

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Hagen



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

## Innenbereichssatzung Hagen 1. Änderung

Ergänzungssatzung „Hagener Straße“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 05. Dezember 2024

**- ABSCHRIFT -**

### Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift der Begründung zu der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. übereinstimmt.

Neustadt a. Rbge., den .....

.....  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

## Stadtteil Hagen

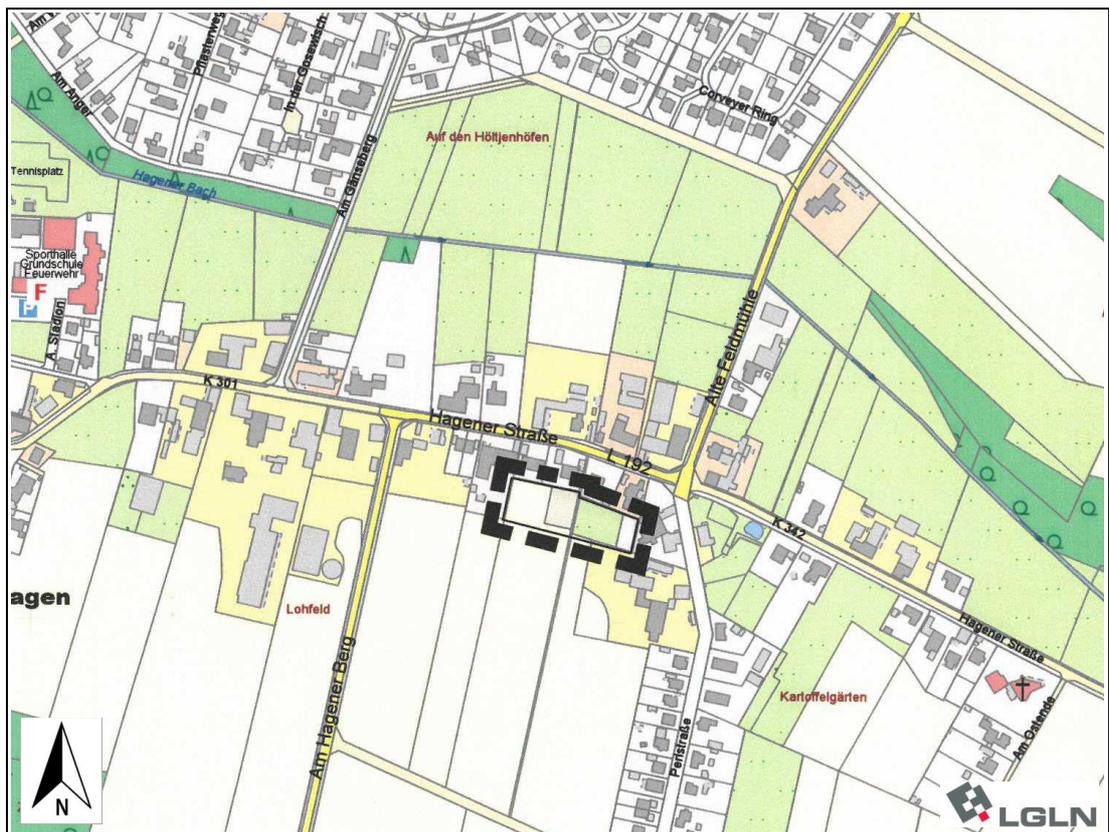
### Innenbereichssatzung Hagen 1. Änderung

Ergänzungssatzung „Hagener Straße“  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 05. Dezember 2024

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 © 2021  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511:52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....	Seite	2
2	Räumlicher Geltungsbereich .....		3
3	Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....		3
4	Städtebauliche Zielsetzungen .....		4
5	Inhalt der Satzung .....		5
6	Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....		8
7	Betrachtung der Umweltbelange .....		11
	7.1 Umweltrechtliche und vorhabenbezogene Grundlagen .....		11
	7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der Schutzgüter .....		12
	7.3 Landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept .....		13
	7.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung .....		19
8	Verfahren und Abwägung .....		20

Verfahrensvermerke

Anlage: Biotoptypenerfassung/Konfliktprognose/Kompensation

Verf.: Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB, Langenhagen 2022

## 1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.09.2019 den Grundsatzbeschluss für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung „Hagener Straße“) gefasst und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 beschlossen. Die Satzungsänderung erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Regelwerke.

Bei der Satzung handelt es sich um die Erweiterung des Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (siehe Kapitel 5). Die Satzung wird gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Die in § 34 Abs. 5 BauGB aufgeführten Anforderungen hierfür sind erfüllt:

- Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
- es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung geplant;
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt und
- bei der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im vereinfachten Verfahren abgesehen (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Ortschaft Hagen ist seit 1974 Stadtteil der Stadt Neustadt a. Rbge. Sie liegt ca. 7,5 km nördlich der Kernstadt und ist über die Landesstraße L 192 erreichbar. Daneben gibt es über den Haltepunkt Hagen gute S-Bahnverbindungen nach Hannover bzw. Nienburg sowie eine Reihe von Buslinienverbindungen in die Kernstadt und die umliegenden Stadtteile.

Der Stadtteil Hagen mit seinen ca. 1.400 Einwohnern ist in seinem südlichen Teil entlang der Hagener Straße dörflich geprägt, während sich weiter nördlich ausgedehnte Wohnsiedlungen im Bereich 'Gänseberg' befinden. Im Ort gibt es neben Kirche und Feuerwehr eine Grundschule und eine Kinderkrippe sowie eine Reihe von Einrichtungen der privaten Infrastruktur (SB-Laden, Apotheke, Geldinstitute etc.). Diese Infrastrukturausstattung und die reizvolle Umgebung im Mühlenfelder Land machen Hagen zu einem beliebten ländlichen Wohnstandort.

### *Lage und Zustand des Plangebietes*

Der ca. 3.795 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Satzungsänderung liegt am südlichen Rand der dörflichen Bebauung und umfasst die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Hagener Straße Nr. 13 bis 19. Während diese in der ersten Bautiefe – wie auch die benachbarten und gegenüberliegenden Grundstücke – mit Wohnhäusern unterschiedlichen Alters und Typus bebaut sind, handelt es sich im Planbereich um unbebaute Gartenflächen, die an die Ackerflächen südlich der Ortslage angrenzen.

