Eingriffsminimierung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG empfohlen, im Jahr vor der Baufeldräumung in einem Radius von etwa 20 m um die Industriehalle einen Versuch zu unternehmen, die dort ggf. lebenden

Waldeidechsen einzufangen und in einem geeigneten Habitat außerhalb des Hüttengeländes wieder auszusetzen (agwa 2024).

Amphibien

Eine Betroffenheit der Artengruppe ist den Ergebnissen der Bestandserfassung nach nicht zu erwarten. Artenschutzbezogene Maßnahmen sind für die Artengruppe nicht erforderlich.

Xylobionte Käfer

Für die Artengruppe der xylobionten Käfer folgt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG aus einer baulichen Entwicklung des Hüttengeländes kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Mittels Erhaltungsbindung werden Einzelbäume zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, darunter eine Trauer-Silberweide mit > 80 cm Bruthöhendurchmesser.

In den naturschutzfachlichen Untersuchungen wird zum Zweck der Eingriffsminimierung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG empfohlen, für Altbäume mit einem Stammdurchmesser >80 cm, die nicht erhalten werden sollen, zu prüfen, inwieweit Stämme und große Äste als Totholzstrukturen für Naturschutzzwecke auf externe Ausgleichsflächen und/oder in öffentliche Grünanlagen verbracht werden können (agwa 2024).

3. Schutzgut Boden und Fläche

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

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

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

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

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Nach § 202 BauGB

ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (...) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

a) Bestand und Bewertung

Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche werden, anders als sonst üblich, nicht die landesweiten Daten zum Boden vom LBEG und die regionalen Daten des LRP Region Hannover sondern die standortbezogenen Untersuchungen von ukon Umweltkonzepte (2017-2026) herangezogen. Aufgrund der industriellen Vornutzung sind Teile des Plangebietes kontaminiert und der ursprünglich anstehende Boden ist so nicht mehr gegeben.

Das Plangebiet befindet sich geologisch betrachtet auf der Westseite des Leinetals kurz vor dem Übergang zur Steinhuder-Meer Senke mit ihren holozänen Torfen. Der Bereich wird geprägt von eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Lockersedimenten. Die fluviatile Niederterrasse wird überlagert von etwa 0,5 m mächtigen, weichselzeitlichen und quartären Hochflutlehmen (qw-qh/Lhf), die als fein- bis mittelsandige Schluffe ausgebildet sind (ukon 2026). Im Plangebiet fehlen die Hochflutlehme allerdings weitgehend.

Gemäß den Untersuchungen von ukon ist der weit überwiegende Teil des Geltungsbereiches anthropogen so stark verändert, dass er keine natürliche Bodenstruktur mehr aufweist und als „Auftragsfläche“ zu bewerten ist. Aufgrund der industriellen Vornutzung sind Teile des Plangebietes erheblich kontaminiert (ukon 2025: S.2) mit Auffüllungen von bis zu einer Mächtigkeit von 2,5 m (ukon 2017: Anlage 1.3), vgl. auch nachfolgende Abbildungen. Zudem befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen (Splittergräben und Einzelflächen) im Gebiet (ukon 2026: S. 20).

Ein das gesamte Plangebiet umfassendes Sanierungskonzept liegt vor (ukon 2026), dessen Umsetzung als unabdingbare Voraussetzung für die Entwicklung der zukünftig geplanten Nutzungen angesehen wird. Das darin definierte Sanierungsziel ist die „Revitalisierung der Industriebranche zu hochwertiger Wohnnutzung unter Sicherung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen“. Es sieht eine Kombination aus externer Entsorgung kontaminierter Bestandteile des Plangebietes und internem Bodenmanagement vor (ukon 2026: 16ff). Um Beeinträchtigungen des Grundwassers im Zuge der Sanierungsarbeiten auszuschließen, ist bei kurzzeitig erforderlichen Wasserabsenkungen die Notwendigkeit der Reinigung oder der externen Entsorgung des Wassers zu prüfen (ebd.: S. 17).

In sensiblen Bereichen, in denen die Aufnahme von Bodenbestandteilen durch Menschen, auch über die Nahrungskette, nicht ausgeschlossen werden kann (d.h. insbesondere Kindertagesstätten, öffentliche Spielplätze, private Spielflächen an Einfamilienhäusern und Nutzgärten) sollen kontaminationsrelevante Fremdbestandteile vorsorglich vollständig ausgebaut werden. Entsprechende Flächen können danach belassen (unbelastete) oder mit nachweislich nicht kontaminiertem Boden (bei Unterböden alle Schadstoffparameter \leq BM-0 nach ErsatzbaustoffV, Oberboden \leq Vorsorgewerte BBodSchV) angedeckt werden. (ukon 2026: 27)

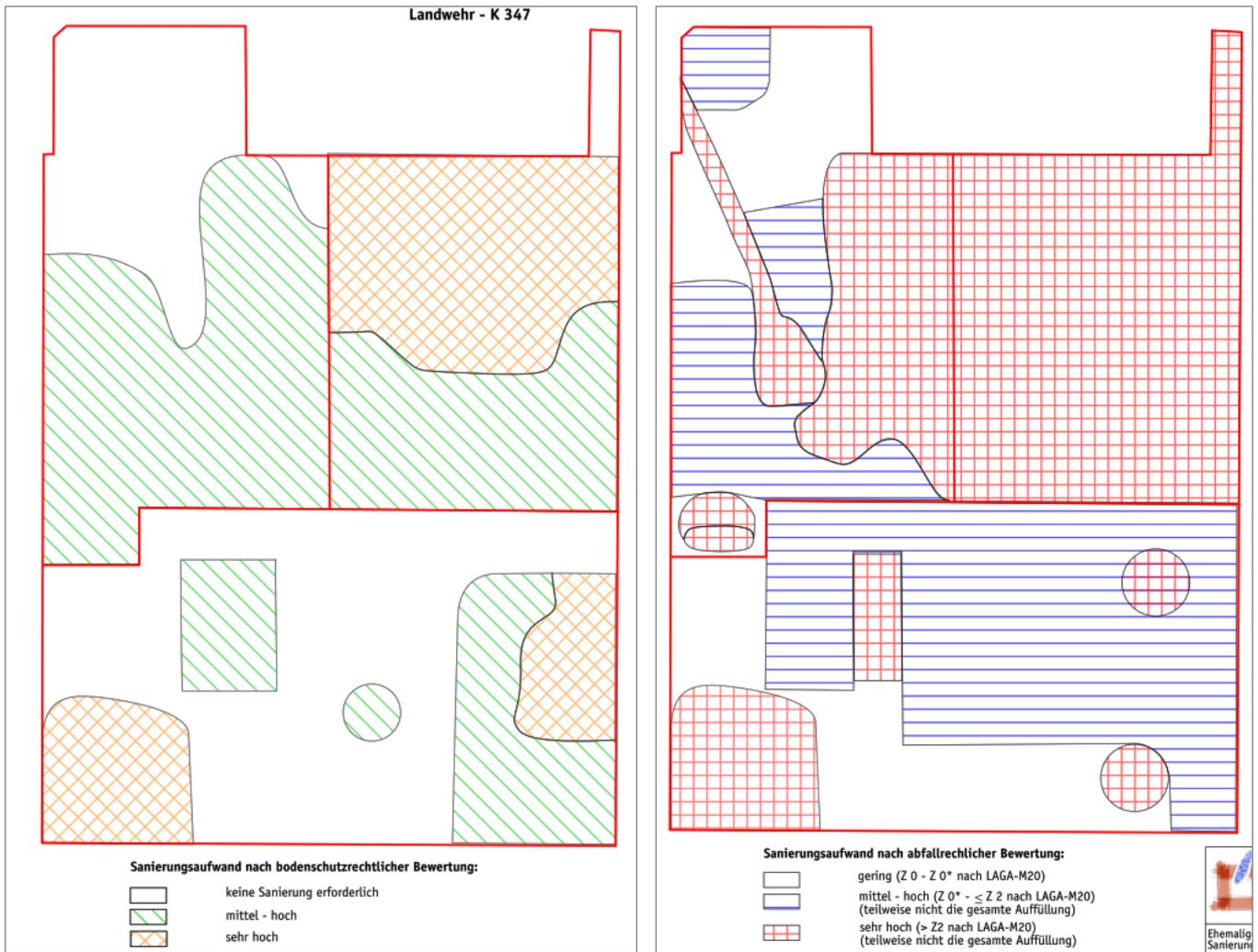


Abb. 37: ukon 2026, Anlage 1.3, Sanierungsaufwand nach bodenschutzrechtlicher (links) und nach abfallrechtlicher (rechts) Bewertung

b) Auswirkungsprognose

Durch die nach aktuellem Stand des Sanierungsplans (ukon 2026) vorgesehene umfassende Sanierung des Plangebietes für eine anschließende bauliche Nutzung kommt es zu einer grundlegenden Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Boden mit ebenfalls positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, s.u.

Durch die Planung wird es jedoch im Vergleich zum jetzigen Zustand bzw. auch im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung des Industriestandortes im vorletzten bzw. letzten Jahrhundert zu einer weit größeren Versiegelung des Plangebietes kommen. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Fläche/Boden, da es infolge der Versiegelung zu einem weitgehenden Funktionsverlust des Bodens kommt. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Boden im Bereich der früheren Anlagen (s. ukon 2026: Anlage 1.2) in weiten Teilen des Geltungsbereichs durch Abgrabungen für Fundamente im Bereich der Gebäude und für die Absetzbecken, Teich und Gräben bereits stark überformt ist, aber durch das jahrzehntelange Brachliegen mittlerweile überwachsen ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird über den Biotopwert berücksichtigt und ausgeglichen.

4. Schutzgut Wasser

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

Als Grundlage wurden neben dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (<http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc>) und des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz verwendet (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>) ausgewertet. Aufgrund der umfangreichen Kontamination des Plangebietes durch Altablagerungen sind Untersuchungen im Rahmen des Sanierungsplans (ukon 2026) allerdings maßgeblich.

a) Bestand und Bewertung

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine hohe variable Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Der oberste Grundwasserleiter ist in den i.d.R. gut wasserdurchlässigen Terrassensanden ausgebildet. Im Bereich des Plangebietes stehen jedoch oft Schlufflagen, teilweise mit tonigen Anteilen an, so dass hier nur sehr geringe Grundwasser- bzw. Schichtwasserbewegungen im oberflächennahen Bereich erfolgen können.

Die Sickerwasserrate innerhalb des Plangebietes erreicht nach landesweiten Daten 100 - 150 mm/a und liegt damit im niedrigen Bereich. Dieser Wert ist allerdings nur bedingt aussagekräftig, da sich im Plangebiet durch den heterogenen Schichtaufbau (überwiegend schluffige Sande mit herabgesetzten Wasserdurchlässigkeiten im Gegensatz zu nicht schluffigen Sanden mit relativ guten Wasserdurchlässigkeiten, s.o.) komplizierte Grundwasserhältnisse ergeben (ukon 2026: S. 9).

Durch die weitreichende Kontamination der Bodenfläche im Plangebiet besteht ein Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Grundwasser, das von ukon allerdings als sehr gering eingestuft wird, da aufgrund des teilweisen sehr geringen Abstandes der grundwasserstauenden Schichten von der Geländeoberkannte sowie der angetroffenen Bodenarten nur sehr geringe Grundwasser- bzw. Schichtwasserbewegungen in oberflächennahen Bereich erfolgen. Während eine Nutzung des oberflächennahen Grundwassers unter diesen Bedingungen ausgeschlossen ist, erkennt ukon für das Grundwasser in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen kein Gefährdungspotenzial (ukon 2026: S. 9).

Am südwestlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der ehemaligen Absetzbecken besteht ein trockenfallendes Stillgewässer. Weitere Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

b) Auswirkungsprognose

Die geplante zusätzliche Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Retentions- bzw. Versickerungsfunktion im Bereich des Plangebiets.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vollständig möglich. Es ist daher geplant, das anfallende Regenwasser im südlichen Teil

über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken an der Westseite des Baugebiets „Westlich Heidland“ abzuleiten und von dort gedrosselt in den westlich verlaufenden Graben abzuleiten. Die Oberflächenentwässerung des nördlichen Teils des Plangebiets soll über einen Staukanal erfolgen, von dem das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Landwehr abgeleitet wird.

Die geplante umfangreiche Sanierung mit teilweise Austausch von belastetem Boden ist auch für das Schutzgut Grundwasser positiv zu beurteilen.

5. Schutzgut Klima und Luft

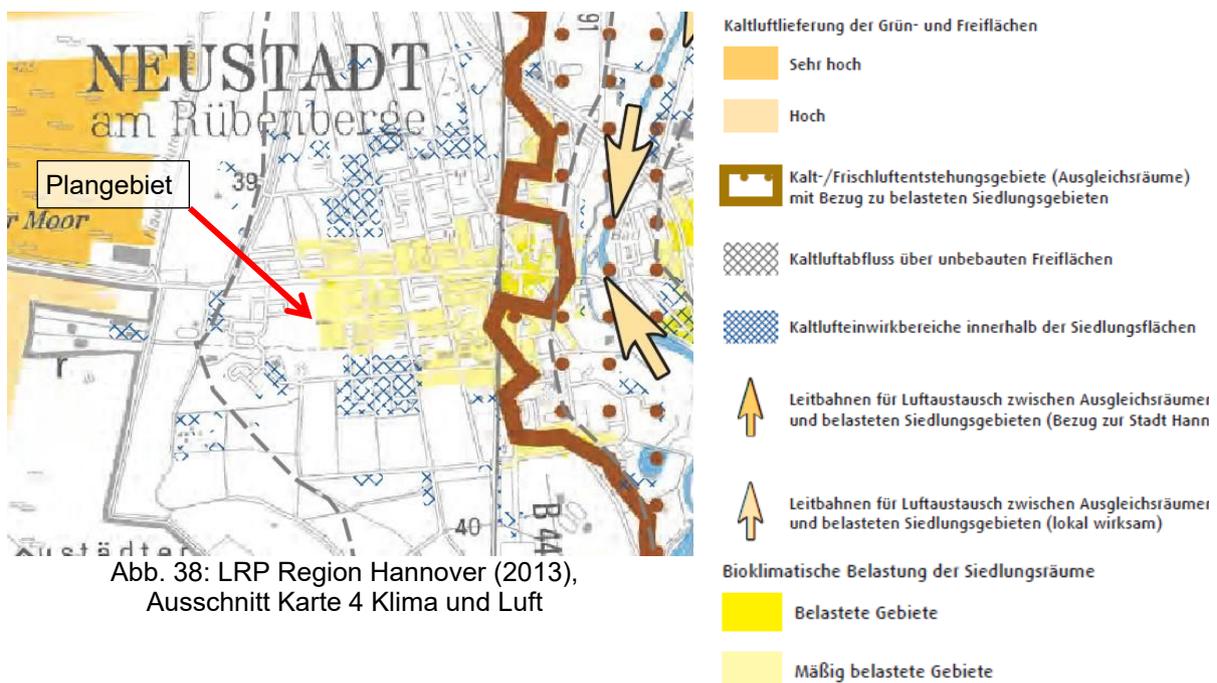
Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

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

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes vgl. unten Abschnitt VI.B.11.d), S. 86.

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund seines überwiegend unversiegelten Zustandes mit relativ großen Gehölzflächen als potenzieller Frisch- und Kaltluftproduzent einzuordnen. Der Fläche kommt im Zusammenhang mit den südwestlich angrenzenden Grünflächen eine Klimaausgleichsfunktion für die angrenzenden besiedelten Bereiche zu, allerdings sind die umgebenden Flächen aufgrund der überwiegend lockeren Bebauung nicht als bioklimatische Belastungsräume zu bewerten.



Nach LRP Region Hannover (2013) werden die etwas dichter bebauten Siedlungsgebiete nordöstlich des Geltungsbereichs als bioklimatisch mäßig belastet dargestellt. Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

b) Auswirkungsprognose

Durch die zukünftig zulässige Überbauung werden zusätzliche Erwärmungsflächen in das Plangebiet eingebracht. Die versiegelten Flächen werden insgesamt einschließlich der Verkehrerschließung maximal ca. 52% des Geltungsbereichs betragen. Immerhin knapp die Hälfte der Flächen werden gärtnerisch oder parkartig als Grünflächen gestaltet. Vor allem die festgesetzten zusammenhängenden öffentlichen Grünflächen/Grünzüge sind als Frisch-/Kaltluftentstehungsflächen einzustufen. Diese können die erheblichen klimatischen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung zumindest stark vermindern. Außerdem bleiben die Grünflächen südwestlich des Plangebiets dauerhaft erhalten bleiben und ermöglichen eine Frischluftzufuhr aus der freien Landschaft.

6. Schutzgut Landschaft

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

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als brachgefallener Altstandort mit prägendem Gehölzbestand dar. Der südliche und nordwestliche Bereich ist durch die Weidenutzung durch einen überwiegend offenen Charakter geprägt.

Der Geltungsbereich bietet durch die zum Teil alten Gehölzbestände und Einzelbäume im Wechsel mit offenen Brachflächen und offenen Weideflächen ein abwechslungsreiches und relativ naturnahes Landschaftsbild. Die vorhandenen Gebäudereste sind nur teilweise wahrnehmbar. Die zum Teil sehr alten Einzelbäume (Eichen, Hainbuchen und Weiden), zum Teil innerhalb von Gehölz- bzw. Waldflächen sind wertgebend für das Landschaftsbild. Allerdings sind einige Bäume in einem schlechten Vitalzustand und drohen auseinanderzubrechen oder abzugehen.

Die Jahrzehnte alte brachliegende Industriefläche ist allerdings nur sehr eingeschränkt erlebbar bzw. einsehbar, weil sie nicht öffentlich zugänglich ist. Die Fläche ist offiziell nur von den angrenzenden Siedlungsgebieten sowie von der im Norden verkaufenden Straße „Landwehr“, im Osten von der hier noch endenden Grünverbindung „Am Hüttengleis“ und im Süden von der Radwegeverbindung nördlich des neuen Baugebietes (B-Plan Nr. 170) einsehbar. Dies auch nur eingeschränkt durch die hier vorhandenen Gehölzbestände.



Abb. 39: dichte Gehölzflächen mit zum Teil abgängigen alten Bäumen



Abb. 40: prägende alte Trauerweide



Abb. 41: offener südlicher Teil mit Blick auf Fichtenreihe im Süden



Abb. 42: Birken als eine der prägenden Baumarten



Abb. 43: Blick von Süden auf den vorhandene westlich Siedlungsrand im Norden des Plangebiets



Abb. 44: alte Eichen am nordwestlichen Rand des Plangebiets

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird die Bedeutung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes zusammen mit den südwestlich angrenzenden Grünflächen als sehr hoch beurteilt.