Grundbuchrechtlich handelt es sich bei dem Planbereich um die Flurstücke 101/30 und 101/22, Teile des Flurstücks 108/7 und einen zwischen diesen Flurstücken liegenden Abschnitt der ehemaligen Grabenparzelle 240/1, alle Flur 4 der Gemarkung Hagen. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

## 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

### *Raumordnung*

Neben der Festlegung der Kernstadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) keine landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet. In dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) wird der Stadtteil Hagen als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt. Hier ist eine Siedlungsentwicklung über die örtliche Eigenentwicklung hinaus möglich, soweit diese der Tragfähigkeit der örtlichen infrastrukturellen Grundversorgungseinrichtungen entspricht. Im Übrigen gelten die allgemeinen regionalplanerischen Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, zum Vorrang der Innenentwicklung und zur Sicherung von Freiräumen.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 liegt der Erweiterungsbereich unmittelbar am Rand des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs. Die südlich anschließenden Flächen im Außenbereich sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt. Da die Planflächen de facto als Privatgärten genutzt werden, beeinträchtigt ihre Überplanung nicht die landwirtschaftliche Bedeutung. Deswegen räumt die Stadt Neustadt a. Rbge. in der Abwägung des o.g. raumordnerischen Grundsatzes hier der beabsichtigten baulichen Nutzung der Grundstücke am Ortsrand den Vorrang ein.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich der Planbereich gemäß RROP 2016 in dem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“, nicht jedoch innerhalb des förmlich festgelegten Wasserschutzgebiet, befindet. Da aufgrund der in Aussicht genommenen wohnbaulichen Nutzung keine Grundwasserverunreinigung, z.B. durch Schmutzwasserverrieselung, absehbar ist, ist die Planung mit der Funktionsbestimmung des Vorranggebietes vereinbar. Dies gilt auch für die Festlegung der Landesstraße L 192 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung, die in ihrer Verkehrsfunktion nicht beeinträchtigt wird (siehe auch Kapitel 6).

Sonstige regionalplanerische Festlegungen oder Funktionszuweisungen für den Planbereich und seine nahe Umgebung gibt es nicht. Vor diesem Hintergrund hat die Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Danach sind die bebauten Grundstücke entlang der Hagener Straße (Hauptverkehrsstraße) zum großen Teil in zwei Bautiefen als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Auf die Länge des Planbereichs ist die Baufläche jedoch nur in einer Bautiefe dargestellt, an die sich hier wie auch im übrigen Außenbereich Flächen für die Landwirtschaft anschließen. Insoweit ist die vorliegende Planung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die geringfügigen Abweichungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### *Verbindliche Bauleitplanung*

Für den Planbereich liegen keine Bebauungspläne oder andere das Baurecht begründende Regelungen vor. Es handelt sich um Flächen im Außenbereich, wo die Zulässigkeit von Vorhaben nach den restriktiven Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Unmittelbar nördlich grenzt der räumliche Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Hagen an. Diese wurde im Jahr 1985 aufgestellt. Sie legt die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Innenbereich gemäß § 34 – für den Stadtteil Hagen fest. Für diese Flächen, die auch die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken Hagener Straße 13 bis 19 umfassen, liegt daneben eine Gestaltungssatzung vor, die mit ihrer maßgeblichen 2. Änderung aus dem Jahr 2008 besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen formuliert. Diese beziehen sich namentlich auf Außenwände und Dächer von Gebäuden sowie Einfriedungen und Werbeanlagen.

## **4 Städtebauliche Zielsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Innenentwicklung der Städte und Gemeinde im Sinne des Flächen- und Ressourcenschutzes grundsätzlich forciert werden. Gleichzeitig ist auch im Stadtteil Hagen eine anhaltende Baulandnachfrage zu verzeichnen. Im Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbg. für den Stadtteil Hagen sind derzeit 31 Baulücken ausgewiesen. Diese potenziell nutzbaren Innenbereichsflächen stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. Gleichzeitig läuft aktuell die Vermarktung der Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 513 A – 1. Bauabschnitt „Vor dem Linnenbalken“ und der ergänzen-



Wie in Kapitel 3 dargelegt wurde, sind die rückwärtigen Grundstücksflächen im Geltungsbereich dieser Satzungsänderung nicht Gegenstand der ursprünglichen Innenbereichssatzung.

Mit der vorliegenden Satzungsänderung werden die in Kapitel 2 näher bezeichneten und in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücke konstitutiv in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen (Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Es handelt sich um Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs, namentlich durch die straßenbegleitende Bebauung der Grundstücke Hagener Straße Nr. 13 bis 19, entsprechend geprägt ist. Sie werden damit Teil des Innenbereichs. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt damit grundsätzlich und insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB, d.h. sie müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus sind die nachstehend erläuterten städtebaurechtlichen Festsetzungen zu beachten.

### *Ergänzende Festsetzungen*

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Neustadt a. Rbge. Gebrauch, um dafür Sorge zu tragen, dass sich eine mögliche Neubebauung behutsam einfügt und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden oder durch eine landschaftsgerechte Gestaltung angemessen kompensiert wird.

Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden nicht getroffen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der „Eigenart der näheren Umgebung“ bemisst. Im vorliegenden Fall leitet sich aus dem Charakter des Ortsteils ab, dass eingeschossige Wohnhäuser oder Gebäude mit anderen dorfgebietstypischen Nutzungen zulassungsfähig sind. Hinsichtlich der baulichen Dichte entspricht die künftige Ausnutzung wie in den angrenzenden Bereichen der Grundflächenzahl GRZ=0,3. Dies lässt unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung von maximal 45 % zu, d.h. hier dürfen ca. 1.714 m<sup>2</sup> Fläche bebaut oder befestigt werden.