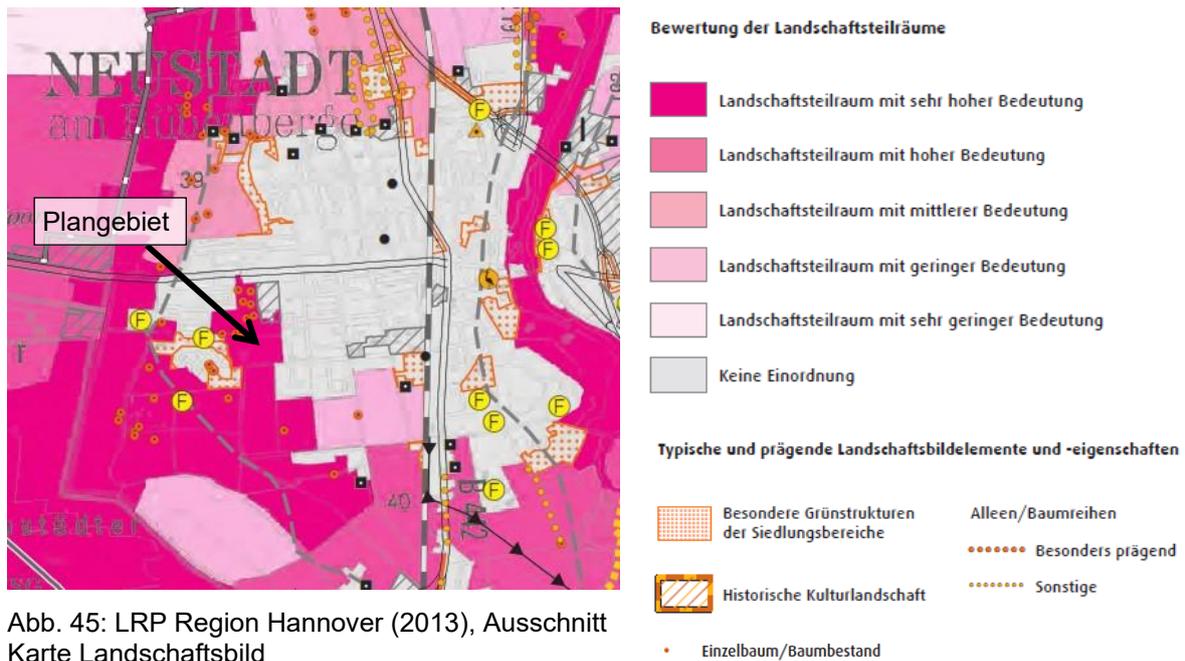


Abb. 45: LRP Region Hannover (2013), Ausschnitt Karte Landschaftsbild

b) Auswirkungsprognose

Durch die Planung wird die Bebauung der bisherigen großen Grünfläche vorbereitet. Festgesetzt werden weit überwiegend allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet im Nordwesten, ein Sondergebiet für Lebensmittelhandel mittig im Norden sowie eine Kita Mittewest und ein Spielplatz im Südwesten. Für eine großzügige Grünstrukturierung der Bauflächen werden insgesamt 10 Grünflächen (Grünfläche 4 mit drei Teilflächen) festgesetzt. Der Anteil der geplanten Grünflächen (privat und öffentlich) beträgt gesamt knapp 20% der Gesamtfläche. Die Grünflächen wurden so ausgewiesen, dass angrenzende bestehende Grünverbindungen aufgegriffen werden und somit fortgesetzt werden können und dass das neue Baugebiet zu den bestehenden Siedlungsrändern gut grün eingebunden wird. Wo keine Grünflächen an den Rändern festgesetzt werden, werden Pflanzstreifen zur Einbindung festgesetzt. Ein weiteres Ziel war möglichst viel von dem zu erhaltenden wertvollen Baumstand mit der Festsetzung der Grünflächen zu sichern. Außerdem orientieren sich die Festsetzungen auch an der naturschutzfachlichen Bedeutung der Gehölzstrukturen als Leitstrukturen für Fledermäuse.

Insgesamt werden 24 wertvolle Einzelbäume/Großsträucher zum Erhalt festgesetzt. Für eine alte Eiche, die aus Gründen der Verkehrssicherung nicht erhalten werden kann, wird die Neupflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt. Aufgrund der zwingend erforderlichen umfangreichen Bodensanierung mit großen Flächen mit Bodenaustausch und großen Aufschüttungsflächen ist es leider nicht möglich noch mehr Einzelbäume innerhalb der Bauflächen zum Erhalt festzusetzen.

Weitere Maßnahmen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind die Festsetzung einer Baumallee im Bereich der Planstraße A und die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen im südlichen Teil der allgemeinen Wohngebiete. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 10,0 m bis 14,5 m werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verringert. Somit werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und die Bebauung wird sich in die Umgebung einfügen. Mit den genannten Festsetzungen soll eine hochwertige Durchgrünung und optische Strukturierung des Plangebietes erzielt werden.

Durch die insgesamt bauliche Überprägung des Plangebietes und des doch überwiegenden Verlustes von prägenden Gehölzbestand wird das Landschafts- bzw. Ortsbild durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es zu einer Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen und vor allem zu einer grünbetonten Neugestaltung des Ortsbildes. Dazu trägt auch bei, dass die Grünflächen südwestlich des Plangebiets dauerhaft erhalten bleiben.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

a) Bestand und Bewertung

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde / Archäologische Denkmalpflege der Region Hannover (E-Mail vom 12.01.26) sind im Geltungsbereich keine archäologischen Fundstellen überliefert. Südwestlich des Plangebietes gibt es Hinweise auf ein eisenzeitliches Urnengräberfeld. Weitere Angaben zum Vorkommen von Kulturgütern innerhalb des Plangebietes gibt es nicht. Ein Auftreten weiterer archäologisch bedeutsamer Funde im Geltungsbereich ist jedoch nicht auszuschließen. Gemäß Denkmalatlas Niedersachsen sind keine Baudenkmale im Geltungsbereich verzeichnet (maps.lgln.niedersachsen.de, [Denkmalatlas denkmal.viewer](http://Denkmalatlas.denkmal.viewer)). Gemäß Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Plangebiet und im Wirkungsbereich nicht vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Baudenkmale und eine Einfriedung auf dem Grundstück des ehemaligen Eigentümers bzw. der ehemaligen Leitung der Eisenhütte. Die Villa ist als Baudenkmal geschützt, das Torhaus ebenso. Als Einzeldenkmal ist auch die Einfriedung geschützt. Die drei Einzeldenkmale sind zudem als Gruppe baulicher Anlagen nach § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG geschützt (s.o. Kap. V. 6.).

b) Auswirkungsprognose

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zum Konflikt durch Überbauung von archäologischen Fundstellen. Da solche Fundstellen nicht gänzlich auszuschließen sind bei auftretenden Hinweisen ggfs. Vorkehrungen nach nds. Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude wird innerhalb des festgesetzten „allgemeinen Wohngebietes“ (WA 6) westlich der denkmalgeschützten Anlage eine Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschossen und der Trauf- und Firsthöhe auf 6,5 bzw. 10m festgesetzt. Auf dem Gesamtgrundstück werden alle prägenden Bäume mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt und damit dauerhaft erhalten. Nach Süden ist die Pflanzung eines Gehölzstreifens auf einer privaten Grünfläche festgesetzt, um Abstand und Einbindung zu gewährleisten.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Fläche/Boden und Klima/Luft gegeben, da die geplante zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von offenen Biotopstrukturen und Gehölzstrukturen und somit auch zu Auswirkungen für die Boden- und Kleinklimafunktionen führt.

Diese erheblichen Auswirkungen werden aber bei der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter umfänglich abgebildet. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur bestehen bleiben, die Waldsukzession bei den brachliegenden Gehölzflächen würde weiter voranschreiten. Der z. T. schon alte große Baumbestand würde als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel und für besondere Pflanzenarten erhalten bleiben. Die Fläche würde als große grünbetonte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs mit positiven bioklimatischen Schutzfunktionen erhalten bleiben. Die unversiegelten Flächen (potenzielle Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen) würden weiterhin bioklimatisch positiv auf die umgebende Bebauung wirken.

Die Fläche wäre aber weiterhin nicht legal öffentlich zugänglich.

Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte nicht durch Innenverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers gedeckt werden. Die umfänglichen Bodenkontaminationen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser blieben bestehen.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund seiner Lage und Konzeption ist der Rahmenplan „Hüttengelände/Siemensstraße“ als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten. Durch die Entwicklung eines brachgefallenen Geländes wird die Inanspruchnahme von noch unbebauten Bereichen in der freien Landschaft vermieden. Damit kann auch den Folgen des Klimawandels entgegengewirkt werden, da größere, unzerschnittene Landschaftsbereiche erhalten werden können (s.a. Kap. I.7.)

Alternative Standorte für vor allem wohnbauliche Entwicklung in der Größenordnung des Hüttengeländes gibt es innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt nicht.

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

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

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

mit § 31 ff. BNatSchG.

- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

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

Im Geltungsbereich sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen im Feldblockfinder Niedersachsen geführt. Es handelt sich um eine alte ehemals industriell genutzte Fläche. Die Grünlandnutzung von Teilbereichen ist lediglich eine Zwischennutzung. Die geplante bauliche Nutzung ist aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Es gehen somit für die Umsetzung des Bebauungsplans primär keine landwirtschaftlichen Flächen verloren. Allerdings ist es erforderlich für die Kompensation des Eingriffs landwirtschaftliche Flächen aus der intensiven Nutzung zu nehmen, um eine naturschutzfachliche Aufwertung zu erreichen. Dabei ist es das Ziel möglichst Flächen mit geringer Bodenfruchtbarkeit auszuwählen. Dies ist bei den bislang vorgesehenen Kompensationsflächen mit Bodenwertzahlen von 25-40 nur bedingt gegeben (im Vergleich zu den in Neustadt insgesamt überwiegend wenig ertragreichen Böden außerhalb der Auen und Moore). Im weiteren Planungsprozess wird angestrebt für die beiden Flächen in der Gemarkung Dudensen mit Bodenwertzahlen von 32-40 in dieser Hinsicht geeignetere Ausgleichsflächen zu finden.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 3420-331 „Steinhuder Meer (mit Randbereichen)“, hier auch gleichzeitig EU-Vogelschutz „Steinhuder Meer“ (DE3521-401) liegt westlich des Geltungsbereichs in mindestens rund 900m Entfernung. Im Osten von Neustadt a. Rbge., ca. min. 1,6 km östlich des Geltungsbereichs erstreckt sich das FFH-Gebiet DE 3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“, überlagert mit dem LSG H-R 5 „Leineaue zwischen Hannover und Stöcken“, s. a. Kap. VI. A. 4.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

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

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

Mit dem Ratsbeschluss aus 2022 (Vorlage 2021/313) strebt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Treibhausgasneutralität bereits bis 2035 an und schließt sich mit dem Beschluss dem

Regionsziel an. Das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wird aktuell fortgeschrieben. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat außerdem mit Beschluss vom 04.04.2024 (Beschlussvorlage Nr. 2020/147) Rahmenbedingungen, die zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen sollen, beschlossen.

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

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, ist entsprechend dem Ratsbeschluss geplant, das Plangebiet zur Wärmeversorgung an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen, das bereits das Baugebiet „Westlich Heidland“ CO₂-frei mit Wärme versorgt. In den Jahren 2020 bis 2022 wurde westlich des Baugebiets ein Erdkollektorfeld mit einer Fläche von rd. 1,5 ha verlegt. Das kalte Nahwärmenetz bezieht Umweltwärme mit relativ niedrigen Temperaturen aus dem Kollektorfeld, die dann von den angeschlossenen Nutzern über Wärmepumpen für Heizung und Warmwasserversorgung genutzt wird. Das Kollektorfeld muss für die Wärmeversorgung des Plangebiets erweitert werden, wie auch das bestehende kalte Nahwärmenetz. Die Verlegung des Erdkollektors erfolgt unter dem artenreichen Grünland südlich des Regenrückhaltebeckens. Das Grünland muss ggfs. anschließend gleichartig wiederhergestellt werden.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. Im vorliegenden Fall ist von einer relativ geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Die Siedlungsflächen im Umfeld sind relativ locker bebaut mit einem hohen Anteil an unversiegelten Garten- und Grünflächen und wenig großen versiegelten Flächen. Auch die geplante Bebauung zeichnet sich überwiegend durch lockere Bebauung mit einem Anteil von unversiegelter Fläche von i.d.R. von 40% bis 55% aus. Nur beim geplanten Mischgebiet, beim Sondergebiet mit Lebensmitteleinzelhandel und beim WA5, alle im Norden des Geltungsbereichs, sind höherer Versiegelungsgrade von 70 bis 90% möglich.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für die Stadt Neustadt a. Rbge.³¹ sind bei einem außergewöhnlichen, 50-jährlichen Regenereignis (SRI6) für den überwiegenden Teil des Plangebiets keine oder geringe Überflutungen (0-10cm) zu erwarten. Nur kleine Flächen würden mäßig (11-30cm) bis hoch/sehr hoch (größer 50 cm) überflutet. Aufgrund der geplanten Sanierung mit ihren Bodenveränderungen sind die Aussagen der Starkregenhinweiskarte kaum aussagekräftig. Insbesondere im nördlichen Teil sind aufgrund der Geländeaufhöhungen keine Überflutungen erwarten. Im südlichen Teil können negative Auswirkungen aufgrund der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens vermieden werden.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches

³¹ <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/instant/basic/index.html?appid=fd7d700300ec4f1ab61ea5a1ac5c8248>
(Aufruf 12.01.2026)

Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben sind als primäre Vermeidungsmaßnahmen hierbei die Überplanung von Flächen, die aufgrund der industriellen Vornutzung erheblich kontaminiert sind und einer Sanierung zugeführt werden.

Mit der Festsetzung von Grünflächen werden bestehende Grünstrukturen erhalten und Grünzüge in zusammenhängender Struktur entwickelt. Dadurch bleiben Lebensräume der vorhandenen Tierarten in Teilen erhalten oder werden u.a. durch eine Ergänzung mit Laubgehölzen entwickelt. Besonders erhaltenswerte Bäume bleiben ebenfalls bestehen.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf maximal 10,0 m bis 14,5 m werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verringert.

Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern an den Rändern des Plangebietes wird eine Gebietseingrünung zum westlichen Freiraum und den bestehenden Wohngebieten im Osten hin geschaffen.

Für eine Wegebeleuchtung innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmezeugung zu verwenden (vgl. unten Vermeidungsmaßnahme V7).

Boden- und Wasserschutz

Aufgrund der großflächigen Kontamination des alten Industriegeländes sind die Maßnahmen zum Bodenschutz und zum Schutz vor Schadstoffbelastungen entsprechend der Sanierungsplanung von ukon 2026 umzusetzen bzw. weiter zu konkretisieren. Die weiteren einschlägigen DIN-Vorschriften zum Bodenschutz gelten davon unabhängig.

Lärmschutzmaßnahmen

Im weiteren Planungsverlauf sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die zukünftigen Belastungen zu klären und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Biotop- und Artenschutz

V 1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation, Fällung/Rodung von Gehölzen) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bauzeitenregelung wird ein Abriss des noch vorhandenen Gebäudebestands in der Zeit zwischen Juli und Oktober ausgeschlossen, um Fledermäuse vor einer möglichen Verletzung oder Tötung zu schützen.

V 2 Kontrolle auf Fledermausbesatz

Zu fällende Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse (insbes. Höhlenbäume oder Bäume mit starkem Efeubewuchs) und abzureißende Gebäude sind aus Gründen des Fledermausschutzes generell kurzfristig vor der Fällung bzw. dem Abriss von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen.

V 3 Umsiedlung von Waldeidechsen

Zum Zweck der Eingriffsminimierung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird empfohlen, vor der Baufeldräumung in einem Radius von etwa 20 m, um die Industriehalle einen Versuch zu unternehmen, die dort ggf. lebenden Waldeidechsen einzufangen und in einem geeigneten Habitat außerhalb des Hüttengeländes wieder auszusetzen.

Das Abfangen und Umsiedeln von Waldeidechsen sollte im April beginnen und spätestens im Oktober abgeschlossen sein.

V 4 Vegetationsschutzzaun und Einzelbaumschutz

Zu erhaltende Einzelbäume sind durch eine entsprechende Auszäunung bauzeitlich zu schützen. In der Bauphase auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind insbesondere bei Abgrabungen im Bereich von Baumwurzeln die Vorschriften nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

V 5 Kontinuierlicher Erhalt und Entwicklung von Leitstrukturen für Fledermäuse

Um den Verlust von Leitstrukturen für die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus zu vermeiden, wird die Kontinuität vorhandener Leitstrukturen textlich festgesetzt:

Die als essenziell für die Zwergfledermaus eingestufte und von der Breitflügelfledermaus genutzte Flugroute über den Fußweg „Am Hüttengleis“ wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 gemäß textlicher Festsetzung § 10, 2. gesichert, indem durch einen Erhalt der vorhandenen Laubgehölze und Anpflanzung standortgerechter Gehölze die Leitlinienfunktion der Gehölzreihe für Fledermäuse gewährleistet wird.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich die nach Fällung der Koniferen noch verbleibende Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen, die interimswise als Fledermausleitstruktur dienen soll, im Wesentlichen im äußersten Norden des südlich anschließenden B-Plans 170 in den dortigen Grünflächen G3 und G4. Im Plangebiet sollen in der öffentlichen Grünfläche G3 befindliche Pappeln und die weiteren noch vorhandene heimischen Laubgehölze erhalten und durch standortgerechte Gehölze so ergänzt werden, dass eine Leitlinienstruktur für Fledermäuse kontinuierlich vorhanden bleibt (textlichen Festsetzung § 10, 3).

V 6 Fledermausfreundliche Beleuchtung

Zum Erhalt quartiernaher Nahrungshabitate von Fledermäusen sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zum Schutz von wildlebenden Tierarten in Lampen ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtkegel muss ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet sein, eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig (Strahlungswinkel <70°). Die Beleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken. Vgl. textl. Festsetzung § 14, 1.

V 7 Erhalt von Totholzstrukturen

Zum Zweck der Eingriffsminimierung gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG wird empfohlen, für zu fällende Altbäume mit einem Stammdurchmesser >80 cm zu prüfen, inwieweit Stämme und große Äste als Totholzstrukturen für Naturschutzzwecke auf externen Ausgleichsflächen und/oder in öffentliche Grünanlagen verbracht werden können (agwa 2024).

V 8 Umweltbaubegleitung

Aufgrund der Komplexität des Plangebiets und der fachlichen Anforderungen soll während der Bauphase eine Umweltbaubegleitung mit u.a. folgenden Aufgaben durchgeführt werden:

- Begleitung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen während der Bauphase,
- Fachliche Konzeption und Begleitung der Umsiedlung von besonders geschützten oder stark gefährdeten Pflanzenarten sowie von Waldeidechsen aus dem Baufeld.
- Sicherstellung des fachgerechten Schutzes der zum Erhalt festgesetzten Bäume.
- Begleitung der Umsetzung der zum Ausgleich geplanten Maßnahmen.

Bereits durchgeführt wurde die Umsiedlung von gesetzlich geschützten oder stark gefährdeten Pflanzenarten. Um einen Verlust des Bestandes der Breitblättrigen Stendelwurz (nach Anhang B der EG-Richtlinie 338/97 besonders geschützt) und des Echten Eisenkrautes (niedersachsenweit auf der Vorwarnliste, im Tiefland „stark gefährdet“ – Kategorie 2) im Zuge der baulichen Erschließung des Hüttengeländes zu vermeiden, wurden Exemplare der Arten umgesiedelt: Im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt am Rübenberge mbH (GEG) wurden am 23.11.2022 insgesamt 67 Exemplare unter Anleitung des Büros infraplan GmbH (Celle) in Zusammenarbeit mit dem Bauhof der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgegraben und umgesiedelt. Eine Erfolgskontrolle war nicht Bestandteil des Auftrags. Außerdem wurden 5 Exemplare des Echten Eisenkrauts (*Verbena officinalis*) umgepflanzt. Mitarbeiter der Stadt haben im Sommer 2023 einzelne Exemplare wiederfinden können, ohne dabei die Zielflächen systematisch abzusuchen. (agwa 2024: Anlage 5).

Zusätzlich wurden auf der Grundlage einer Beratung mit dem Vorsitzenden des Arbeitskreises Heimische Orchideen Niedersachsen e.V. am 6. und 14. September 150 reife Samenstände auf dem Hüttengelände durch Abschneiden mit einer Schere gewonnen und am 19. September in denselben Zielgebieten ausgebracht wie bei der o.g. Umsiedlung von 2022 (ebd.).

b) Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des

Biotoptypenschlüssels NRW³² sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008). Die ermittelten Werte der Flächen im Plangebiet sind der Tab. 2 „Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand“ auf Seite 92 zu entnehmen.

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus Tabelle 3 „Ermittlung Flächenwert des Planzustands“ auf Seite 93.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von 386.110 Wertpunkten** verbleibt, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Das nachfolgend erläuterte Konzept für die Biotopkompensation ist noch als vorläufig anzusehen und ist im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren.