Dagegen werden im Sinne der o.g. Ziele folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

- **Baugrenzen:** Im Änderungsbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Damit wird sichergestellt, dass hier – abweichend von einer Beurteilung nach § 34 BauGB – die Bebauung in zweiter Bautiefe zugelassen werden kann. Das Baufeld hält im Norden den bauordnungsrechtlich notwendigen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücken ein. Im Osten läuft es zum Rand des Planbereichs aus, um Anbaumöglichkeiten für das Grundstück Perlstraße Nr. 2 zu eröffnen. Im Süden beträgt der Abstand des Baufeldes 7,5 m zu der Grundstücksgrenze, um unter Berücksichtigung der geplanten Baum-/Strauchhecke einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft gestalten zu können (siehe unten). Schließlich wird im Westen ein Abstand von 6 m zum Nachbargrundstück eingehalten, um hier den Wurzelraum der vorhandenen Bäume zu schützen.
- **Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen:** Ebenfalls im Interesse des Baumschutzes und aus weiteren ökologischen Gründen (Schutz des Grundwassers und der natürlichen Bodenfunktionen, Verbesserung des Kleinklimas etc.) wird gemäß § 23 Abs. 5 BauN-

VO textlich festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Darüber hinaus wird festgelegt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind, soweit sie nicht für eine gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Namentlich ist das Anlegen sogenannter Schottergärten gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert. Nicht gemeint sind klassische Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

In § 9 Abs. 2 NBauO ist bereits geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen.

Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Schottergärten werden folgende ökologische Ziele verfolgt:

- a) Schutz des Grundwassers: Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.
- b) Schutz der natürlichen Bodenfunktionen: Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotope, für lebendige Gärten wie auch für die Nahrungsmittelproduktion. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer und v.v. Mikroorganismen. Intakte Böden sind ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann. Und Böden sind über sehr lange Zeiträume entstandene, komplexe Gebilde, die sich nicht einfach wiederherstellen lassen, wenn sie einmal zerstört oder entfernt worden sind.
- c) Artenvielfalt erhalten/ fördern: Selbst mit geringem Pflegeaufwand können begrünte Gärten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere sein. Wer z.B. Hecken, Blumenwiesen oder andere Biotope mit vielfältigen heimischen Pflanzenarten anlegt, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind, kann davon ausgehen, dass sich besonders viele Vogel-, Insekten- und andere Arten in dem Garten einfinden.
- d) Kleinklima verbessern: Bei steigenden Temperaturen verdunsten Pflanzen mehr Wasser. Weil für die Verdunstung von Wasser Energie aufgewendet werden und diese der Umgebungsluft entzogen werden muss, kühlen begrünte Flächen im Sommer die Luft. Bäume und Sträucher sorgen zudem für Beschattung und können so im Sommer die Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich erhöhen.

- **Grünordnung und Naturschutz:** In Kapitel 1 wurde dargelegt, dass im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Im Rahmen der Satzungsänderung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Als Ergebnis dieser Beurteilungen wird eine Festsetzung zur Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke am Siedlungsrand getroffen und es wird eine externe Fläche für die Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe festgelegt. Nähere Einzelheiten werden in Kapitel 7 erläutert.
- **Örtliche Bauvorschrift:** Neben den städtebaurechtlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung wird eine räumliche Erweiterung der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO in die vorliegenden Satzungsänderung aufgenommen: Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung Hagen gelten damit die Bestimmungen der 2. Änderungssatzung zur Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung Hagen) in der Fassung vom 14.10.2008. Diese umfasst Gestaltungsanforderungen an Außenwände und Dächer von Gebäuden, an Einfriedungen und Werbeanlagen. Mit der aktuellen Satzungsänderung wird ausdrücklich bestimmt, dass diese in den hiermit begründeten Erweiterungsflächen zu beachten sind. Damit werden auch die gestalterischen Vorgaben für eine orts- und dorftypische Bauweise aus dem Dorfentwicklungsplan für das Mühlenfelder Land berücksichtigt.

#### *Sonstige Planinhalte und Hinweise*

Weitere Festsetzungen, Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 1 bis 6 BauGB sind nicht Gegenstand der Satzungsänderung. Die Hinweise zum Bebauungsplan stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176)). Weiter wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen zur Denkmalpflege (§ 13 NDenkSG) und zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG, siehe Kapitel 7.3) sowie auf einschlägige Vorgaben zum Bodenschutz (siehe Kapitel 7.3) hingewiesen. Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge. eingesehen werden können.

## 6 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

### *Siedlungsstruktur, Bevölkerung und Infrastruktur*

Der Ortsgrundriss und die historische Siedlungsstruktur des Stadtteils Hagen werden durch die Planung nicht grundsätzlich verändert. Vielmehr handelt es sich die die kleinteilige Nachverdichtung 'in zweiter Reihe', die sich in die der benachbarten Grundstücke behutsam einfügt. Durch eine behutsame Begrenzung der baulichen Entwicklung und durch geeignete grünordnerische Maßnahmen wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Die Satzungsänderung ermöglicht eine wohnbauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile. Sie dient damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Mit der in Aussicht genommenen Nutzung für den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer wird zugleich der Druck auf die externe Baulandentwicklung gemindert. In dem Planbereich können maximal drei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser erschlossen werden. Nennenswerte Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung sind mithin nicht zu erwarten. Auch die

Nachfrage im Hinblick auf die örtliche Infrastruktur wird nur in nicht erheblichem Umfang wachsen. Sie kann mit den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil und in der Kernstadt gedeckt werden.

### *Verkehr*

Der Planbereich wird über die Ortsdurchfahrt im Zuge der Hagener Straße (Landesstraße L 192) erschlossen. Für die rückwärtigen Grundstücksteile sind private Zufahrten vorgesehen, die als Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zu sichern sind. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen sind negative Auswirkungen auf den örtlichen und überörtlichen Verkehr nicht zu erwarten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind gewährleistet.

### *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, und zwar im Einzelnen durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Strom), den Wasserverband Garbsen-Neustadt (Wasser), die Westfalica GmbH Bad Oeynhausen (Gas) sowie die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen liegen ausreichend dimensioniert in der Hagener Straße. Gleiches gilt für den Anschluss an die ebenfalls in der Hagener Straße liegende Schmutzwasserkanalisation. Die Anschlüsse der Hinterliegerbebauung werden mit Leitungsverlängerungen über die angeschlossen werden und sind – soweit erforderlich – ebenfalls durch Baulasten oder Dienstbarkeiten zu sichern.

Zur Vermeidung zusätzlicher hydraulischer Belastungen des Kanalsystems wird das im Plangebiet von den Dachflächen sowie den versiegelten und teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wie in den angrenzenden Bestandsflächen durch Versickerung auf den Baugrundstücken entsorgt. Bodenverhältnisse und Grundstücksgößen lassen dies zu. Nähere Einzelheiten sind unter Beachtung der einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen im Entwässerungsantrag zur Baugenehmigung zu regeln.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschatz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 kann aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Sollte die Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitung nicht ausreichen, sind im Bauantragsverfahren unabhängige Löschwasserquellen nachzuweisen (z.B. Brunnen). Im Übrigen sind die Belange des Brandschutzes, insbesondere die Anforderungen bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Da Entsorgung erfolgt wie im Bestand über die Hagener Straße. Da die Plangrundstücke nicht unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen, müssen Sammelbehälter, Müllsäcke etc. auf Sammelplätzen in einer Entfernung von nicht mehr als 15 m zum Fahrbahnrand zur Abholung bereitgestellt werden. Anderenfalls kann der kostenpflichtige Holservice von aha in Anspruch genommen werden.

### *Immissionsschutz*

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Diese erfordern bei der Ausweisung von Bauflächen eine angemessene Umweltvorsorge,

mit der schutzwürdigen Nutzungen, hier z.B. Wohnen, vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu bewahren sind. Im vorliegenden Fall sind relevante Geräusch- oder andere Immissionen nicht zu erwarten: Das Verkehrsaufkommen auf der Hagener Straße führt nicht zu unzulässigen Belastungen, zumal das Plangebiet durch die straßenbegleitende Bebauung abgeschirmt ist. Standorte emittierender Gewerbebetriebe sind im Planbereich nicht vorhanden oder geplant. Die geplante Bebauung rückt auch nicht näher an landwirtschaftlich Betriebsstandorte heran als vorhandene Wohnbebauungen in der Ortslage. Die Planung führt mithin nicht zu einer Verschärfung der Immissionssituation. Dies gilt namentlich auch für einen Außenstall mit Tierhaltung am Hagener Berg. Gleichwohl können – zumindest temporär – Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entstehen. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden.

Umgekehrt sind aufgrund der geplanten (Wohn-)Nutzung im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Belastungen in den benachbarten Gebieten. Die absehbaren Auswirkungen auf die Außenwohnbereiche der angrenzenden Grundstücke sind angesichts weniger Fahrzeugbewegungen pro Tag marginal. Die Anlage notwendiger Einstellplätze bzw. die Errichtung von Garagen kann vor diesem Hintergrund aus Sicht des Immissionsschutzes hingenommen werden, zumal Pkw-Verkehre in Wohngebieten ortsüblich sind.

#### *Denkmalschutz*

Baudenkmale gibt es im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht. Auch über archäologische Fundstellen im näheren und weiterem Umfeld des Plangebietes ist nichts bekannt. Insoweit sind denkmalrechtliche Regelungen nicht berührt. Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß § 14 NDenkSG hingewiesen.

#### *Altlasten und Kampfmittelbelastung*

Laut Geoinformationssystem der Region Hannover befindet sich im östlichen Abschnitt des Planbereichs ein potenzieller Altstandort. Auf dem Flurstück 101/30 ist eine gewerbliche Nutzung durch eine Spedition sowie ein oberirdischer Heizöltank (6.000 l) dokumentiert. Für diesen Altstandort liegen ebenso wie für einen Bauhandwerksbetrieb weiter westlich (Flurstück 110/4) konkrete Hinweise auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht vor. Nach Prüfung der bei der zuständigen Bodenschutzbehörde vorliegenden Informationen gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen für die Altlastverdachtsflächen, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Gleichwohl ist die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

Auf Antrag der Eigentümer wurden die vorhandenen Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover vollständig ausgewertet. Danach liegt für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht vor und es besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Diese Aussagen beziehen sich nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Minen o.Ä) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## 7 Betrachtung der Umweltbelange

### 7.1 Umweltrechtliche und vorhabenbezogene Grundlagen

#### *Vorbemerkung*

Grundsätzlich besteht für die Kommune gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann zwar im vereinfachten Verfahren abgesehen werden (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB). Zur sachgerechten Abwägung erfolgt nachstehend aber eine eingehende Betrachtung der Umweltbelange, die auch die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG umfasst.

Diese fachplanerisch begründete Betrachtung wird in Anlehnung an Anlage 1 zu dem BauGB gegliedert und summarisch zusammengestellt.

#### *Kurzdarstellung der wichtigsten Planungsziele und -inhalte*

Die Zielsetzungen der städtebaulichen Planung sind in Kapitel 4 ausführlich erläutert. In dem Stadtteil Hagen soll der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung so erweitert werden, dass drei Hinterliegergrundstücke südlich der Hagerer Straße für die wohnbauliche Nutzung erschlossen werden können. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 3.795 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der „Eigenart der näheren Umgebung“ ist auch im Änderungsbereich mit einer maximalen Oberflächenversiegelung von weniger als der Hälfte der Flächen zu rechnen.

#### *Fachgesetze*

Neben den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zur Berücksichtigung der Umweltbelange sind für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem diesbezüglichen niedersächsischen Ausführungsgesetz mit den Bestimmungen zur Eingriffsregel und zum Artenschutz formuliert. Daneben werden Umweltziele auch in einer Reihe weiterer Fachgesetze und Fachplanungen formuliert, z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Von besonderer Bedeutung sind daneben die Ziele des Klimaschutzes. Namentlich anzuführen sind:

- Das Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG 2021) zielt zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels darauf ab, die nationalen Klimaschutzziele zu erfüllen und die europäischen Zielvorgaben einzuhalten (Begrenzung des Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau, Treibhausgasneutralität bis 2045).
- Laut Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung sollen Deutschland und Europa bis 2050 klimaneutral sein. Bis 2050 sollen die jährlichen Treibhausgas (THG)-Emissionen im Vergleich zu 1990 um 80 bis 95 Prozent sinken. Das Klimaschutzprogramm 2030 konkretisiert dieses Ziel anhand von Maßnahmen u.a. für die Sektoren Gebäude oder Verkehr.
- Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) legt einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb fest.

- Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (neue Beschlussfassung vom 03.02.2022) verpflichtet, zu der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv beizutragen und bis zum Jahr 2035 die Treibhausgasemissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr ( $t/Ew*a$ ) mindestens auf zwei  $t/Ew*a$  zu senken.