³² LANUK NRW – Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (2025): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. LANUK-Arbeitsblatt 61. <https://www.lanuk.nrw.de/publikationen/publikation/numerische-bewertung-von-biotoptypen-fuer-die-ingriffsregelung-in-nrw>

Tab. 2: Ermittlung Flächenwert Ist-Zustand

1	2	3	4	5	6	7	8
Code (lt. Biotop- typenwertlis-)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotoptyp- enwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptyp- enwertliste)	Gesamtkor- rektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche	2.218	0			0	0
1.1 (5.1)	Versiegelte Fläche mit Übergang zu 5.1	1.372	0		2,0	2	2.744
1.3 (5.1)	Teilversiegelte Fläche mit Übergang zu 5.1	396	1		3,0	3	1.188
1.4 (5.1)	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung mit Übergang zu 5.1	5.202	3		1,0	3	15.606
1.4/5.1	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung vergesellschaftet mit 5.1	588	3		1,0	3	1.764
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	26	4		1,0	4	104
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	734	3		0,7	2	1.468
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	12.567	3		1,0	3	37.701
3.4 (5.1)	Intensivwiese, -weide, artenarm mit Übergang zu 5.1	27.422	3		1,3	4	109.688
		4.072	3		1,0	3	12.216
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	18.850	5-7			5	94.250
3.5 (5.1)	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide mit Übergang zu 5.1	999	5-7			5	4.995
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	835	2		1,0	2	1.670
4.4	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50% heimischen Gehölzen	627	3		1,0	3	1.881
4.8	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	4.382	5		1,2	6	26.292
5.1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50%	209	4		0,5	2	418
5.1 / 3.6	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gehölzanteil < 50% vergesellschaftet mit Feucht- und Nasswiese/-weide, Flutrasen (Grundwert 5-7)	2.090	4		1,8	7	14.630
6.4	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	8.607	7		1,0	7	60.249
7.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	645	3		1,0	3	1.935
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	4.927	5		1,0	5	24.635
		28	5		0,8	4	112
7.2 / 5.1	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% vergesellschaftet mit 5.1	1.391	5		1,0	5	6.955
7.3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum	3.229	3		1,0	3	9.687
7.3 / 7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum vergesellschaftet mit 7.4	85	4		1,0	4	340
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum gesamt 13.651 m²	2.739	5		1,0	5	13.695
		944	5		1,2	6	5.664
		6.686	5		1,4	7	46.802
		5.845	5		1,6	8	46.760
		747	5		1,8	9	6.723
9.4 / 7.4	Naturnaher/s Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer vergesellschaftet mit 7.4	835	7		1,0	7	5.845
Gesamtfläche		119.297				Gesamtflächenwert	556.017

Tab. 3: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

Festsetzung	1 Code (lt. Biotoptypenwertliste)	2 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Fläche [m ²]	4 Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	5 Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	6 Gesamtkorrekturfaktor	7 Gesamtwert (Sp 6 x Sp 7)	8 Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7)
Allgemeines Wohngebiet WA1, WA3, WA4	1.1	GRZ 0,4 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 10.809 + 4.215 + 3.983 =19.007 qm) Versiegelte Fläche (60% Anteil)	11.404	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	7.603	2			2	15.206
Allgemeines Wohngebiet WA2	1.1	GRZ 0,3 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 27.289 qm) Versiegelte Fläche (45% Anteil)	12.280	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (55% Anteil - 815qm)	14.194	2			2	28.388
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (Festsetzung)	815	5			5	4.075
Allgemeines Wohngebiet WA5	1.1	GRZ 0,4 maximale Überschreitung bis zu GRZ 0,7 (Gesamtfläche: 15.228 qm) Versiegelte Fläche (70% Anteil)	10.660	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (30% Anteil)	4.568	2			2	9.137
Allgemeines Wohngebiet WA6	1.1	GRZ 0,5 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 520qm) Versiegelte Fläche (75% Anteil)	390	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (25% Anteil)	130	2			2	260
Mischgebiet	1.1	GRZ 0,6 + 50% Überschreitung mit Kappungsgrenze bei 0,8 (Gesamtfläche: 5.148 qm) Versiegelte Fläche (80% Anteil)	4.118	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (20% Anteil)	1.030	2			2	2.059
Sondergebiet	1.1	GRZ 0,4 maximale Überschreitung bis zu GRZ 0,8 (Gesamtfläche: 9.682 qm) Versiegelte Fläche (80% Anteil)	7.746	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (20% Anteil)	1.936	2			2	3.873
Fläche f. Gemeinbedarf, Kita	1.1	GRZ 0,4 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 4.053 qm) Versiegelte Fläche (60% Anteil)	2.432	0			0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (40% Anteil)	1.621	2			2	3.242
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planstraßen A	1.1	Verkehrsfläche gesamt 8.185 qm versiegelte Fläche (70% Anteil)	5.730	0			0	0
	2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand (30%)	2.456	4			4	9.822
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Planstraßen B-D, Einmündung Landwehr	1.1	Verkehrsfläche gesamt 5.303 qm versiegelte Fläche (100% Anteil)	5.303	0			0	0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg, Fuß- und Radweg, Parkplatz)	1.1	Verkehrsfläche gesamt 1.214 qm versiegelte Fläche (100% Anteil)	1.214	0			0	0
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfall sowie Elektrizität, erneuerbare Energien)	1.1	Ver- und Entsorgungsanlagen gesamt: 206 qm versiegelte Fläche (100% Anteil)	206	0			0	0
Öffentliche Grünflächen G1, G2, G3, G5	1.1	G1, G2, G3 und G5 gesamt: 14.318 qm versiegelte Fläche	2.765	0			0	0
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze ((50% Anteil der nicht versiegelten Fläche)	5.777	4			4	23.106
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (50% Anteil der nicht versiegelten Fläche)	5.777	5			5	28.883
Öffentliche Grünfläche G4	4.7	G4 gesamt: 3.207 qm Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	3.207	5			5	16.035
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	4.3	Spielplatz gesamt 2.450 qm Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.450	2			2	4.900
Private Grünflächen G6, G7	4.8	G6 und G7 gesamt: 3.487 qm Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	3.487	5			6	20.922
Gesamtfläche			119.297	Gesamtflächenwert			169.907	
				Kompensationsdefizit			386.110	

Neben dem Biotopausgleich sind die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in der Ausgleichsplanung zu berücksichtigen. Als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen werden insgesamt 8 Nistkästen für den Verlust zweier Brutplätze von Staren aufgehängt (A 1 CEF). Potenzielle Brutplätze in 15 zu fällenden Höhlenbäumen werden im Verhältnis 1:1 durch das Aufhängen von artspezifischen Nistkästen kompensiert (A 2 CEF). Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand durch den Verlust eines Brutplatzes des Turmfalken und der Schleiereule durch Überbauung zu vermeiden, hat der Vorhabenträger bereits vorzeitig erforderliche CEF-Maßnahmen durchgeführt (A 3 CEF, A 4 CEF).

Für den 835 m² umfassenden Verlust eines gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützten naturnahen Kleingewässers und seiner Ufer ist ein gleichwertiger Ausgleich herzustellen und ein Antrag auf Befreiung von den Verboten zu stellen.

Zusätzlich sind 3.140 m² Fläche, auf denen eine Waldumwandlung vorgesehen ist, durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,1 auszugleichen.

Die Maßnahmen sind in Karte 2a: Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Seite 101) und 2b: Externe Ausgleichsmaßnahmen dargestellt (Seite 102).

Maßnahme A 1 CEF: Nistkästen für Staren

Im Plangebiet gehen 2 Brutplätze von Staren durch die Entnahmen von entsprechenden Höhlenbäumen verloren. Um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden, sind sie durch Hängen von Nistkästen im Verhältnis 1:4 im Jahr vor dem Beginn der Baufeldräumung zu ersetzen. Insgesamt werden 8 Nistkästen für Stare vorzugsweise in den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen und in der Nähe von beweideten Flächen angebracht, dauerhaft erhalten, gereinigt und bei Verlust ersetzt.

Maßnahme A 2 CEF: Nistkästen für höhlenbrütende Vögel (u. a. Blaumeise, Kohlmeise)

Als Ausgleich für die durch die erforderlichen Baumfällungen verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern, d.h. Blaumeise (8x), Kohlmeise (6x) und Grünspecht (1x) sind an den verbliebenen Bäumen oder umgebenden Bäumen insgesamt 15 artspezifische Nistkästen von einer Fachkraft bis zu Beginn der Vegetationszeit vor der Baufeldräumung, spätestens parallel zur Baufeldräumung anzubringen.

Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten sowie sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen. Das Hängen der Nistkästen kann alternativ auch an geeigneten Bäumen auf städtischen Flächen im näheren Umfeld erfolgen.

Maßnahme A 3 CEF: Nisthilfen für Turmfalken

Die Maßnahme wurde mittels Pflegevertrag zwischen GEG und NABU³³ vorab im Jahr 2021 umgesetzt und in den Jahren 2022, 2023 und 2024 kontrolliert: Für den Verlust eines Brutreviers des Turmfalken wurden im Auftrag der GEG mbH von der NABU-Gruppe Neustadt e.V. drei künstliche Nisthilfen außerhalb des Hüttengeländes installiert. Kontrollen des NABU

³³ Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge .mbH: Pflegevertrag zwischen GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH und Naturschutzbund Deutschland (NABU) Gruppe Neustadt e. V. vom 4.7./28.7.2021. 3 S.

ergaben, dass 2 der 3 Nisthilfen von Turmfalken angenommen wurde (NABU 2022, 2023 und 2024³⁴).

Die Nisthilfe ist dauerhaft zu erhalten sowie sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahme A 4 CEF: Nistkasten für Schleiereulen

Die Maßnahme wurde mittels Pflegevertrag zwischen GEG und NABU³⁵ vorab im Jahr 2021 umgesetzt und in den Jahren 2022, 2023 und 2024 kontrolliert³⁶: Ein im Plangebiet vorhandenes Altgebäude diente Schleiereulen im Jahr 2016 als Brut- und Ruhestätte. Da das Gebäude abgerissen werden soll, wurde zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße im Jahr 2021 eine künstliche Nisthilfe außerhalb des Hüttengeländes installiert. Kotspuren am Flugbrett stammten aus 2022. Reste von Spinnweben am Anflugbrett deuten eher darauf hin, dass der Schleiereulenkasten 2023 unbesetzt war. Auch 2024 war er unbesetzt. Gemäß NABU stellt der Nistkästen ein Angebot an die jeweilige Tierart dar. Gibt es in der Nähe bessere Gelegenheiten, würden diese zuerst genutzt. Da auf einem benachbarten Dachboden regelmäßig Schleiereulen beobachtet werden können, könnten diese alternativ dort gebrütet haben. Die Maßnahme ist als erfolgreich umgesetzt zu werten. Die Nisthilfe ist dauerhaft zu erhalten sowie sach- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahme A 5: Artenreiches Extensivgrünland

Als Ausgleich für den Verlust von Biotopfunktionen einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen wird Acker auf lehmigem Sand (mittlere Podsolbraunerde) zu artenreichem Extensivgrünland auf den Flurstücken 21 (48.290 m²) und 22 (54.371 m²) in Flur 10, Gemarkung Dudensen entwickelt (vgl. Abb. 46, S. 96). Im Süden der Maßnahmenfläche wird entlang des dort befindlichen Weges eine mehrreihige Feldhecke mit beidseitig angrenzenden Saumstreifen angelegt (vgl. Maßnahme A 6), um somit auch strukturell den Verlust von Habitaten des von Gehölzen geprägten Offenlandes im Plangebiet auszugleichen.