### *Fachpläne und Verordnungen*

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Kapitel 3 dargestellt. Darüber hinaus enthält der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LPR 2013) wesentliche Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft. Er weist für das Plangebiet die Zielkategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ verbunden mit dem Hinweis auf die klimatische Ausgleichsfunktion aus. Auf der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (LP 2008) ist der Planbereich als Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt. Damit sind in den genannten Planwerken keine naturschutzfachlichen Ziele benannt, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet nicht betroffen. Auch der ca. 100 m weiter nördlich gelegene geschützte Landschaftsbestandteil "Hagener Bach" wird durch die Planung nicht berührt.

## **7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter**

Die Erfassung und Bewertung erfolgt auf der Grundlage verfügbarer Daten der einschlägigen Fachbehörden (siehe Kapitel 7.4) sowie eigener Erhebungen. Für die Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie für die artenschutzrechtliche Beurteilung liegt die in der Anlage zur Begründung dokumentierte Bestandserfassung eines Landschaftsplanungsbüros vor<sup>1</sup>.

- Schutzgut Menschen / Gesundheit: Die Belange des Immissions schutzes sind in Kapitel 6 behandelt. Es sind – abgesehen von der ortsüblichen Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung am Ortsrand – keine Beeinträchtigungen erkennbar. Auch aufgrund der ebenfalls in Kapitel 6 angeführten Altlasten sind keine relevanten Schadstoffbelastungen oder Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Daneben hat das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit keine besondere Bedeutung für die Erholung.
- Schutz Biotope, Pflanzen und Tiere: Nach der Biotoptypenerfassung, die nach dem nds. Kartierschlüssel durchgeführt wurde<sup>2</sup>, handelt es sich um Garten- / Freizeitflächen unterschiedlicher Ausprägung. Im Einzelnen wurden neuzeitliche Ziergärten (Biotoptyp PHZ) und Freizeitgrundstücke (PHF) sowie artenarme und artenreiche Scherrasenareale (GRA/GRR) erfasst. Gegliedert werden diese Flächen durch Heckenstrukturen (BZE/BZN) und einige Obst- und Zierbäume. Teile der Flächen sind kleinteilig befestigt (Terrassen, Grillplatz o.Ä.; OFZ). Im westlichen Abschnitt befindet sich ein kleiner Folienteich (SXZ).

1 Verf.: Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (Dipl.-Ing. Carsten Schneider u.a.); Langenhagen 2022

2 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; Hrsg.: Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover 2021

- Die im Plangebiet vorhandenen Gärten und Grünflächen beinhalten keine gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile. Auch ein Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Listen ist nicht gegeben. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Biotoptypen von geringer Bedeutung. Nur einzelnen Gehölzen kann eine höhere Wertigkeit zugesprochen werden.
- Abiotische Schutzgüter: Insgesamt handelt es sich um einen anthropogen überformten Standort am Rande des besiedelten Bereichs. Laut Bodenübersichtskarte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie stehen Podsol-Braunerden mit Plaggeneschaulagen<sup>1</sup> an. Bei diesen handelt es sich um kulturhistorische bedeutsame Böden. Oberflächengewässer sind abgesehen von dem o.g. Folienteich nicht vorhanden. Auf den offenen Flächen ist die Versickerung von Niederschlägen möglich. Das Vorhabengebiet mit seinen Gartenflächen und Gehölzen, die – wenn auch nur in geringem Umfang – zur Bindung von Biomasse und CO<sub>2</sub> beitragen, ist lokalklimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet von allgemeiner Bedeutung einzustufen; allerdings sind Aspekte wie Frischluftentstehung und Klimaausgleichsfunktion aufgrund der wenig verdichteten Siedlungsstrukturen im Umfeld nicht relevant. Eine erhöhte Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben.
- Schutzgüter Landschaft und Kultur: Das Erscheinungsbild wird überwiegend von dem südlich angrenzenden Ackerland bestimmt. Bei der vorhandenen Gartennutzung mit einigen Gehölze handelt es sich um eine landschaftstypische Ortsrandsituation.

### *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes*

Während bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Planung der beschriebene Zustand der Umweltschutzgüter unverändert fortbesteht, sind aufgrund der geplanten Satzung Veränderung für die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten. Namentlich gehen die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen durch die geplante Bebauung und Oberflächenversiegelung verloren und durch die Umwandlung der extensiven Gartenflächen zu Hausgärten kommt es zu Biotopwertverlusten und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Allerdings sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt insgesamt und das Klima im Besonderen wegen der geringen Flächengröße des Plangebietes und der absehbarerweise extensiven Nutzung nur marginal.

### **7.3 Landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept**

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen*

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen der Eingriffsregelung des BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Im vorliegenden Fall dienen insbesondere die Begrenzung der zulässigen Versiegelung nach Maßgabe der „Eigenart der näheren Umgebung“ (GRZ=0,3, ent-

---

1 Die Bodenschutzbehörde der Region Hannover erläutert die Bedeutung von Plaggeneschböden in ihrer Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren wie folgt: „Der Plaggenesch ist ein Boden, der durch eine spezielle Bewirtschaftung entstanden ist. Die „Plaggenwirtschaft“ wurde seit etwa 1.000 n. Chr. praktiziert., um die Fruchtbarkeit ertragsschwacher Böden zu erhöhen. Plaggenesche besitzen ein erhöhtes Ertrags- und Nährstoffpotenzial und verfügen über ein höheres Wasserspeichervermögen. Plaggenesche sind gut durchlüftet und wenig verdichtungsempfindlich und somit gute Ackerstandorte. Der Plaggenesch ist tiefgründig humos und leistet im Vergleich zu anderen Mineralböden einen höheren Beitrag als Kohlenstoffspeicher. Durch seine Eigenschaften leistet der Plaggenesch einen Beitrag zum Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.“

sprechend maximal 45 % der Grundstücksflächen) und der Ausschluss baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen diesem Ziel. Auch die geplante Versickerung des Oberflächenwassers trägt zur Minimierung der Beeinträchtigungen bei. Darüber hinaus sind bei der Umsetzung der Planung die einschlägigen Vorgaben zum Schutz des Bodens zu beachten (siehe unten).

Schließlich sind generell die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen und namentlich ist die weiter unten erläuterte Bauzeitenregelung zu beachten.

### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen*

Ebenfalls gemäß § 13 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu werden als ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Pflanzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt:

- Anlage einer Ortsrandeingrünung: In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Sortierung 60-100 cm) sind im Verband von 1,5 x 1,5 m, in Reihen versetzt, anzulegen; im Abstand von 15 bis 20 m sind Laub- oder Obstbäume (Qualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm oder 2 x verpflanzte Heister, Sortierung 125-150 cm) als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren.

Für die Anpflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Sträucher: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Ein- oder Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*)

Laubbäume: Baumhasel (*Corylus avellana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Zitterpappel (*Populus tremula*)

Obstbäume regionaler Herkunft (3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm), z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszetschge etc.

Mit den o.g. Gehölzanzpflanzungen, die nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen sind, lassen sich insbesondere die planbedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgleichen.

### *Eingriffsbeurteilung*

Zur Beurteilung der Eingriffsfolgen wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>1</sup> an. Nach diesem rechnerischen Bewertungsverfahren, das die Werte von Natur und Landschaft summarisch abbildet, ist in der Ge-

1 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008

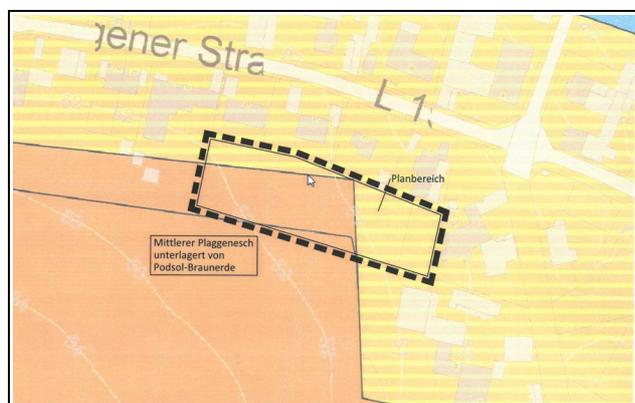
genüberstellung von Bestand und Planung mit folgenden Flächenwerten zu rechnen. Dabei werden insbesondere die städtebaulich begründeten Vorgaben für die geplante Nutzung der Grundstücke zugrunde gelegt (siehe Kapitel 3) und die in der landschaftsplanerischen Expertise erfassten Biototypen aus dem niedersächsischen Kartierschlüssel in das hier angewendete Bewertungsmodell übertragen.

Bestand	Größe	Biototyp	Grundwert	Flächenwert
	105	1.1 Versiegelte Flächen	0	0
	1.586	4.3 Zier- und Nutzgärten ohne oder mit < 50% Anteil heimischer Gehölze	2	3.172
	590	4.4 Zier- und Nutzgärten mit > 50% Anteil lebensraumtypischer Gehölze	3	1.770
	1.502	4.5/4.6 Scherrasenflächen von Zier- und Nutzgärten*	3	4.506
	12	9.1 Naturfernes Gewässer	2	24
Summe	3.795			<b>9.472</b>

Planung	Größe	Biototyp	Grundwert	Flächenwert
	1.708	1.1 Versiegelte Flächen (Fläche zu 45 %)	0	0
	2.087	4.3 Zier- und Nutzgärten mit < 50 % Anteil lebensraumtypischer Gehölze (Fläche zu 55 %)	2	4.174
Summe	3.795			<b>4.174</b>

\* Die Bewertung der Scherrasenflächen wird mit dem Mittelwert zwischen Intensiv- und Extensivrasen angesetzt.

Wegen seiner besonderen Bedeutung und Funktion (siehe Kapitel 7.2) ist in der Bilanzierung neben den o.g. Biotopwertverlusten die geplante Überbauung des kulturhistorisch bedeutsamen Plaggenschbodens zu berücksichtigen. Dieser Eingriff wird für die betroffene Fläche – gemäß der auf der nachstehenden Seite dokumentierten Karte handelt es sich in etwa um die Hälfte des Planbereichs: ca. 2.100 <sup>2</sup> – mit einem Wertfaktor von 0,2 angesetzt, so dass ein zusätzliches Kompensationsdefizit von 420 Wertpunkten entsteht.



Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000  
 Quelle: NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Aufgrund der Planung und auch unter Anrechnung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist eine Minderung der ökologischen Wertigkeit des Gebietes zu erwarten. Diese beträgt 5.298 Wertpunkte für den Biotopwertverlust (9.472 – 4.174) und 420 Wertpunkte für die Eingriffe in den Plaggenesch (2.100 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> x 0,2). Dieses Gesamtdefizit von rd. 5.720 Wertpunkten ist nach Maßgabe der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Da neben den bereits angeführten Anpflanzungen keine weiteren Maßnahmen im Plangebiet realisierbar sind, muss der Ausgleich durch geeignete Maßnahmen „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ erbracht werden (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Hierfür steht eine Fläche in ca. 2 km Entfernung südöstlich des Eingriffsorts zur Verfügung. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 64 der Flur 3 in der Gemarkung Hagen, die als Ackerfläche genutzt wird (Biototyp 3.2 des o.g. nordrhein-westfälischen Bewertungsmodells). Die Kompensationsflächen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schneereener Geest – Eisenberg“ sowie im Naturpark „Steinhuder Meer“. Das westliche Drittel der Fläche liegt zudem im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes „Hagen/Neustadt“, Schutzzone III. Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Ackerfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weitere naturschutzfachliche Details sind in dem der Begründung beigefügten landschaftsplanerischen Fachbeitrag<sup>1</sup> dargelegt.

Nach dem in diesem Gutachten dargelegten Konzept ist für einen Teil des o.g. Ackers die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche geplant. Dabei ist im östlich Randbereich der Kompensationfläche eine flache Senke auszubilden, die in feuchten Jahren als temporäres Stillgewässer (Blänke) für Amphibien dient. Im Übrigen ist das Areal als ein- bis zweischürige Mähwiese zu bewirtschaften (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd frühestens 8-10 Wochen nach der ersten Mahd, Abtransport des Mahdguts von der Fläche). Dabei ist auf Pflegeumbruch sowie Nachsaat, Stickstoff- und Gülledüngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Anlage von Silagemieten oder Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche ist nicht zulässig. Insgesamt wird eine Teilfläche von 1.430 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Diese ist zusätzlich im Gelände mittels Eichenspaltpfählen zu markieren. Die kartografische Darstellung der Fläche und eine detaillierte Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen sind dem beigefügten Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Maßnahme dient der Verbesserung der örtlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen sowie Biotop- und Habitatfunktionen. Nach Durchführung der Maßnahme kann die Fläche dem Zielbiototyp „3.5 Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide“ nach dem o.g. Bewertungsmodell aus Nordrhein-Westfalen zugeordnet werden (Grundwert 6). Ausgehend von dem Bestandwert als Intensivacker (Grundwert 2) lässt sich bei Umsetzung der Maßnahme – wie der nachstehende Bilanzierung aus dem fachplanerischen Beitrag zu entnehmen - eine naturschutzfachliche Aufwertung von 5.720 Werteinheiten erzielen. Damit werden die erwartbaren, nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Code	Biototyp	Flächengröße (qm)	Grundwert A	Einzelflächenwert
3.2	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	1.430	2	2.860
<b>Biotopwert Zielzustand</b>				
Code	Biototyp	Flächengröße (qm)	Grundwert P	Einzelflächenwert
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide	1.430	6	8.580
<b>Differenz (Aufwertung)</b>				<b>+ 5.720</b>

Eingriffsbilanzierung  
 Quelle: Gruppe Freiraumplanung

1 Verf.: Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (Dipl.-Ing. Carsten Schneider u.a.); Langenhagen 2022

Die beschriebene Kompensationsmaßnahme, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt wird, muss nach Maßgabe einer vertraglichen Vereinbarung, die die Flächeneigentümer mit der Stadt Neustadt a. Rbge. vor dem Beschluss über die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs abschließen, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung umgesetzt werden. Ihre naturschutzfachliche Zweckbindung wird entsprechend der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die o.g. Fläche gesichert.

### ***Bodenschutz***

Aufgrund der Bedeutung der Böden im Planbereich sind im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen bei der Gestaltung der geplanten Freiflächen zu beachten. Dazu wird die zulässige Bodenversiegelung – wie oben dargelegt – durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt (in der Summe max. 2.250 m<sup>2</sup>), sodass der Verbrauch von Boden und Fläche minimiert und die natürlichen Bodenfunktionen zum weit überwiegenden Teil erhalten werden.

Darüber hinaus sind bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639 u.a.). In diesem Sinne sind beispielsweise folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Beschränkung der Bautätigkeit ist auf das unbedingt erforderliche Maß
- Vermeidung schädliche Bodenverdichtungen von durchwurzelbaren Böden
- Rekultivierung der durch Bautätigkeit in Anspruch genommene Flächen
- Verbot des Einbringens von Abfällen, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt) bzw. Beseitigung dieser Materialien
- Vermeidung von Bodenschadverdichtungen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Bodenschutzes bei der Anlage der geplanten Freizeitanlagen im Außenbereich wird in den Hinweisen des Bebauungsplans ausdrücklich auf die o.g. Vorgaben aufmerksam gemacht (siehe Kapitel 4.4). Sie sind in den weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

### ***Artenschutzrechtliche Einschätzung***

Im Rahmen der fachplanerischen Begehung wurde der Gehölzbestand auf Höhlen oder Spalten untersucht, die ein Quartierspotenzial für Fledermausarten oder Brutvögeln bieten könnten. Vom vorhandenen Baumbestand im Plangebiet kommen dafür, aufgrund der überwiegend jüngeren Altersstruktur, nur wenig Bäume überhaupt in Frage. Es konnten insgesamt keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen festgestellt werden. Dies gilt auch für eine kleinere Hütte und ein Baumhaus aus Holz. Der Folienteich ist für Amphibien kaum geeignet. In Bezug auf Brutvögel sind im Plangebiet potenziell Arten der Parks und Gärten zu erwarten, die in der Regel noch häufig vorkommen und die keine besonderen Anforderungen an spezifische Lebensraumstrukturen stellen. Bei einer baulichen Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke, in einem vergleichsweise geringen Flächenumfang, ist davon auszugehen, dass diese Arten kleinräumig ausweichen können und dass deshalb keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen.

Gleichwohl sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz von dem Vorhabenträger zu beachten. Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind vorsorglich folgende Vorgaben zu beachten. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen darf nur in dem Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02. durchgeführt werden. Ist eine Baufeldräumung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, so ist vorab eine Überprüfung des Plangebiets auf Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Die Bauzeitenregelung ist Sache der Durchführung der Planung. Sie kann im Baugenehmigungsverfahren anhand der tatsächlichen Umstände zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt werden. Diese wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Urteil des OVG NRW, Az.: 10 D 21/12. NE vom 21.04.2015). Auf die o.g. artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird mit einem Hinweis in der Planzeichnung zur Satzung ausdrücklich aufmerksam gemacht.

#### *Exkurs: Klimaschutz*

Wie in Kapitel 7.1 angeführt, sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG 2021) zu beachten, mit denen angestrebt wird, in Deutschland die Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. will dies Ziel bereits bis zum Jahr 2035 erreichen. Gemäß § 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.

In Kapitel 7.2 wurde dargelegt, dass es sich im Bestand des Planbereichs um Gartenflächen mit einigen Gehölzen handelt. Diese binden in ihrer Biomasse CO<sub>2</sub>. Es ist nicht zu erwarten, dass die bei Umsetzung der Planung entstehenden Treibhausgasemissionen ein für dörfliche Siedlungsgebiete übliches Ausmaß überschreiten werden. Das Plangebiet weist keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es ist zudem kein Bestandteil einer bestehenden zusammenhängenden Frischluftschneise. Konkret tragen die Begrenzung der Oberflächenversiegelung, der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen sowie der Ausschluss von Schottergärten zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei. Bäume und generell begrünte Freiflächen wirken bei sommerlichen Hitzewellen kühlend auf die Umgebung und leisten bei Starkregenereignissen eine wichtige Auffangfunktion.

Im Übrigen kann im vorliegenden Fall darauf verwiesen werden, dass die Entwicklung von ortskernnahen Wohngrundstücken in der Ortschaft Hagen, die über eine gute Infrastrukturausstattung und einen S-Bahn-Anschluss verfügt (siehe Kapitel 2), zur Reduktion von Autofahrten und damit zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beitragen kann. Daneben ermöglichen Zuschnitt und Ausrichtung des Gebietes sowie die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift über die Neigung der Dachflächen die Nutzung von Solarthermie oder Fotovoltaik. Vor diesem Hintergrund sowie mit Verweis auf die geringe Größe des Planbereichs werden keine weiteren Festsetzungen zum Klimaschutz in die Satzung aufgenommen.

Es wird jedoch auf die Beschlussvorlage des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 06.10.2022 bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung negativer Klimaauswirkungen hingewiesen: *„Kernpunkte des Klimaschutzes sind Energieeffizienz, E-Mobilität und die Vollversorgung mit erneuerbaren Energien. Im Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung hat die Stadt für Neubauten den höchsten Effizienzstandard zum Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen wird eine Beratung der Bauherren durchgeführt werden. Die Politik hat vorgegeben, dass in den Dörfern 30 % der Wohngebäude im KfW 40 Standard errichtet werden.“*

## 7.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

### *Bewertungsgrundlagen und -verfahren*

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen kann zum Teil auf vorhandene Pläne und Untersuchungen zurückgegriffen werden. Der Ermittlung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft liegt der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP 2013) zugrunde. Daneben werden Veröffentlichungen und Hinweise der zuständigen Fachdienststellen berücksichtigt (z.B. NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie). Die Biotoptypenkartierung und die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse wurde von einem Landschaftsplanungsbüros vorgelegt. Für die Eingriffsbeurteilung wurde ein nordrhein-westfälisches Bewertungsmodell zugrunde gelegt.

Die Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen (BauGB) und der fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.

### *Umweltüberwachung*

Die Gemeinden sind zur Umweltüberwachung (Monitoring) verpflichtet. Das Eintreten unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen aufgrund der vorliegenden Planung ist als unwahrscheinlich anzusehen. Die umweltbezogenen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Zuge künftiger Baugenehmigungen zu beachten und entsprechend zu überwachen.

Weitere Monitoring-Maßnahmen werden von der Gemeinde derzeit nicht für erforderlich gehalten. Sofern unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung bekannt werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen, ob und durch wen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sind.

### *Allgemein verständliche Zusammenfassung*

Mit der vorliegenden Erweiterung der Innenbereichssatzung des Stadtteils Hagen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung von Bauflächen entlang der Hagerner Straße geschaffen. Die Satzungsänderung ermöglicht die Erschließung von maximal drei Baugrundstücken in zweiter Reihe.

Unter naturschutzfachlichen Aspekten ist festzustellen, dass es sich im Plangebiet um ein siedlungsgeprägtes Areal im Übergang zu den Ackerflächen südlich der Ortschaft handelt. Die betroffenen Gartenflächen haben eine geringe, die vorhandenen Gehölzstrukturen eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Während die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung des Regenwassers) und durch Anpflanzungen an dem neu entstehenden Siedlungsrand ausgeglichen werden können, wird für die Biotopverluste, die Oberflächenversiegelung und den Eingriff in den kulturhistorisch bedeutsamen Plaggeneschboden ein Ausgleich auf externen Flächen erforderlich. Hierfür steht eine 1.430 m<sup>2</sup> große intensiv genutzte Ackerfläche (Teilfläche des Flurstücks 64 in der Flur 3 der Gemarkung Hagen) zur Verfügung. Diese ist als Extensivgrünland herzurichten und als ein- bis zweischürige Mähweide zu bewirtschaften. Dabei ist im östlich Randbereich der Kompensationfläche eine flache Senke auszubilden, die in feuchten Jahren als temporäres Stillgewässer (Blänke) für Amphibien dient. Mit Umsetzung der Maßnahme, die vertraglich zu sichern ist, lässt sich eine natur-

schutzfachliche Aufwertung von 5.720 Werteinheiten erzielen. Damit werden die erwartbaren, nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Im Rahmen der fachplanerischen Begutachtung des Plangebiets wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen erfasst. Etwaige artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne von § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sind somit nicht zu erwarten bzw. lassen sich durch entsprechende Vorgaben für die Fällung von Gehölzen oder den Abriss von Gebäuden (Bauzeitenregelung, vorherige Besatzkontrollen) vermeiden.

Auch die Auswirkungen auf das Klima sind wegen der geringen Flächengröße des Plangebietes und der absehbarerweise extensiven Nutzung nur marginal. Gleichwohl werden mit den Maßnahmen zur Vermeidung (innerörtlicher Standort, Begrenzung der Flächenversiegelung) und zum Ausgleich (Begrünung am Ortsrand) Beiträge zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt.

Sonstige erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Bau- oder Bodendenkmale sind nicht berührt. Die in die Planung einzustellenden Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

## 8 Verfahren und Abwägung

### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgesehen.

Zur Veröffentlichung im Internet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von privater Seite eingegangen.

Zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden nur wenige Stellungnahmen vorgelegt, in den zum größten Teil weder Bedenken noch Anregungen geäußert wurden. Daneben gab es zwei Stellungnahmen mit inhaltlichen Hinweisen zur Planung und deren Umsetzung. Diese werden zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

- Die Anregungen des Amtes für regionale Landessentwicklung zu den baugestalterischen Anforderungen in der Dorfentwicklungsregion Mühlenfelder Land sind mit der Aufnahme der 2. Änderung zur Gestaltungssatzung Hagen in die Planung bereits berücksichtigt (siehe Kapitel 5).
- Region Hannover: Die ergänzenden Ausführungen der unteren Landesplanungsbehörde zu dem Vorranggebiet Trinkwasserschutz werden in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 3).
- Region Hannover: Die Anregungen der Bodenschutzbehörde bezüglich vorhandener Altstandorte und zum Bodenschutz bei Erd- und Baumaßnahmen werden ergänzend aufgenommen. Sie sind ebenso wie weitere fachrechtlichen Hinweise zum Naturschutz und zum Brandschutz im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### *Verfahrensvermerke*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung Hagen (Ergänzungssatzung „Hagener Straße“) gefasst. Die Satzungsänderung wird gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Entwurf der Begründung wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 19.12.2022 im Internet veröffentlicht und hat in der in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 zusammen mit dem Entwurf der Satzungsänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Begründung in seiner Sitzung am 05.12.2024 zusammen mit der Satzungsänderung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 06. Jan. 2025

Stadt Neustadt a. Rbge.

gez. *Dominic Herbst*

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf der Begründung wurde im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Planverfasser:

**plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Tel. 0511/524809-10 · info@plan-boettner.de

Büro **plan:b**

Hannover, den 09.12.2024

gez. *Georg Böttner*

.....  
Planverfasser