Generell sollten Maßnahmenflächen in prioritären Korridoren des Biotopverbunds liegen, sodass empfohlen wird, im weiteren Planungsverlauf nach alternativen Maßnahmenflächen innerhalb des Biotopverbundes zu suchen.

Die Flurstücke werden aus der Ackernutzung genommen und wie folgt zu einem artenreichen Grünland entwickelt und extensiv als Mähwiese oder Weide gepflegt³⁷:

- Die Fläche ist vor der Ansaat gründlich vorzubereiten, um ein Aufkommen von Samen- und Wurzelunkräutern einzudämmen. Die Fläche ist mit zertifiziertem, standortgerechten Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet „Nordwest-deutsches Tiefland“ anzusäen. Die Ansaatmenge orientiert sich an den Empfehlungen der Bezugsquelle.
- Die Fläche wird 2-mal im Jahr (1. Mahd je nach Witterung und Aufwuchs Mitte/Ende Juni) gemäht und das Mahdgut abgeräumt. Alternativ ist eine Beweidung mit 2 Weidetieren/ ha

³⁴ NABU 2022: Sachstandsbericht 2022 zur CEF-Maßnahme Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“. 5 S.

NABU 2023: Sachstandsbericht 2023 zur CEF-Maßnahme Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“. 4 S.

NABU 2024: Sachstandsbericht 2024 zur CEF-Maßnahme Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“. 3 S.

³⁵ S. Fußnote 14

³⁶ S. Fußnote 15

³⁷ Weitere Hinweise siehe Vollzugshinweise zum Schutz der FFH-Lebensraumtypen sowie weiterer Biotoptypen mit landesweiter Bedeutung in Niedersachsen: Magere Flachland-Mähwiesen (6510) (NLWKN, Stand Februar 2022).

möglich.

- Bei sehr wüchsiger Bestandsentwicklung und Dominanz von Gräsern des Intensivgrünlands sollte der Fläche anfangs Biomasse entzogen werden mit dreimaliger Mahd pro Jahr zwischen Ende Mai und Oktober und mit Abtransport des Mähguts.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung ist unzulässig, nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche und Erreichung des Kompensationsziels ist nach Abstimmung mit der Stadt eine Erhaltungsdüngung möglich.
- Invasive Neophyten und – bei gehäuftem Auftreten – das Jakobs-Greiskraut sind in Abstimmung mit der Stadt durch gezielte Maßnahmen zurückzudrängen.
- Veränderungen der Bodengestalt sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden. Schleppen, Striegeln und Walzen der Fläche sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit der Stadt zulässig.



Abb. 46: Lage Maßnahmen A 5 und A 6

Maßnahme A 6 Neuanlage einer Baum-Strauch-Hecke

Anteilig wird im Süden auf den o.g. Flurstücken 21 und 22 in Flur 10, Gemarkung Dudensen parallel zum angrenzenden Weg eine 10m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit begleitenden Gras- und Staudensäumen angelegt. Die Hecke wird in einer 3-4-reihigen Pflanzung und beidseitig vorgelagertem Saumstreifen mit einer Breite von jeweils 2-3 m angelegt.

Zur Bepflanzung werden Sträucher und Bäume zertifiziert gebietsheimischer Herkunft verwendet (s. Artenliste). Die Gehölzpflanzung erfolgt im Dreiecks-Verband (1,5 m x 1,5 m,

verpflanzte Sträucher min. Höhe 60-100cm und verpflanzte Heister, min. Höhe 150-200 cm, ca. 15% Heister), Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: 1,50 m. Bei Bedarf sind die Pflanzen fachgerecht zu verankern und vor Wildverbiss zu schützen. Die beidseitigen Säume werden durch Ansaat mit Regio-Saatgut entwickelt.

Bäume

Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Holcus lanatus	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt gemäß DIN 18916, DIN 18919. Die Hecke wird abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre unter Belassung einzelner Überhälter/Großbäume (ca. 1 bis 2 Großbäume auf 50m) „Auf-den-Stock“ gesetzt. Das Schnittgut wird geschreddert und im Bestand verbracht, stärkeres Schnittgut wird als Totholz aufgeschichtet. Die Überhälter sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Gras- und Staudensäume werden 1-2mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht (Mulchmäh).

Maßnahme A 7: Aufforstung von Wald

Für den Verlust eines gehölzbestandenen Bereiches von ca. 3.140 m², der von der Unteren Waldbehörde als Wald im Sinne des NWaldLG eingestuft wird, erfolgt eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,1 – wie von der Behörde festgelegt. Daraus ergibt sich eine Fläche von mind. 3.454 m², die aufgeforstet werden muss (3.140 m² x 1,1 = 3.454 m²).

Die Biotoptypenerfassung im Plangebiet ergibt einen Verlust von insgesamt 8.607 m² Gehölzflächen mit lebensraumtypischen Baumarten BHD >14-49 cm – die oben aufgeführte Fläche nach NWaldLG von 3.140 m² ist darin enthalten. Anteilig werden 8.421 m² überbaut und 186 m² innerhalb der Grünfläche G6 zum Erhalt festgesetzt.

Als Ausgleich für den Verlust werden auf Flurstück 17/1, Flur 3, Gemarkung Neustadt am Rübberge, mit bisheriger Nutzung als Acker, 10.000 m² Wald mit lebensraumtypischen Arten aufgeforstet. Das Flurstück grenzt im Süden und im Westen an Wegeparzellen, zu denen ein Abstand von 5 m eingehalten werden soll. Weiter südlich schließt Kiefern-mischwald (Luftbildauswertung) und weiter westlich Laub-/Nadelholz-mischwald (Luftbildauswertung und ALKIS-Daten) an.



Abb. 47: Lage Maßnahmen A 7

Der potenziell natürlichen Vegetation zufolge wäre Drahtschmielen-Buchenwald zu entwickeln. Dem Standort auf „abgegrabenem Podsol“ von kulturgeschichtlicher Bedeutung entsprechend, kann auch Eichenmischwald armer, trockener Sandböden entwickelt werden.

Dem Wald nach Norden bzw. Osten vorgelagert soll ein 10 m breiter Saum aus Sträuchern und krautiger Vegetation entwickelt werden, die dem zu entwickelnden Waldtyp entsprechen. Die Gras- und Staudensäume werden 1-2mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres und möglichst abschnittsweise gemäht (Mulchmäh) (vgl. Maßnahme A 6).

Die übrige Fläche (19.463 m²) wird gemäß den Hinweisen zur Entwicklung und Pflege von Maßnahme A 5 zu artenreichem Extensivgrünland oder einer vergleichbaren extensiven Nutzung entwickelt.

Maßnahme A8: Feuchtbiotop

Für das gesetzlich geschützte Biotop SPR/HABE „Sonstige nährstoffreiche Pioniervegetation trockenfallender Stillgewässer“, 835 m² groß, im Südwesten des Plangebietes ist im weiteren Planungsverlauf ein Antrag auf Befreiung von den Verboten gemäß § 30 BNatSchG bei der UNB Region Hannover zu stellen und gleichartiger Ausgleich in mindestens gleichem Flächenumfang zu planen und umzusetzen. Sinnvoll ist die Anlage auf den externen Ausgleichsflächen. Dies ist im weiteren Planungsverlauf im Kompensationskonzept zu berücksichtigen. Der erforderliche Ausgleich für das geschützte Biotop ist bei der Ermittlung des Aufwertungspotenzials der Ausgleichsmaßnahmen (Tab. 4) noch nicht berücksichtigt.

Die Durchführung Ausgleichsmaßnahmen A 5 – 8 erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Gemäß der Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) wird für die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, Hecken- und Saumstrukturen eine Aufwertung von 3 Wertpunkten und für die Entwicklung von Wald aus lebensraumtypischen Baumarten eine Aufwertung von 4 Wertpunkten angesetzt. Alle externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Unter Berücksichtigung der derzeit geplanten externen Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden:

Kompensationsdefizit im Plangebiet von	- 386.110 WP
Aufwertung durch externe Kompensation um	<u>+ 419.007 WP</u>
Kompensationsüberschuss	+ 32.897 WP

Auf Basis des Vorentwurfs ist mit einem Kompensationsüberschuss von 32.897 Wertpunkten zu rechnen, der dem Vorhabenträger für zukünftige Vorhaben zur Verfügung stünde.

Tab. 4: Aufwertungspotenzial der Ausgleichflächen

	1	2	3	4	6	7	8
	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwert- liste)	Fläche [m ²]	Grundwert A/P (lt. Biototyp-	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 7)
Ausgangszustand							
Flurstück 21, Flur 10, Gem. Dudensen (Gesamtfläche: 48.290 qm)	3.1	Acker, Intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	48.290	2	1,0	2	96.580
Flurstück 22, Flur 10, Gem. Dudensen (Gesamtfläche: 54.371 qm)	3.1	Acker, Intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	54.371	2	1,0	2	108.742
Flurstück 17/1, Flur 21, Gem. Neustadt a. Rbge. (Gesamtfläche: 29.463 qm)	3.1	Acker, Intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	29.463	2	1,0	2	58.926
Gesamtfläche			132.124			Gesamtflächenwert	264.248
Kompensationsziel							
Flurstück 21, Flur 10, Gem. Dudensen (Gesamtfläche: 48.290 qm)	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	46.806	5-7		5	234.030
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen \geq 50%	1.484	5	1,2	6	8.904
Flurstück 22, Flur 10, Gem. Dudensen (Gesamtfläche: 54.371 qm)	3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	53.220	5-7		5	266.100
	7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen \geq 50%	1.151	5	1,2	6	6.906
Flurstück 17/1, Flur 21, Gem. Neustadt a. Rbge. (Gesamtfläche: 29.463 qm)	3.5	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	19.463	5		5	97.315
	6.4	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	10.000	6	1,2	7	70.000
Gesamtfläche			132.124			Gesamtflächenwert	683.255
						Aufwertungspotenzial	419.007

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände"



Festsetzungen des B-Plans

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sonstiges Sondergebiet
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für Versorgungsanlagen
- Gehölzstrukturen der Grünflächen gem. textl. Festsetzungen erhalten und ergänzen
- Zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume
- Anpflanzen eines Baumes
- Allee (Planstraße A)
- Wegeverbindung

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen V1 - V8 überwiegend nicht kartographisch dargestellt, s. Erläuterungen im Umweltbericht, Teil IV, Kap. B 12.

- V4 Vegetationsschutzzaun und Einzelbaumschutz
- V5 Kontinuierlicher Erhalt und Entwicklung von Leitstrukturen für Fledermäuse

Ausgleichsmaßnahmen

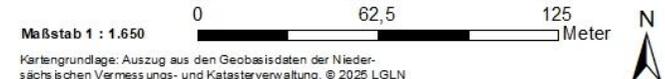
Externe Ausgleichsmaßnahmen A 3 CEF und A 4 CEF nicht kartographisch dargestellt, s. Erläuterungen im Umweltbericht, Teil IV, Kap. B 12, A 5 - A 7 in Karte 2 b.

- A1 CEF Nistkästen für Stare
- A2 CEF Nistkästen für höhlenbrütende Vögel

Sonstiges

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 171

Karte 2a: Maßnahmenplanung (Geltungsbereich)
(Stand Januar 2026)



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

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel ■ Architektin ■ Bauplanung

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

Auftragnehmerin: **Planungsgruppe Umwelt**

Dipl.-Ing. in I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
0511 51949785
ipeters@planungsgruppe-umwelt.de

Stadt Neustadt a. Rbge., Bbauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände"

Lage im Raum



Fensterkarte 1: Ausgleichsmaßnahmen A 5 und A 6

Flurstücke 21 und 22, Flur 10, Gemarkung Dudensen
M 1:10.000



Fensterkarte 2: Ausgleichsmaßnahme A 7

Flurstück 17/1, Flur 3, Gemarkung Neustadt am Rbge.
M 1:10.000



Externe Ausgleichsmaßnahmen

Bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen A 3 CEF - A 4 CEF sind nicht kartographisch dargestellt.

- A5** Artenreiches Extensivgrünland
- A6** Neuanlage einer Baum-Strauch-Hecke
- A7** Aufforstung von Wald

Karte 2b: Maßnahmenplanung (Externe Ausgleichsmaßnahmen) (Stand Januar 2026)

Maßstäbe 1 : 50.000, 1:10.000

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2025 LGLN



Auftraggeberin:

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

Im Unterauftrag von:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

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

Auftragnehmerin:



Planungsgruppe Umwelt

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

C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

- wenn 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).

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

2. Konfliktabschätzung Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Nachfolgend werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse in agwa 2024 – unter Berücksichtigung von Bohrer 2017 – kurz zusammengefasst. Ausführlich sind die Ergebnisse der Konfliktanalyse in agwa 2024, S. 28 - 33 nachzulesen.

a) Avifauna

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

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

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

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

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

Erhebliche Störungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, durch welche sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art (Bezugsraum: Kommunalgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge.) verschlechtert, sind für keine der 30 (potenziellen) Brutvogelarten, die in 2023 auf dem Hüttengelände ermittelt wurden, zu erwarten.

Auch für den Star, dessen Bestände landesweit und in der Region rückläufig sind (Rote Liste: gefährdet) und der im Plangebiet im Jahr 2017 mit einer erhöhten Siedlungsdichte von 5 Brutnachweisen, 2-mal Brutverdacht und 2 Brutzeitfeststellungen erfasst wurde, sind keine erheblichen Störungen zu erwarten. Die Brutvogelerfassung und Überprüfung in 2023 erbrachte zweimal einen Brutverdacht im Süden des Plangebietes und sieht geeignete Baumhöhlen in entsprechender Anzahl an Stellen, in denen in 2017 ein erhöhtes Vorkommen erfasst wurde, als nicht gegeben (vgl. agwa 2024: 23).

Zudem dient die zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erforderliche, unten beschriebene vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme auch der lokalen Population.

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

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

Durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung (keine Gehölzarbeiten vom 1.03.-30.9.) können Verbotstatbestände im Zuge der Baufeldfreiräumung weitgehend vermieden werden.

- Um artenschutzrechtliche Verstöße durch den Verlust von 2 Brutplätzen von Staren zu vermeiden, die auf das Vorhandensein von Nisthöhlen angewiesen ist, sind im Verhältnis 1:4 insgesamt 8 Nistkästen für Stare vorzugsweise in den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen und in der Nähe von beweideten Flächen anzubringen, dauerhaft zu erhalten, zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen (A 1 CEF).
- Um artenschutzrechtliche Verstöße durch den Verlust von 15 Brutplätzen der ungefährdeten Arten Blaumeise (8x), Kohlmeise (6x) und Grünspecht (1x) zu vermeiden, die auf das Vorhandensein von Nisthöhlen angewiesen ist, sind im Verhältnis 1:1 insgesamt 15 artspezifische Nistkästen an den verbliebenen Bäumen oder umgebenden Bäumen anzubringen. Für Stare sind die Nisthöhlen vorzugsweise in den zum Erhalt festgesetzten Gehölzen und in der Nähe von beweideten Flächen anzubringen, dauerhaft zu erhalten, zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen (A 2 CEF).

Bereits durchgeführte CEF-Maßnahmen:

- Für den Verlust eines Brutreviers des Turmfalken wurden im Rahmen einer CEF-Maßnahme der GEG mbH von der NABU-Gruppe Neustadt e.V. in 2021 drei künstliche Nisthilfen außerhalb des Hüttengeländes installiert. 2022 hat in einer dieser Nisthilfen eine erfolgreiche Turmfalkenbrut stattgefunden, vgl. agwa 2024: 30 (Maßnahme A 3 CEF).
- Für den Verlust eines 2016 dokumentierten Brutreviers der Schleiereule wurde 2021 im Rahmen einer CEF-Maßnahme eine künstliche Nisthilfe außerhalb des Hüttengeländes installiert, die in 2022 gemäß NABU wahrscheinlich belegt war, vgl. agwa 2024: 30 (Maßnahme A 4 CEF).

2023 wurde der 2016 festgestellte Brutplatz der Schleiereule in der verbliebenen Industriehalle im Plangebiet kontrolliert, jedoch kein Brutplatz festgestellt. Die Ursache ist mutmaßlich, dass die früher offenstehenden Rolltore wegen Vandalismusschäden in der Halle vor einiger Zeit geschlossen wurden und den Eulen die Möglichkeit zum Ein- und Ausfliegen fehle.

Für die anderen Brutvogelarten stehen gemäß agwa (2024) gleichartig und/oder ähnlich strukturierte Ausweichmöglichkeiten im lokalen Kontext zur Verfügung oder werden im Plangebiet im Zuge der festgesetzten Grünflächen neu geschaffen.

b) Fledermäuse

Infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans kann es – auch im Winter bei milder Witterung – zur Tötung von Einzeltieren bei Eingriffen in den Gehölzbestand,

insbesondere bei Bäumen mit Quartierspotenzial (Höhlenbäume, mit Efeu berankter Baum), kommen. Ein Verlust von Leitlinien für Fledermäuse (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) wird durch entsprechende textliche Festsetzungen (§ 10, 2. Und § 10, 3.) vermieden, indem deren Funktion kontinuierlich zu erhalten ist.

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

Zusätzlich zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln (s.o.) sind zu fällende Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse (insbes. Höhlenbäume oder Bäume mit starkem Efeubewuchs) und abzureißende Gebäude aus Gründen des Fledermausschutzes generell kurzfristig vor der Fällung bzw. dem Abriss von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen. (Maßnahme V 2)

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nahrungshabitaten durch Beleuchtung sind bei der Beleuchtung der öffentlichen Grundstücksflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden. (Maßnahme V 6 und textliche Festsetzung § 14, 1.)

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

Um Störungen der Nutzung der Nahrungshabitate durch Verlust von Leitstrukturen für Fledermäuse zu vermeiden, wird die als essenziell für die Zwergfledermaus eingestufte und von der Breitflügelfledermaus genutzte Flugroute über den Fußweg „Am Hüttengleis“ gesichert, in dem der „kontinuierlicher Erhalt der Leitlinienfunktion der Baumreihe“ textlich in § 10, 2. festgesetzt ist. Zudem wird in der textlichen Festsetzung § 10, 3. berücksichtigt, dass im Süden des Plangebietes Pappeln durch Rückschnitt und noch vorhandene heimische Laubgehölze erhalten bleiben, so dass sie zum kontinuierlichen Erhalt der im Wesentlichen im Bereich des angrenzenden B-Plans 170 bestehenden Leitlinienstruktur für Fledermäuse beitragen können (V 5).

c) Reptilien

Die faunistischen Untersuchungen belegen, dass sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG aus einer baulichen Entwicklung des Hüttengeländes kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (vgl. agwa 2024: 30) ergibt.

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

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft. Insbesondere ist die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzung und Pflege der CEF- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft zu überwachen. Dazu ist im Rahmen der konkreten Planung und Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen eine Umweltbaubegleitung (UBB) frühzeitig einzubinden. Da es sich bei dem Bebauungsplan Hüttengelände um die Revitalisierung eines alten industriellen Standortes handelt, ist die mit den zuständigen Behörden abgestimmte Bodensanierung des Areals ein wichtiger Schritt bei der Umsetzung des Bebauungsplanes. Der Sanierungsträger wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Stadt Neustadt a. Rbge. prüfen, inwieweit bei der Konkretisierung der Sanierungsplanung und der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen eine Information der Öffentlichkeit gewährleistet werden kann.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ wird eine rd. 12 ha große Fläche für die Schaffung insbesondere von Wohngebieten, einem Mischgebiet, einem Sondergebiet mit Lebensmitteleinzelhandel, einer Kita mit Familienzentrum sowie von umfangreichen Grünflächen und naturschutzfachlichen Maßnahmen festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen überwiegend gering-mittelwertigen Biotopflächen (ca. 5 ha mittelwertige Biotope) überbaut. Aber es gehen im Bereich der alten Gehölzbestände, die aufgrund der umfangreichen erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen und der geplanten Bebauung nicht zum Erhalt festgesetzt werden können, hochwertige Biotope verloren, (rd. 1 ha). Außerdem werden Lebensräume von europäischen, z.T. gefährdeten Vogelarten und Fledermausarten überbaut oder beeinträchtigt. Weiterhin werden Wuchsorte von besonders geschützten Pflanzenarten überbaut.

Der Bebauungsplan verursacht somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

Den Anforderungen gemäß § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz wurde durch die Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Rechnung getragen. Für die abiotischen Schutzgüter Boden und Wasser sind durch die geplanten Bodensanierungsmaßnahmen positive Effekte zu erwarten. Wenn alle geplanten Maßnahmen einschließlich der Bodensanierung erfolgreich umgesetzt werden, sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Mensch: Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

Tiere, Pflanzen, Biotope: Voraussichtlich werden sämtliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.

Boden: Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.

Wasser: Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

Klima/Luft: Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

Landschaft/Landschaftsbild: Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen

Beeinträchtigungen vermieden bzw. wird das Landschafts-/Stadtbild mit einer hohen Durchgrünung neugestaltet.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Voraussichtlich werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.

Wechselwirkungen: Die einzelnen Schutzgüter/Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen miteinander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.

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

VII. Abwägung: Private Belange

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines Bestandes wird von der Planung nicht berührt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, betrifft die Grundstücke am Rand des Plangebiets. Die Flächen im Plangebiet stellen sich inzwischen zum Großteil als gehölzbestandene Freifläche dar, die in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Durch die Festsetzung breiter Grünzüge am Rand des Plangebiets werden die Interessen der benachbarten Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die geplante Nutzung der Flächen im Plangebiet als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich zu der bisherigen Industriebrache. Die Interessen der Eigentümer an erhöhter Nutzbarkeit werden dadurch gefördert.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

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

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

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- Außerdem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperre).

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 den Baugebietstypen „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), „Mischgebiet“ (MI) und „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) 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 in großem Umfang Baugrundstücke für vielfältige Wohnformen.

Die Bereitstellung von Flächen für eine Kindertagesstätte einschließlich Familienzentrum sowie von Spielplatzflächen fördert soziale Belange und berücksichtigt insbesondere die Bedürfnisse der Familien.

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

Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Kernstadt geschaffen. Damit werden die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Westen der Kernstadt gefördert.

Die Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nur in sehr geringem Umfang berührt.

Durch die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt und eine Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Gleichzeitig werden mit der geplanten Bodensanierung Umweltbelange gefördert.

Die Umweltbelange werden durch Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung notwendigerweise auch beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die geplanten Nutzungen nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen und die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt.

Auswirkungen, die in nennenswertem Maße den Klimawandel begünstigen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sozialen Belange, der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Belange der Ortsentwicklung und der Förderung der Umweltbelange durch die geplante Bodensanierung die Überplanung einer Brachfläche im vorgesehenen Umfang. Durch die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

IX. Anhang

Pflanzliste der standortheimischen Bäume und Sträucher (einschließlich aller Sorten) zu §§ 10, 11 und 13 der textlichen Festsetzungen und § 4 der örtlichen Bauvorschrift (Quelle: Neue Chancen für die Natur, Region Hannover, Info 1.2, Stand: November 2023)

Gebietseigene Gehölze			Standortansprüche Bodenart							
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name (Nomenklatur Buttler & Hand 2008)	gebietseigen in: Weser-Leine-Bergland = W; Börde = B; Leineau = L; Weser-Aller-Flachland / Geest = G	Lichtansprüche	Nasse anmoorige Torfböden	Aueböden, Überschwemmungs-/ Überflutungsbereiche	Feuchter Sand- / Leimböden	Feuchter Sandböden	Ton- / Mergelböden	Trocken bis frischer Sand- / Leimböden	Trocken bis frischer Sandböden
I. Ordnung: Großbäume über 25m Höhe										
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	W, B	○ ∅			X		X	X	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	W, B, L, G	○ ●		(X)	X	X	X	X	X
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	W, B, L, G	∅ ●			X	X	X	X	(X)
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	W, B, L, G	○ ∅	(X)	(X)	X	X	X		
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	W, (B), G	○	X		X	X		X	X
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	(Bs), (Go)	○ ∅			(X)			X	X
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	W, B, L, G	○		X	X	X	X	X	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	L	○		X	X				
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	W, (Bs)*, (Go)	∅ ●		X	X		X	X	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	W, B, (Go)	∅ ●			X		X	X	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	W, (Bs), (Ls)	○ ∅		(X)	X		X	X	
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	B, L, G	○ ∅	X	X	X	X			
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	(W), (Bs, o), (Ls)*, (Go)	○ ∅		X			X	X	
II. Ordnung: Bäume bis 25m Höhe										
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	W, B, L, (Go)	∅		(X)	X		X	X	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	W, B, L, G	○ ∅	X	X	X	X			
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	W, B, L, G	○ ∅	X		X	X		X	X
Moorbirke	<i>Betula pubescens ssp. pubescens</i>	(B), (Ln), G	∅	X			X			
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	W, B, L, G	∅		(X)	X	X	X	X	X
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	W, B, (L), (G)	○ ∅		(X)	X		X	X	
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	W, B, L, G	○ ∅	(X)	X	X	X			
Eberesche, Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	(W), (B), (L), G	○ ∅			X	X		X	X
Großsträucher: große Sträucher über 4m Höhe, z.T. baumartig										
Ungarischer Hartriegel	<i>Cornus sanguinea ssp. hungarica</i>	W, B, L, (Go)	∅ ●		X	X		X	X	
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea ssp. sanguinea</i>	W, B, L, (Go)	∅ ●		X	X		X	X	
Haselnuss, Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>	W, B, L, G	○ ●		(X)	X	X	X	X	
Zweiggriffeliger Weißdorn**	<i>Crataegus laevigata</i>	W, B, L, G	○ ∅		X	X	X	X	X	
Eingriffeliger Weißdorn**	<i>Crataegus monogyna</i>	W, B, L, G	○ ∅		X	X	X	X	X	
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	W, B, L, G	○ ●		X	X	X	X	X	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	(B), (Ln), G	○ ●	X	X	X	X		X	X
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	W, (Bs), L, (Gwie,me)	○ ∅		X	X		X	X	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	W, B, L, G	○		(X)	X		X	X	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	B, L, G	○ ∅	X		X	X			
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	L	○		X			(X)		
Gewöhnliche Mandel-Weide	<i>Salix triandra ssp. triandra</i>	L, (Gme)	○		X					
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	L	○		X	X	X			
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	W, B, L, G	○ ●		X			X	X	

Sträucher bis 4m Höhe

Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa	W, B, L, G	○	(X)	X	X	X	X	
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	W, B, L, G	○●	(X)	X	X		(X)	

Niedrige Sträucher: 1,5 bis 3m Höhe

Besenginster	Cytisus scoparius	(B), G	○∅				X	X	
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	W, (Bs), (Ls)	○●	(X)			X	X	
Hunds-Rose	Rosa canina	W, B, L, G	○∅	X	X		X	X	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	W, (Bs)*, (Ls)	○				X	X	
Ohr-Weide	Salix aurita	W, G	○∅	X			X		
Roter Holunder	Sambucus racemosa	W, (Bw)	○∅				X	X	

Wildobstgehölze

Holzapfel, Wildapfel	Malus sylvestris	(W), (Bs,o), L, (Go)	○∅		X	X	X	X	X
Holzbirne, Wildbirne	Pyrus pyraeaster	W, (Bs), L, (G)	○∅		X	X		X	X

Rankende Gehölze

Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba	W, B, (Ls)	○●		X	X		X	X
Efeu	Hedera helix	W, B, L, G	○●		X	X		X	X
Deutsches Gelbblatt	Lonicera periclymenum	(W), (Bw), G	○∅			X	X	(X)	X

Legende - Erläuterungen zu Einschränkungen in der Verwendung gebietseigener Gehölze

Gebietseigen in Naturraum	einsetzbar nur in Teilgebiet /-en	Gemeinden / Gebiet
Börde - B	Süd = s	Springe, Pattensen-Süd
	Ost = o	östl. der Leine
	West = w	westl. der Linie Süllberg - Gehrdeener Berg - Benther Berg
Weser-Aller-Flachland / Geest - G	Ost = o	Isernhagen, Lehrte-Nord, Uetze
	Wietze = wie	nur Wietzeau
	Meerbruch = me	Meerbruchwiesen am Steinhuder Meer
Leineau - L	Süd = s	südl. Regionsgrenze bis Maschsee
	Nord = n	ab Hannover-Herrenhausen bis nördl. Regionsgrenze
Weser-Leine-Bergland - W	keine Einschränkungen	keine Einschränkungen
Angabe zum Naturraum oder zum Standort in Klammern () = Art nur bedingt einsetzbar, weil Vorkommen nur sehr zerstreut oder z.B. im Weser-Leine-Bergland nur auf sauren Standorten verbreitet		
* = Winter-Linde und Wein-Rose nördl. bis Benther Berg verwendbar; * = Feld-Ulme Leine abwärts bis Marienwerder verwendbar		
** = Weißdorne sind mögl. Wirtspflanzen des Feuerbrandes (durch Bakterien verursachte Gehölzerkrankung hauptsächlich an Kernobst). Nicht in der Nähe zu Obstplantagen pflanzen.		
Name hervorgehoben = ausschließlich genannte Unterart verwenden Lichtansprüche: ☼ = besonnt, ∅ = halbschattig, ● = schattig		

Zur Anpassung an den Klimawandel können darüber hinaus verwendet werden:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Blumenesche	<i>Fraxinus ornus</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung der Planung unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister