

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser  
Abschrift mit der Urschrift  
wird hiermit festgestellt.

Neustadt am Rübenberge, den

STADT NEUSTADT A. RBGE.  
Der Bürgermeister

## NEUSTADT AM RÜBENBERGE REGION HANNOVER

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 53. (VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

(STADTTEIL AMEDORF)

### BEGRÜNDUNG

Abschrift



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Planungserfordernis und Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Planverfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>A.3 Einordnung in die Grundsätze und Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>3</b>
<b>A.4 Lage des Änderungsbereichs und Darstellungen der 53. (v.) Änderung</b> .....	<b>5</b>
<b>A.5 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>A.6 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
<b>A.7 Kampfmittel</b> .....	<b>7</b>
<b>A.8 Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
<b>A.9 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>7</b>
<b>Teil B: Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
<b>B.1 Einleitung</b> .....	<b>8</b>
B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes .....	8
B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	8
B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum .....	8
B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden .....	9
B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	9
B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen .....	9
B.1.2.2 Fachplanungen .....	9
B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung .....	11
<b>B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen</b> .....	<b>11</b>
B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale .....	11
B.2.1.1 Schutzgut Mensch .....	12
B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotop .....	12
B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche .....	14
B.2.1.4 Schutzgut Wasser .....	15
B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft .....	16
B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	16
B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter .....	17
B.2.1.8 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	17
B.2.2.1 Schutzgut Mensch .....	17
B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotop .....	18
B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche .....	18
B.2.2.4 Schutzgut Wasser .....	19
B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft .....	19
B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	19
B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter .....	20
B.2.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20
B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbilanzierung .....	20
B.2.3.1 Eingriffsbilanzierung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	20
B.2.3.2 Ausgleich auf einer externen Fläche .....	21

---

B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	21
<b>B.3 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>22</b>
B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden .....	22
B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
<b>Teil C: Abwägungen</b> (externe Dokumente)	
<b>Teil D: Anlagen .....</b>	<b>24</b>
<b>Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan .....</b>	<b>25</b>
<b>Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit 53. (v.) Änderung.....</b>	<b>25</b>
<b>Anlage 3: Entwicklungskonzept Mandelsloh / Amedorf (2018).....</b>	<b>27</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>29</b>

---

## Teil A: Städtebauliche Begründung

### A.1 Planungserfordernis und Planung

Mit der 53. (vereinfachten) Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung im Stadtteil Amedorf geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt", durchgeführt.

Der letzte Bebauungsplan für das Wohnen (B-Plan Nr. 608 "In den Riepen", 23 Wohneinheiten) ist in Amedorf 2002 aufgestellt worden. Da das Gebiet seit mehreren Jahren vollständig ausgebaut ist, besteht nun die Absicht, ein weiteres Wohngebiet in integrierter Lage zwischen den Ortsteilen Amedorf und Mandelsloh, nördlich der Straße "Steinhagen" zu errichten. Über lange Zeit bestanden in diesem Bereich Einschränkungen, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in der Ortsmitte wirtschaftete. Wohnbauliche Entwicklungen waren nur außerhalb der Emissionszonen denkbar. Dieser landwirtschaftliche Betrieb ist mittlerweile nicht mehr aktiv tätig.

An die Stadt Neustadt am Rübenberge sind die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (GEG) und die Hannoversche Volksbank Projektentwicklung (HVP) herangetreten, welche ein **Gesamtkonzept für die Entwicklung der Ortsstrukturen Mandelsloh / Amedorf** (s. Anlage 3 zur Begründung) vorgelegt haben. Das Gesamtkonzept setzt die bisherige räumliche Entwicklung fort und schließt an das bestehende Siedlungsgefüge an. Für die Entwicklung der Fläche sprechen insbesondere die integrierte Lage mit anschlussfähigen Infrastrukturen sowie die gute wohnortnahe Versorgung (Einkaufen, Kindergarten, Grundschule) im nördlich unmittelbar angrenzenden Mandelsloh. Das Gesamtkonzept schlägt ein neues Wohnquartier mit rund 50 Bauplätzen vor, überwiegend für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Im Norden des Gebietes ist aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) barrierefreies Wohnen im Geschosswohnungsbau angeordnet. Innerhalb des Gebietes ist ein "Platz der Begegnung" geplant, der neben Spielmöglichkeiten auch mit Bänken ausgestattet werden soll, um die Kommunikation der zukünftigen Quartiersbewohner\*innen zu fördern.

Die Erschließung des Gebietes soll nun in mehreren Bauabschnitten, beginnend im Südwesten, realisiert werden. Inhalt der 53. (v.) Änderung des FNP und des Bebauungsplanes Nr. 613 ist der **1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes**, nördlich an die Straße "Steinhagen" angrenzend. Es sind Wohnbauflächen in Einzel- und Doppelhausbebauung (ca. 12 Wohneinheiten) in Kombination mit einem Versickerungsbecken vorgesehen.

Der Umfang des 1. Bauabschnitts entspricht der Eigenbedarfsentwicklung des Stadtteils Amedorf. Es liegt insbesondere eine Nachfrage durch z.B. junge Familien aus Amedorf und Rückkehrer nach der Berufsausbildung vor.

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Außenbereich ("Außenbereich im Innenbereich"), der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt für diesen Bereich "landwirtschaftliche Flächen" dar. Zur Umsetzung des Vorhabens ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht das Erfordernis gegeben, den Flächennutzungsplan in einer 53. (v.) Änderung an die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen" anzupassen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes im Stadtteil Amedorf zu schaffen. Zukünftig sollen im Flächennutzungsplan "Wohnbauflächen" in einer Gesamtgröße von 9.872 qm dargestellt werden.

## A.2 Planverfahren

Ursprünglich war durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 01.11.2022 eine kombinierte 52. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" (Amedorf) sowie den Bebauungsplan Nr. 614 "Wiekfeld", 1. Bauabschnitt (Mandelsloh) beschlossen worden. Aufgrund verschiedener Planungszeiträume wurde sich für eine Aufspaltung der Verfahren entschieden. Für den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" wird daher nun im Parallelverfahren die 53. (v.) Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Weil die Grundzüge der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes durch die kleinräumige wohnbauliche Ergänzung Amedorfs nicht berührt werden, kann die 53. (v.) Änderung des Flächennutzungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Als Grundzug der Planung wird die bisherige gesamtäumliche wohnbauliche Siedlungsentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. gewertet. Zum Ende des Jahres betragen die wohnbaulich genutzten Flächen laut Landesamt für Statistik Niedersachsen in Neustadt a. Rbge. rd. 1.211 ha. Bezogen hierauf sowie auf die Gesamtgröße Neustadts a. Rbge von rd. 35.900 ha wird durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen in einer Größe von unter einem Hektar die planerische Grundkonzeption, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde liegt, nicht verändert.

Die Region Hannover als Trägerin der Regionalplanung verfolgt in ihrem RROP 2016 einen flächenbezogenen Ansatz zur Dimensionierung der Eigenentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen. Dieser basiert auf einem Eigenentwicklungsmodell, durch das die erlaubte Siedlungsentwicklung in das Verhältnis zur Ausgangslage gesetzt wird. Festgelegt ist ein Regel-Basiszuschlag in Höhe von 5 % sowie zusätzlich ein Ermessenszuschlag von 2 % für das weitere Siedlungsflächenwachstum in Ortsteilen mit der Funktion Eigenentwicklung. Durch diesen Ansatz soll eine effektive Lenkung der Siedlungstätigkeit erfolgen. Auch die Eindämmung eines unverhältnismäßig hohen Siedlungsflächenwachstums soll damit erreicht werden.

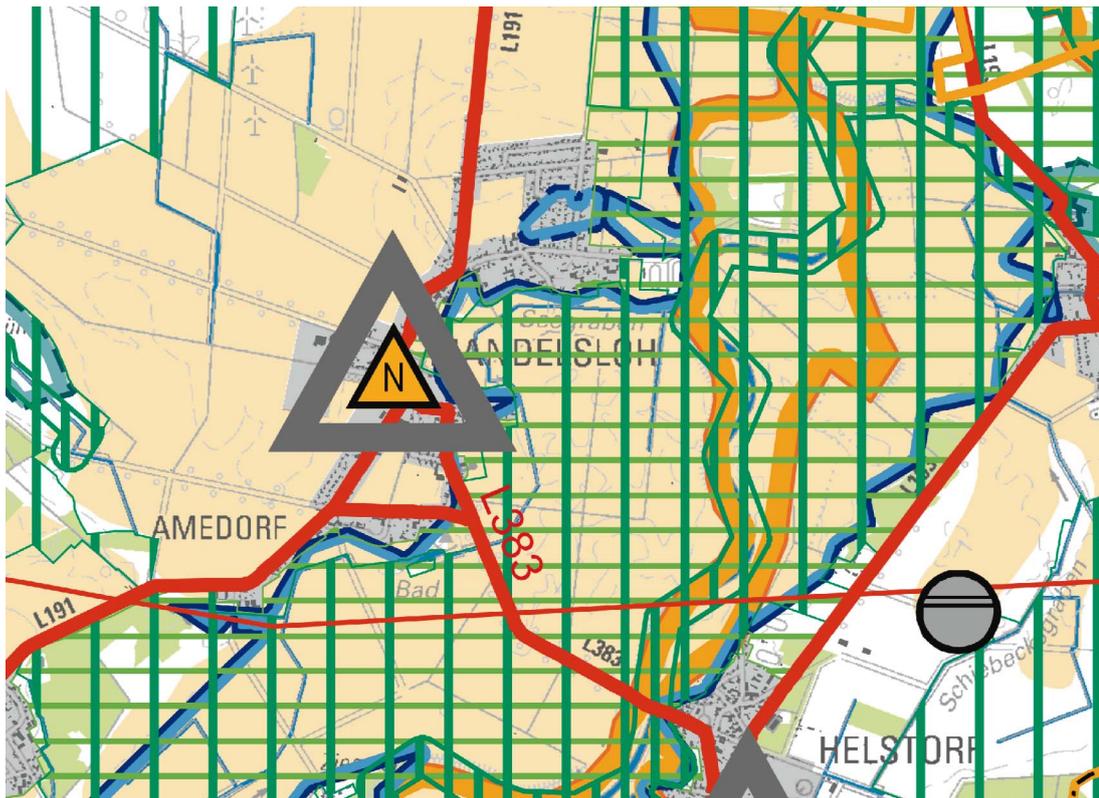
Im Fall von Amedorf wurde von Seiten der Regionalplanung für die Siedlungsflächenerweiterung ein Ermessenszuschlag auf 7 % (9.877 qm) gewährt. Der hier zu entwickelnde 1. Bauabschnitt in einer Größe von 9.872 qm hält den durch die Regionalplanung gewährten Ermessenszuschlag von 7 % der Siedlungsfläche Amedorfs ein. Damit entspricht die Größenordnung den Vorgaben der Raumordnung der Region Hannover. Insgesamt wird damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes von Neustadt a. Rbge. nicht beeinträchtigt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach den gesetzlichen Bestimmungen verzichtet.

Auf eine gesonderte Umweltprüfung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden. Die Berücksichtigung der Umweltbelange findet in Teil B dieser Begründung "Belange von Natur und Landschaft" sowie auf Ebene des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" statt. Im Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" sind eine Umweltprüfung wie auch ein Umweltbericht enthalten. Hier werden verbindliche Kompensationsmaßnahmen bestimmt.

### A.3 Einordnung in die Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Für das Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. gilt das Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 (RROP 2016), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist. Das Plangebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt, umgeben von „vorhandener Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereichen“ (s. nebenstehender Auszug aus dem RROP 2016). Gemäß RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02 sollen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden.



Die leistungsfähigen Verkehrsachsen der L 191, der L 383 und der K 309 ("Steinhagen") treffen in Amedorf sowie im Süden von Mandelsloh aufeinander und sind als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Im Osten der Stadtteile Amedorf und Mandelsloh mäandert in Nord-Süd-Richtung die Leine, welche als "Vorranggebiet Natur und Landschaft" sowie inklusive ihrer Auenbereiche als "Vorranggebiet Natura 2000" gekennzeichnet ist. Das "Vorranggebiet Hochwasserschutz in Kombination mit den Vorbehaltsgebieten "Natur und Landschaft" und "Erholung" reichen bis unmittelbar an die südlichen und östlichen Ortslagen Amedorfs und Mandelslohs heran.

Der Bereich dieser 53. (v.) Änderung ist als vorrangig anzusehen, da aufgrund seiner Lagebedingungen, umrahmt von den gewachsenen Ortslagen von Amedorf und Mandelsloh, die bestehenden Infrastrukturen der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie die sehr guten Versorgungseinrichtungen im Stadtteil Mandelsloh genutzt und gestärkt werden können.

Hierdurch werden andere landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand nicht in Anspruch genommen, die voraussichtlich auch besser für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, da sie nicht bereits von vier Seiten von wohnbaulichen Nutzungen umgeben sind. Dadurch werden immissionschutzrechtliche Konfliktslagen vermieden.

### **Vorrang der Innenentwicklung**

Im Rahmen der gemeindlichen Planung stellt die Nachverdichtung einen wichtigen Baustein der wohnbaulichen Entwicklung dar. Laut Abschnitt 2.1.2 Ziffer 01 des RROP 2016 sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Der Bauflächenbedarf soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Neustadt a. Rbge. bestehen in dem Stadtteil Amedorf keine Flächenreserven in den als "Wohnbauflächen" ausgewiesenen Bereichen. Der Maßgabe "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" folgt die Stadt Neustadt a. Rbge. durch ihr aktiv geführtes Baulückenkataster (siehe <https://www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/bauen-wohnen/grundstuecke/baulueckenkataster/>). Hierin werden unbebaute, untergenutzte sowie geringfügig bebaute Grundstücke erfasst, die nach überschlägiger Prüfung durch die Stadt bereits heute Baurecht besitzen. Es wurden 16 Baulücken identifiziert, welche sich überwiegend in als "gemischte Bauflächen" ausgewiesenen Bereichen insbesondere im historischen Ortskern befinden. Von den 16 Baulücken in Amedorf ist für 14 Baugrundstücke keine Verkaufsbereitschaft bekannt und für 2 Grundstücke keine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer\*innen gegeben.

Sofern in Zukunft eine Verfügbarkeit dieser Gartengrundstücke hergestellt werden kann, sollte insbesondere im Umfeld der historischen landwirtschaftlichen Gehöfte sowie des Baudenkmals (Im Dorfe Nr. 4) ein behutsamer Umgang in Form einer ortsbildangepassten Bauweise sichergestellt werden, um die ortsbildprägende Charakteristik dieses städtebaulich wertvollen Bereiches zu schützen. Qualitätvolle Bauerngärten sowie wertvoller Grünbestand sollten als wichtige Freiflächen im Innenbereich gezielt erhalten werden, wie es auch im RROP 2016 Abschnitt 2.1.2 Ziffer 01 angeregt wird.

### **Entwicklung ländlich strukturierter Siedlungen**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist Mittelzentrum im Großraum Hannover und damit Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Im Sinne einer räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur ist im RROP 2016 ein abgestuftes Siedlungsstrukturkonzept verankert.

Der Stadtteil Mandelsloh ist als "ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen" eingestuft, weshalb eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist (RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02). Außerdem ist Mandelsloh als "Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung" ausgewiesen (RROP 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 08). Der Stadtteil Amedorf ist hingegen als "ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung" eingestuft (RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03).

Zwar liegen die Grundstücke unmittelbar zwischen Mandelsloh und Amedorf, grundbuchlich sind sie aber dem Dorf Amedorf zugeordnet. Im RROP der Region Hannover ist eine "Ergänzungsfunktion Wohnen" nur für den deutlich größeren Stadtteil Mandelsloh festgelegt. Obwohl also eine unmittelbare und fußläufige Anknüpfung an die Versorgungsstruktur von Mandelsloh gegeben ist, ist für Amedorf zurzeit die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Die Region Hannover hat eine Änderung des RROP in Aussicht gestellt. Als Begründung wird angeführt, dass die Stadtteile Mandelsloh und Amedorf siedlungsstrukturell und infrastrukturell soweit miteinander verbunden sind, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegen wird, wenn diese bereits von Bebauung umschlossene Innenlage zukünftig einer Bebauung zugeführt wird. Allerdings wird eine Änderung des RROP erst zu einem späteren Zeitraum umgesetzt werden können.

Das RROP der Region Hannover legt als Entwicklungsspielraum für die Eigenentwicklung Wohnen grundsätzlich einen Basiszuschlag von 5 % zur vorhandenen Siedlungsfläche fest. Für Amedorf beträgt bei einer Siedlungsfläche von 141.094 qm dieser Basiszuschlag 7.055 qm. In begründeten Einzelfällen ist ein Ermessenszuschlag von 7 % möglich, wenn von der Stadt ein begründeter Sonderbedarf aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann. Im Fall von Amedorf wurde von Seiten der Regionalplanung für die Siedlungsflächenerweiterung ein Ermessenszuschlag auf 7 % (Ermessenszuschlag 7 %: 9.877 qm) gewährt (vgl. Stellungnahme Region Hannover, Fachbereich Raumordnung, vom 23.12.2022 im parallel geführten B-Plan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt"). Begründet wurde dies damit, dass es sich aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Baugebietes "Steinhagen" zum Nahversorgungszentrum Mandelsloh und der Nähe zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen wie der Grundschule und der Kindertagesstätte sowie des historisch gewachsenen Siedlungsgefüges um eine siedlungsstrukturelle Einheit handelt, die durch die administrative Gemarkungsgrenze Amedorf / Mandelsloh städtebaulich nicht unterbrochen wird.

Der hier zu entwickelnde 1. Bauabschnitt in einer Größe von 9.872 qm (davon rd. 7.374 qm Wohnbauflächen) hält den durch die Regionalplanung gewährten Ermessenszuschlag von 7 % der Siedlungsfläche Amedorfs (9.877 qm) ein. Zur Umsetzung des langfristigen Gesamtkonzeptes forciert die Stadt Neustadt a. Rbge. eine raumordnerische Zusammenführung der Stadtteile Amedorf und Mandelsloh zu einer "ländlich strukturierten Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen".

### **Ergebnis**

Der Umfang des 1. Bauabschnitts entspricht der Eigenbedarfsentwicklung des Ortsteils Amedorf. Die Flächenvorgaben der Regionalplanung werden eingehalten; die geordnete städtebauliche Entwicklung ist sichergestellt. Im Ergebnis lassen sich die Inhalte der 53. (v.) Änderung des FNP aus den Vorgaben der Regionalplanung entwickeln.

## **A.4 Lage des Änderungsbereichs und Darstellungen der 53. (v.) Änderung**

Der Geltungsbereich der 53. (v.) Änderung befindet sich nördlich der Straße "Steinhagen" (K 309) und liegt im Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh im Nordosten von Neustadt am Rübenberge. Die innerhalb der 53. (v.) Änderung befindliche Fläche stellt eine bislang ackerbaulich intensiv genutzte, artenarme landwirtschaftliche Fläche dar. Sie ist weder als ökologisch hochwertig einzustufen noch stellt sie eine ortsgestalterisch wertvolle Freifläche dar, wie es z.B. eine alte Streuobstwiese oder ein notwendiger Abstand zwischen zwei Ortskernen wäre. Vielmehr besteht hier bereits eine Vorprägung durch die Bebauung an der Amedorfer Straße. Im Osten und Norden des Plangebietes schließen weitere ackerbaulich genutzte Flächen an, welche ebenfalls perspektivisch einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden vollständig von den gewachsenen Ortslagen der Stadtteile Amedorf und Mandelsloh umschlossen. Somit können sie als "Außenbereich im Innenbereich" eingestuft werden. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit "Flächen für die Landwirtschaft" dar.

Für die umgebenden, bebauten Gebiete stellt der Flächennutzungsplan "Gemischte Bauflächen" dar. Unmittelbar südlich des "Steinhagens" grenzt der historische Teil Amedorfs mit mehreren landwirtschaftlichen Gehöften an, welche heute jedoch mehrheitlich nicht mehr betrieben werden. Zu den in der Ortslage und in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben teilte die Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf Anfrage mit, dass sich im Umfeld des geplanten Baugebietes ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung und ohne Getreidetrocknung (Im Dorfe 5) und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Lohnunternehmen (Auf den Breiten 1) befinden. Alle

weiteren Hofstellen würden laut der Landwirtschaftskammer nicht mehr bewirtschaftet. Westlich der "Amedorfer Straße" weist der Flächennutzungsplan "Wohnbauflächen" (W) aus, welche im Rahmen des B-Plans Nr. 608 "In den Riepen" Anfang der 2000er Jahre entwickelt wurde.

In der Planzeichnung der 53. (v.) Änderung des FNP von Neustadt am Rübenberge wird anstelle der "Fläche für die Landwirtschaft" eine "Wohnbaufläche" (W) in einer Größe von 9.872 qm ausgewiesen.

## **A.5 Verkehrliche Erschließung**

Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Amedorfer Straße (L 191), welche eine wichtige Verkehrsverbindung zum Mittelzentrum Neustadt am Rübenberge darstellt. Ca. 350 m östlich des Plangebietes verläuft die Straße "In d. Wiek" (L 383) Richtung Helstorf.

Die Buslinie 850 von regiobus hält in Amedorf in knapp 300 m Entfernung zum Plangebiet. Es besteht eine Verbindung zum Bahnhof und ZOB von Neustadt am Rübenberge. Vom Bahnhof verkehren der RE 1 (Hannover Hbf - Norddeich (Norden) Mole), der RE 8 (Hannover Hbf - Bremerhaven - Lehe) und die S 2 (Nienburg (Weser) - Haste über Hannover Hbf). Der Bus verkehrt werktags grundsätzlich stündlich von ca. 4.40 Uhr bis ca. 22.44 Uhr. Neben der Buslinie 850 bietet in ca. 400 m Entfernung die Buslinie 460 eine stündliche Verbindung zum Stadtbahnendpunkt Hannover/Nordhafen. Damit ist eine gute Verkehrsverbindung in die übergeordneten Zentren gegeben.

Zum Fahrplan 2024 wurde im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. zusätzlich das On-Demand-Angebot "sprinti" eingeführt, welches Fahrmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes anbietet und den etablierten Linienverkehr ergänzt. Die Bedienzeiten liegen montags bis donnerstags von 05:30 Uhr bis 01:00 Uhr des Folgetags, freitags von 05:30 Uhr bis 04:00 Uhr des Folgetags; samstags von 07:00 Uhr bis 04:00 Uhr des Folgetags sowie sonntags von 08:00 Uhr bis 01:00 Uhr des Folgetags.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Steinhagen" (K 309). Es wird eine neue Erschließungsstraße nach Norden (Planstraße B) in einer Breite von 6,5 m angelegt. Von ihr zweigt die Planstraße A nach Osten ab, ebenfalls in einer Breite von 6,5 m. Verbunden werden die beiden Planstraßen mittels einer Wendeanlage (Radius 10 m). Innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden drei öffentliche Parkplätze in einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Es ist ein höhengleicher Ausbau geplant.

Das Erschließungssystem soll basierend auf dem Gesamtkonzept perspektivisch die Straßen "Im Dorfe" und "Franzseeblick" aufnehmen, um leistungsfähige und attraktive Nord-Süd-Verbindungen des Wohnens mit der nördlich gelegenen wohnortnahen Versorgung (Supermarkt, Bäckerei, Getränkemarkt, Arztpraxis, Grundschule Mandelsloh) umzusetzen (s. Anlage 3 zur Begründung). Durch das Aufgreifen bestehender Straßen in Amedorf und Mandelsloh soll langfristig ein tragfähiges Erschließungssystem und eine zukunftsgerichtete Vernetzung beider Stadtteile ermöglicht werden.

## **A.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze der Versorgung mit Frischwasser, Elektrizität und der Telekommunikation angeschlossen werden. Ebenso kann das Abwasser in das vorhandene Kanalsystem abgeführt werden.

Die Belange des Brandschutzes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird innerhalb eines Versickerungsbeckens im Südwesten des Plangebietes gesammelt und versickert. Für die gezielte Versickerung in einem Versickerungsbecken ist ein Antrag nach § 10 WHG bei der Region Hannover, Team 36.28 -Gewässerschutz West-, zu stellen.

Auf den einzelnen Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen zur Versickerung in Verantwortung der zukünftigen Eigentümer\*innen anzulegen.

## **A.7 Kampfmittel**

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover, wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es besteht im Plangebiet kein Verdacht auf eine Gefährdung durch Kampfmittel.

## **A.8 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft sind untersucht worden und werden in Teil B dieser Begründung darstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden in Teil B dieser Begründung im Kapitel B.2.3.2 beschrieben und auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" abschließend bestimmt.

## **A.9 Städtebauliche Werte**

Das Plangebiet der 53. (v.) Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.872 qm mit:

- Wohnbaufläche (W) ca. 9.872 qm

Darstellungen im bislang wirksamen FNP:

- Fläche für die Landwirtschaft ca. 9.872 qm

## **Teil B: Belange von Natur und Landschaft**

### **B.1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB (i.d.F. der Neubeckanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022) sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und gegebenenfalls Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. führt die 53. (v.) Änderung des Flächennutzungsplans in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durch, da die geplante Siedlungsentwicklung die Grundzüge der Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die kleinräumige wohnbauliche Ergänzung Amedorfs nicht berührt werden. Die Maßnahme dient der Eigenentwicklung innerhalb des erlaubten Rahmens für die Ortschaft Amedorf. Eine Umwelprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Der vorliegende Bericht benennt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der besondere Artenschutz ist zu beachten, er ist der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. beteiligt nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches an der 53. (v.) Änderung des Flächennutzungsplans.

#### **B.1.1 Inhalt und Ziele des Planes**

##### **B.1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte in der Ortschaft Amedorf auf einer innerörtlichen Ackerfläche nördlich der Straße "Steinhagen" (K309) ein größeres Wohngebiet entwickeln. Die Erschließung des Gebietes soll zeitlich versetzt in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Die vorliegende 53. (v.) Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den 1. Bauabschnitt im Südwesten der Gesamtfläche. Mit dieser Planänderung bereitet die Stadt die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung in Verknüpfung mit der gewachsenen Ortslage vor. Die bestehende Darstellung einer "Fläche für die Landwirtschaft" wird aufgehoben und durch die Darstellung einer "Wohnbaufläche" ersetzt. Die Stadt stellt den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt", in einem parallel geführten Verfahren auf. Der Bebauungsplan enthält weitergehende Regelung zu den geplanten Flächennutzungen.

##### **B.1.1.2 Angaben zum Landschaftsraum**

Die Ortschaft Amedorf liegt innerhalb des Naturraums der "Aller-Talsandebene" im Übergang der naturräumlichen Untereinheiten "Mandelsloher Talrand" und "Schwarmstedter Leinetal" (Meisel 1960). Den Talrand der Leine im Westen bildet ein etwas höher gelegener, vorwiegend trockener, aus schlickreichem, lehmig-sandigen Böden zusammengesetzter Terrassenstreifen. Ausgedehnte Ackerflächen kennzeichnen den Naturraum, lediglich vereinzelte Laubwaldreste blieben erhalten (Neustadt a. Rbge. 2007). Im Osten fließt die Leine mit weiten Bögen in einem breiteren, nicht ganz ebenen Tal. Die tieferen Flächen mit der rezenten Talaue werden von höheren Flächen an den den bei-

derseitigen Talrändern begleitet (Meisel 1960). Die ursprünglich hier vorhandenen Waldgesellschaften mit feuchten Ausprägungen sind nur noch als Restbestände erhalten, die Grünlandnutzung dominiert hier (Neustadt a. Rbge. 2007). Siedlungsbereiche liegen hauptsächlich am Rand des Leinetales.

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre im Raum um Amedorf ein Drahtschmieden-Buchenwald des Tieflandes im Übergang zum Flattergrasbuchenwald und abhängig von der Bodenfeuchte zu Birken-Eichenwald. Im Niederungsbereich der Leine entwickelte sich ein Auwaldkomplex mit Arten der Weich- und Hartholzaue.

### **B.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 9.872 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- Wohnbaufläche (W)	rd. 9.872 qm	(100 %)

## **B.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **B.1.2.1 Fachgesetze und Fachverordnungen**

Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.01.2023) i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022) maßgeblich. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes enthalten die Bodenschutz-, Wasser- und Denkmalschutzgesetze des Bundes bzw. des Landes Niedersachsen.

### **B.1.2.2 Fachplanungen**

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP 2016) für die Region Hannover weist der Ortschaft Amedorf und dem näheren Umfeld des Plangebietes verschiedene Funktionen zu:

- das Plangebiet und die Umgebung der Ortslage sind als Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial "Vorbereichsgebiete Landwirtschaft" gekennzeichnet
- direkt südlich des Plangebietes liegt die Kreisstraße K309, etwas abgesetzt im Westen verläuft die Landesstraße L191, beide Verkehrswege sind als Vorranggebiete "Straße von regionaler Bedeutung" ausgewiesen

Der **Landschaftsrahmenplan** (2013) für die Region Hannover ordnet im zusammenfassenden Zielkonzept den Landschaftsraum westlich von Amedorf mit seinen überwiegend ausgeräumten Ackerfluren der schutzgutübergreifenden Zielkategorie V zu. Dort ist trotz einzelner ausgesprochen hoher Qualitäten die Bedeutung der meisten Schutzgüter begrenzt. Es wird generell eine umweltverträgliche Nutzung angestrebt. Der Bereich der Leineniederung im Osten ist den Zielkategorien Ia mit "Schwerpunkträumen für Arten- und Biotopschutz" und II zur "Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Landschaftsbild oder Boden/Wasser, Klima/Luft" zuzurechnen. Die Planungskarten des LRP stellen schutzgutbezogen wertvolle Raumqualitäten sowie wesentliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen dar. Relevante Inhalte für den Untersuchungsraum führt die folgende Liste auf.

Planungskarte Arten und Biotope

- das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit Biotoptypen von geringer Bedeutung
- südöstlich des Plangebiets steht ein Baumbestand mit großkronigen Einzelbäumen

Planungskarte Landschaftsbild

- Amedorf mit dem Plangebiet liegt innerhalb einer historischen Kulturlandschaft der Leineniederung von Helstorf bis Stöckendrebber
- das Plangebiet liegt innerhalb einer besonderen Grünstruktur der Siedlungsbereiche mit naturbetonten Bereichen, die Karte zeigt auch einen Baumbestand mit großkronigen Einzelbäumen

Planungskarte Boden

- die Karte weist für das Plangebiet selbst keine besonderen Funktionen aus

Planungskarte Wasser und Stoffretention

- das Plangebiet ist Teil eines Bereiches mit hoher Grundwasserneubildung bei keiner bis mittlerer Nitratauswaschungsgefährdung

Planungskarte Klima und Luft

- die Karte weist für das Plangebiet selbst keine besonderen Funktionen aus

Planungskarte des Zielkonzeptes

- das Plangebiet ist keiner Zielkategorie zugeordnet, die Karte zeigt hier einen Grün- und Freiraum, der nach einer Überprüfung durch die kommunale Landschaftsplanung gegebenenfalls zu sichern ist

Planungskarte Biotopverbund

- die Karte weist auf die Zerschneidungswirkung der Verkehrswege K309 und der L191 hin, die Straßen liegen in unmittelbarer Nähe zu den wertvollen Biotopverbundflächen der Leineniederung

Planungskarte Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

- abgesetzt vom Plangebiet östlich der Ortschaft erstrecken sich die großräumigen Landschaftsschutzgebiete LSG H 54 "Untere Leine" und LSG H-R 05 "Leineaue zwischen Hannover und Stöcken" sowie das FFH-Gebiet Nr. 90 "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker"

Der **Landschaftsplan** (LP 2007) für das Gebiet der Stadt Neustadt am Rübenberge gibt strukturelle Leitlinien vor. Für die grünordnerische Umsetzung stellt er rahmenhaft die Zielsetzung in Bezug auf die Gestaltung von Landschaft, ihre Nutzungsstruktur und die Schutz- und Entwicklungsziele dar. Die relevanten Inhalte werden in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern aufgegriffen. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Lage von Amedorf gemeinsam mit Mandelsloh an der westlichen Terrassenkante der Leine. Das Leinetal schränkt die Siedlungsentwicklung dort weitgehend ein. Der südliche Ortsrand von Amedorf ist hinsichtlich seiner kulturlandschaftlichen Eigenart und seiner weitläufigen Sichtbeziehungen schutzwürdig.

**Festgelegte Ziele des Klimaschutzes**

Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind der Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung 2021 die Klimaschutzziele und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbaren Energien in Gebäuden.

Der Niedersächsische Landtag hat das Thema Klima 2020 als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. Die klimapolitischen Ziele des Landes werden im Niedersächsischen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) festgelegt. Das Niedersächsische Klimagesetz wurde 2022 novelliert und ist eines der modernsten und weitestgehenden Klimagesetze bundesweit. Oberste Zielsetzung ist das Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2045. Gleichzeitig werden den Kommunen kommunale Pflichtaufgaben auferlegt. Hierzu zählt die Kommunale Wärmeplanung, die Erstellung eines kommunalen Entsiegelungskataster sowie die Erarbeitung von jährlichen Energieberichten.

Die Region Hannover hat in der Sitzung der Regionsversammlung vom 12. Oktober 2021 beschlossen, dass die Regionsverwaltung gemeinsam mit den Städten und Gemeinden der Region den Masterplan 100% Klimaschutz möglichst bis 2035 mit dem Ziel der Klimaneutralität fortzuschreiben. Mit dem Beschluss reagierte die Region auf das Gerichtsurteil des Bundesverfassungsgerichts vom 29. April 2021, das den Staat zur aktiven Vorbeugung von Klimaschutzwandelfolgen verpflichtet, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heutigen jungen Generation kommt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (2010) verpflichtet, zu der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv beizutragen 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.

### **B.1.2.3 Rechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte, Bereiche mit besonderer Bedeutung**

Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich gesicherten Schutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete, auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG oder andere wertvolle Bereiche kommen nicht vor. Östlich und südlich liegt das LSG H 054 "Untere Leine", das den Talraum der Leine außerhalb der Ortslage umfasst. Ebenfalls östlich und südlich befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Leine. Das abgesetzte Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet sind von der anstehenden Planung nicht betroffen.

## **B.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Umweltzustand und Bewertung der Umweltmerkmale**

Für den Geltungsbereich werden nachfolgend der derzeitige Umweltzustand einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen beschrieben. Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich vollständig sowie im Einzelfall die direkt angrenzenden Bereiche, in denen Auswirkungen zu erwarten sind.

### B.2.1.1 Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen ein. Als Quelle ist der Verkehr auf der südlich angrenzenden Kreisstraße K309 und der weiter westlich liegenden Landesstraße L191 zu nennen. Die Straßenverbindungen dienen dem örtlichen und überörtlichen Verkehr. Ein Gutachten untersucht die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen auf das Plangebiet (GTA 2023). Der Berechnung liegen Zahlen zu Verkehrsmengen mit einem Prognosehorizont von ca. 10 Jahre zugrunde. Im Ergebnis zeigt sich, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete am Tage in Teilen und in der Nacht nahezu im gesamten Plangebiet überschritten wird. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Lohnunternehmen, bei dem prinzipiell die typischen Betriebsvorgänge wie Fahrbewegungen, Parkvorgänge und Ladevorgänge auf dem Grundstück als Schallquellen zu berücksichtigen sind. Aufgrund der vorhandenen U-förmigen Bebauung ist dieser Betrieb in Richtung des Plangebiets gut abgeschirmt, die Einwirkung von Anlagengeräuschen im Sinne der TA Lärm ist nicht zu erwarten (GTA 2023).

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können. Diese Emissionen ordnen sich in den ortsüblichen Rahmen einer ländlichen Siedlung ein.

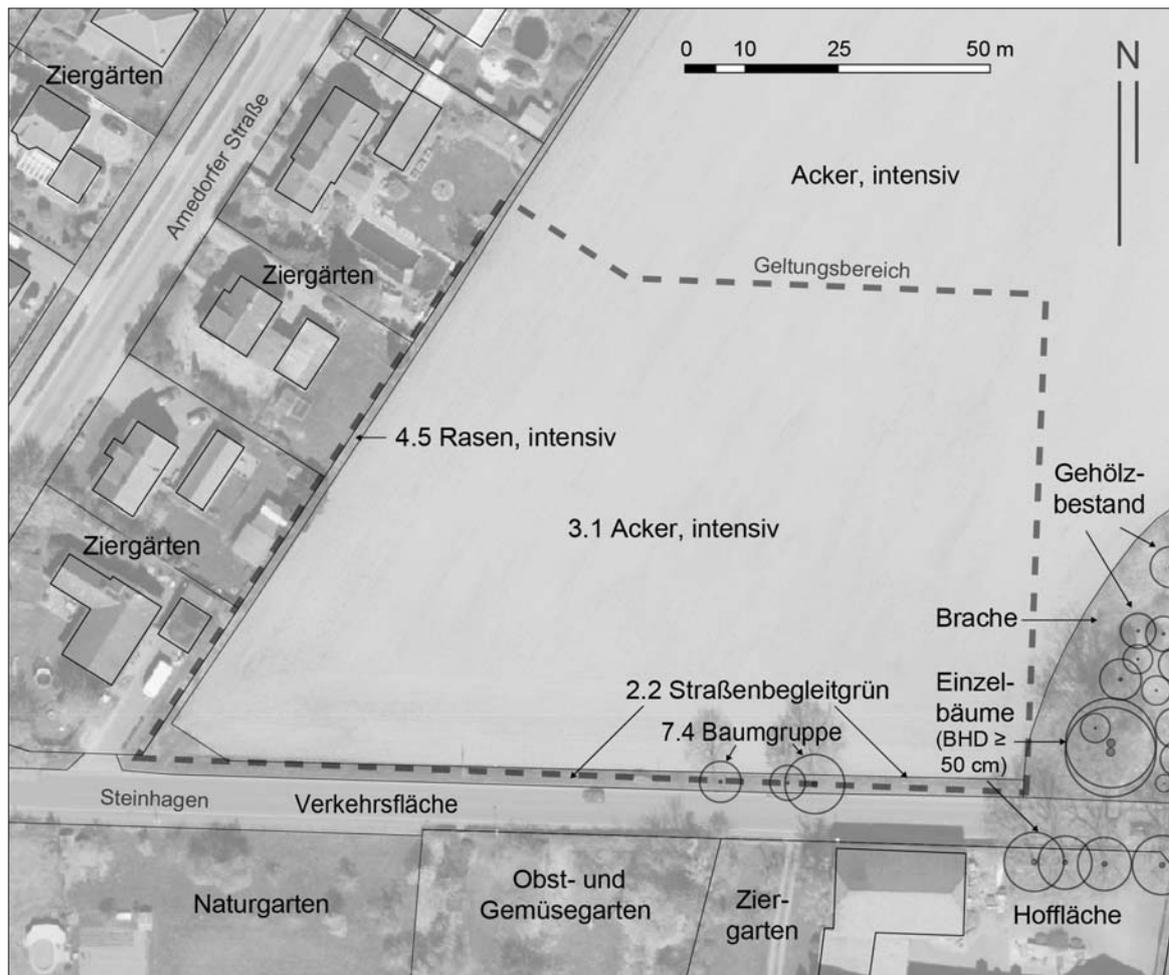
### B.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

#### Biotoptypen

Der innerhalb der bebauten Ortslage liegende Geltungsbereich ist Teil einer größeren Ackerfläche. Die südliche Grenze bildet die Kreisstraße K309, an der 3 Straßenbäume in einer schmalen Saumfläche wachsen. Weiter südlich und im Westen grenzen Gebäude mit Gärten unterschiedlicher Ausprägung und eine Hoffläche eines landwirtschaftlichen Gehöftes an. Neben Ziergärten gibt es auch Obstgärten. Östlich stehen zwei großkronige, ältere Eichen in einer mit Gräsern, Kräutern, Brombeeren und jüngerem Baumaufwuchs bewachsenen Brachfläche. Unter den Gehölzen fehlt eine Krautschicht fast vollständig. Innerhalb der Brachfläche finden sich in Teilbereichen Reste der früheren Nutzung.

Die Karte der Biotoptypen im Bestand zeigt die Verhältnisse vor Ort. Jede Fläche ist im Regelfall einem Biotoptyp zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Kreissymbole stellen Einzelgehölze dar, die Symbolgröße gibt den ungefähren Kronendurchmesser wieder. Folgende Biotoptypen und Wertigkeiten sind im Plangebiet vorhanden oder von den geplanten Baumaßnahmen direkt betroffen (Benennung gemäß LANUV NRW 2008). Die Bewertung orientiert sich an einer gestuften Werteskala von 0 bis 10, wobei der Wertstufe 10 die höchste Wertigkeit zukommt.

<u>Code</u>	<u>Bezeichnung des Biotoptyps</u>	<u>Bewertung</u>
2.2	Straßenbegleitgrün mit Gräsern und Kräutern, ohne Gehölzbestand	Wertstufe 2
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	Wertstufe 2
4.5	Intensivrasen	Wertstufe 2
7.4	Baumgruppe mit lebensraumtyp. Baumarten $\geq 50\%$ , (BHD $\geq 14 - 49$ cm)	Wertstufe 6



**Karte 1:** Biotoptypen im Bestand

Die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld haben für das Schutzgut überwiegend lediglich einen geringen Wert. Naturnähere Flächen und Elemente wie die Brache und die Gehölzbestände erreichen höhere Werte, sie befinden sich in der Umgebung. Aufgrund fehlender höherwertiger Bereiche ist das Planungsgebiet insgesamt nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

### Faunistische Belange - Tierarten

Trotz der anthropogenen Überformung kann der Geltungsbereich und das direkt angrenzende Umfeld mit den vorhandenen Habitatstrukturen potenziellen Lebensraum für Tiere bieten. Mit der Planänderung sind die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu betrachten. Hierfür wurden die Arten, die durch ein Eingriffsvorhaben möglicherweise beeinträchtigt werden könnten, einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Als potenziell planungsrelevante und zu untersuchende Zielartengruppen benannte der Gutachter Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge und sonstige potenziell betroffene Arten (GEUM.tec 2022). Die Kartierarbeiten fanden im Jahr 2021 statt. Ursprünglich sah die Stadt Neustadt a. Rbge. auf der gesamten Ackerfläche die Entwicklung eines Baugebietes vor. Daher umfasst der Untersuchungsraum diesen größeren Bereich mit einem Puffer von 50 m um die geplante Baufläche. Aufgrund von Vorgaben der Raumordnung wurde das Plangebiet bedeutend verkleinert.

**Brutvögel:** Bei den Brutvogelarten im gesamten untersuchten Gebiet handelt es sich um ubiquitäre Arten. Von den insgesamt 34 erfassten Arten brüteten mit der Dorngrasmücke und dem Zilpzalp

zwei ungefährdete Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Brutplätze befanden sich in einem Brombeergestrüpp innerhalb der Brachfläche östlich des Planbereiches. Alle übrigen Bruten und Brutverdachtsfälle wurden im Jahr 2021 im angrenzenden Siedlungsrandbereich erfasst.

**Amphibien:** Nach dem mittels Luftbildern ermittelten Potenzial von Lebens- oder Teil-Lebensräumen für Amphibien fehlen entsprechende Strukturen. Danach waren für das Untersuchungsgebiet aus dieser Artengruppe (Froschlurche und Schwanzlurche) keine geschützten Arten oder Anhang IV-Arten der FFH-RL und keine gefährdeten Arten zu erwarten.

**Reptilien:** Vor dem Hintergrund der artspezifischen ökologischen Ansprüche legte die vorhandene Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet nahe, dass entsprechende Reptilien-Vorkommen im Wirkraum nicht existieren. Allein ein kleiner Bereich innerhalb der Gehölzinsel mit Brombeergestrüpp und Ruderalvegetation im Süden des UG aus Baumstubben, Brombeergestrüpp und Ablagerung landwirtschaftlicher Altmaterialien stellte annähernd für Reptilien annehmbare Habitatstrukturen dar. Insgesamt ist dieser Bereich allerdings zu klein, zu stark beschattet, liegt zudem zu dicht an der stark befahrenen südlichen Ortsdurchfahrtsstraße Steinhagen und liegt zu isoliert, um andere potenzielle Habitate ohne räumlichen Zusammenhang erreichen zu können. Danach waren für das Untersuchungsgebiet aus der Artengruppe der Reptilien keine geschützten Arten oder Anhang IV-Arten der FFH-RL und keine gefährdeten Arten zu erwarten.

**Heuschrecken:** Von den 10 im Untersuchungsgebiet festgestellten Heuschreckenarten kam keine nach BNatSchG oder Anh. IV FFH-RL geschützte Art vor. Das lokal einmalig erfasste Einzelevorkommen des Wiesen-Grashüpfers, einer in Niedersachsen gefährdete Art, begründet kein reguläres Verbreitungsgebiet und keine etablierte lokale Population der Art im Untersuchungsgebiet. Für die Art fehlen typische Habitate. Außerdem gelang der Nachweis weit außerhalb des Geltungsbereiches.

**Schmetterlinge:** Die 11 erfassten Arten gelten als Kulturfolger und sind im Anspruch an ihre Habitate Generalisten. Dementsprechend gelten sie auch regional als überwiegend häufig und verbreitet. Mit dem Kleinen Wiesenvögelchen (Synonym: Kleiner Heufalter) kam eine nach BNatSchG besonders geschützte Art am Rande des Untersuchungsgebietes vor. Der Nachweis gelang weit außerhalb des Geltungsbereiches. Keine der festgestellten Arten gehört dem Anh. IV der FFH-RL an.

**Sonstige Arten (Zufallsfunde):** Von den 10 festgestellten sonstigen Arten kam mit der Großen Heidelibelle eine nach BNatSchG besonders geschützte Art auf einem Acker im Untersuchungsgebiet vor. Die in Deutschland verbreitete Libelle ist eine sehr mobile und wanderfreudige Art. Adulte Tiere entfernen sich oft weit von ihrem Schlupfgewässer, so dass die Art auch außerhalb ihrer grundsätzlichen Lebens-, Fortpflanzungs- und Entwicklungsstätte angetroffen werden kann. Keine der festgestellten sonstigen Arten gehört dem Anh. IV der FFH-RL an.

### B.2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Amedorf liegt an der westlichen Terrassenkante der Leine. Im Plangebiet stehen weichselkaltzeitliche Bildungen an. Schluffreicher Hochflutlehm überdeckt fluviatile Sande unterschiedlicher Körnung (NIBIS-Kartenserver). Aus den Flussablagerungen entwickelte sich eine sehr tiefe Braunerde. Den Boden kennzeichnet eine mittlere effektive Durchwurzelungstiefe (Stufe 4 auf einer 6-stufigen Skala). Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im mittleren Bereich (Stufe 3 auf einer 5-stufigen Skala). Die Verdichtungsempfindlichkeit ist gering (Stufe 3 auf einer 7-stufigen Skala). Der Boden im Geltungsbereich zeigt keine bis sehr geringe potenziellen Erosionsgefährdung durch Wasser und eine sehr geringe potenziellen Erosionsgefährdung durch Wind (Stufen 1 bzw. 2 auf einer 7-stufigen Skala). Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle (Cadmi-

um) ist sehr hoch (Stufe 5 auf einer 5-stufigen Skala). Die Angaben beziehen sich auf weitgehend unbeeinträchtigte Böden mit wenig gestörtem Profil. Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Die Gefahrenhinweiskarte des LBEG zu Erdfall- und Senkungsgebieten zeigt für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Eintragungen (NIBIS-Kartenserver).

Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover weist in einer Stellungnahme auf die aktuelle Bodenfunktionserfüllung hin, die Informationen stammen aus der digitalen Bodenfunktionskarte der Region Hannover. Im Planungsbereich liegen Böden mit einer hohen und sehr hohen Gesamtbodenfunktionserfüllung vor. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch und im Westen sehr hoch (Stufe 4 von 5 und Stufe 5 von 5), eine sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegt für Neustadt auf nur ca. 3,6 % der Fläche vor. Für Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird eine sehr hohe Seltenheit und eine besondere Bedeutung in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden ist sehr hoch (Stufe 5 von 5). Für die sehr hohe Funktionserfüllung wird eine mittlere Seltenheit und eine hohe Bedeutung in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Die einzelnen weiteren Bodenteilfunktionen weisen folgende Funktionserfüllungen auf:

- das Biotopentwicklungspotential ist gering (Stufe 2 von 5),
- die Leistung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt liegt im mittleren Bereich (Stufe 3 von 5),
- die Archivfunktion ist für den Betrachtungsbereich nicht relevant,
- die Sonderfunktion Kohlenstoffspeicherfunktion ist im Betrachtungsbereich flächendeckend sehr gering (Stufe 1 von 5),
- die Kühlungsfunktion wird für den Betrachtungsbereich mittel bewertet (Stufe 3 von 5).

Die Naturnähestufe landwirtschaftlich genutzter Böden liegt bei der mittleren Stufe (3 von 5). Im unversiegelten Geltungsbereich handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um einen überprägten Naturboden mit gestörtem Bodenprofil und verändertem Bodenwasserhaushalt, er wird der mittleren Wertstufe 2 zugeordnet (von allgemeiner Bedeutung). Der Boden ist durch mechanische Verdichtung, Pflanzenschutzmittel und Umbruch vorbelastet. Die Beeinträchtigung ist auf die frühere und derzeitige ackerbauliche Nutzung zurückzuführen. Der Geltungsbereich ist insgesamt von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

#### **B.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die bestehenden **Grundwasserverhältnisse** sind stark von den geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten sowie der Landnutzung (Bewuchs, Versiegelungsgrad) beeinflusst. Der Grundwasserflurabstand beträgt zu Zeiten des mittleren GW-Hochstandes > 8 -16 dm, der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei bis zu  $\geq 20$  dm. Die Grundwasserstufe ist mit GWS 5 von 7 - sehr tief - angegeben. Der Einfluss des Grundwassers auf den Standort ist gering. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt 200 - 250 mm/a. Die Angaben stammen aus dem Zeitraum von 1991 bis 2020 (NIBIS-Kartenserver). Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover stuft eine Grundwasserneubildung > 200mm/a als hoch ein, es sind damit Bereiche mit einer besonderen Funktionsfähigkeit (Region Hannover 2013). Der Landschaftsplan der Stadt zeigt für das gesamte Gemeindegebiet große Flächenanteile mit Neubildungsraten von 200 - 300 mm/a und ordnet diese Bereiche der mittleren Stufe zu (Stadt Neustadt a. Rbge. 2017). Bei einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten liegt das Schutzpotenzial der Deckschichten im mittleren Bereich (NIBIS-Kartenserver). Im Geltungsbereich kommt kein natürliches **Oberflächengewässer** vor. Im Planungsraum oder daran angrenzend gibt es weder Wasserschutz- noch Heilquellenschutzgebiete.

### **B.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Gemeindegebiet von Neustadt a. Rbge. liegt im Klimabezirk Weser-Aller-Gebiet. Milde Winter, kühle Sommer und Niederschläge in allen Monaten prägen das Wettergeschehen in der deutlich atlantisch beeinflussten Region. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8 °C, durchschnittlich fallen rund 700 mm Niederschlag im Jahr. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsraums und damit im Übergang von einem Freiflächen- zum Siedlungsklima kleiner Ortslagen. Acker- und Grünlandflächen außerhalb des Ortes sind gekennzeichnet durch stärkere Amplituden im Tagesgang der Temperatur und Feuchte, sie tragen zur Kaltluftbildung und Luftbefeuchtung bei, durch die Lage im Ort erfahren die Klimaelemente des Freilandes insgesamt eine leichte Dämpfung. Die vorhandenen unversiegelten Acker- und Vegetationsflächen im Planbereich wirken positiv auf das Lokalklima. Eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion bezüglich der Frisch- bzw. Kaltluftproduktion liegt nicht vor, ein Ausgleichsraum-Wirkungsraum-Gefüge besteht nicht. Der Straßenverkehr auf der südlich angrenzenden Kreisstraße K309 verursacht allenfalls eine leichte lufthygienische Beeinträchtigung durch Staub- und Schadstoffimmissionen. Werden im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung auf den benachbarten Äckern Pflanzenschutzmittel oder Gülle ausgebracht, können die resultierenden Immissionen zumindest zeitweise zu einer weiteren Beeinträchtigung führen. Der Geltungsbereich ist insgesamt lediglich von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut und ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich.

### **B.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Als Teil einer größeren Ackerfläche befindet sich das eben wirkende Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Amedorf. Im Westen definiert eine lockere Einzelhausbebauung mit Ziergärten den Plangebietsrand. Im Süden liegt die Kreisstraße K309 mit wenigen Straßenbäumen sowie eine Hofstelle mit vier größeren Eichen an der nördlichen Grundstücksgrenze und Gärten teils mit Obstgehölzen. Im Norden und Osten ist weiter entfernt der Bebauungsrand zu sehen, der teilweise von Gehölzbeständen unterbrochen und auflockert wird. Die Ackerfläche stellt sich als ackerbaulich intensiv genutzte, artenarme landwirtschaftliche Fläche dar. Naturnähere Strukturen entwickeln sich als schmaler Krautsaum entlang der südlich liegenden Kreisstraße K309 sowie östlich des Plangebietes innerhalb einer kleinen Brachfläche mit Kraut- und Gehölzaufwuchs und zwei großkronigen Eichen. Lagebedingt ergeben sich keine Ausblicke in den offenen Landschaftsraum. Auch ist die Fläche nicht als ortsgestalterisch wertvoll einzustufen, wie es z.B. eine alte Streuobstwiese oder ein notwendiger Abstand zwischen zwei Ortskernen wäre. Vielmehr besteht hier bereits eine Vorprägung durch die Bebauung an der Amedorfer Straße.

Insgesamt ist der durch die Ackernutzung geprägte Geltungsbereich nur von untergeordnetem Wert für das Schutzgut, eine für den Naturraum typische Vielfalt fehlt weitgehend. Einzelne Flächen mit naturnäherer Erscheinung und raumgliedernde Gehölzbestände wie die kleine Brachfläche mit den zwei großkronigen Eichen liegen außerhalb des Plangebietes. Im direkten Umfeld fallen die 4 Eichen am Nordrand der Hofstelle und die Obstbäume in den Gärten südlich des Plangebietes auf. Die Gehölze und insbesondere die 2 Eichen wirken raumprägend auf die örtliche Situation. Weder für eine landschaftsbezogene noch eine innerörtliche Erholung ist der Planbereich von Bedeutung, er bietet keine öffentlich zugänglichen Wege.

### **B.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt, die auf einen größeren Siedlungsplatz der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit in diesem Bereich verweisen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Fundstelle bis zum Plangebiet hin ausdehnt.

### **B.2.1.8 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung bliebe der heutige Zustand des Gebietes mit Acker und Saumflächen vollumfänglich erhalten. Auf dem Acker setzte sich die wiederholte Bodenbearbeitung und der Einsatz von Pestiziden fort. Der unversiegelte Boden behielte seine Puffer- und Filterfunktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt in dem gegenwärtigen Umfang. Das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches sowie das Ortsbild änderte sich nicht. Allerdings fände keine wohnbauliche Entwicklung in der Ortschaft Amedorf statt.

## **B.2.2 Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Dabei geht es insbesondere um mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter und Umweltbelange, die mit der Umsetzung des konkreten Vorhabens verbunden sind.

### **B.2.2.1 Schutzgut Mensch**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen verursacht durch Verkehrslärm ein. Die Berechnungsergebnisse für die auf das geplante Wohngebiet bei freier Schallausbreitung einwirkenden Verkehrsgeräusche zeigen, dass die Beurteilungspegel entlang der K 309 Werte von bis zu rund 64 dB(A) am Tag und von bis zu rund 56 dB(A) in der Nacht auf Höhe des 2. OG erreichen (GTA 2023). Damit wird die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definierte Schwelle zur Gesundheitsgefahr, die am Tag mit 70 dB(A) und in der Nacht mit 60 dB(A) definiert ist, im gesamten Plangebiet um mehrere dB unterschritten. Allerdings wird der schalltechnische Orientierungswert (Beiblatts 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 9 dB überschritten. In der Nacht beträgt die Überschreitung des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) für Verkehrslärm bis zu rund 11 dB. Es müssen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt", setzt Maßnahmen zum Schallschutz fest. Dadurch können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Mit der geplanten Bebauung kann das Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Straße Steinhagen durch den Quell- und Zielverkehr leicht zunehmen. Der insgesamt geringfügige Anstieg der Geräuschentwicklung hauptsächlich durch PKW-Verkehr verursacht kein Störungspotenzial erheblichen Ausmaßes.

Während der Erd- und Neubauarbeiten können baubedingt zeitlich befristete Beeinträchtigungen entstehen. Zu nennen sind der Lärm durch Transportfahrzeuge, Baumaschinen und Bauarbeiten sowie die Abgase der Fahrzeuge. Erdarbeiten können insbesondere bei trockener Witterung Staubemissionen verursachen. Die Beeinträchtigungen werden sich hauptsächlich auf dem Baugrundstück selbst und direkt angrenzende Flächen auswirken. Sie werden als wenig erheblich eingestuft.

### B.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die Lage im Siedlungsbereich und Störungen durch die angrenzenden Nutzung schränken die Lebensraumqualität im Plangebiet und im Umfeld ein. Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens kann die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches betreffen, höherwertige Strukturen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Die Baumgruppe im Straßenseitenraum des Steinhagen muss im Zuge von Kanalbauarbeiten entfernt werden. Die östlich des Planbereichs liegende Brachfläche mit Gehölzaufwuchs und den zwei großkronigen Eichen bleibt erhalten. Die Planung betrifft keine naturschutzrechtlich gesicherten Bereiche.

**Brutvögel:** Die Brachfläche und damit die dort festgestellten Brutplätze der Dorngrasmücke und des Zilpzalps bleiben erhalten. Außer diesen zwei Boden-(Busch-)bruten im untersuchten Gebiet verteilen sich alle übrigen Bruten und Brutverdachtsfälle im Jahr 2021 auf den angrenzenden Siedlungsrandbereich, der nicht überplant wird. Darunter waren auch Arten, deren Ruhestätten geschützt sind, da sie entweder hier überwintern oder ihre Niststätte regelmäßig wieder beziehen. Die typischen Brutvögel des Siedlungsraums (Kulturfolger) haben sich an Störungen, die dort entstehen, angepasst. Allerdings können sich baubedingte Störungen negativ auf Brutvögel auswirken. Die im direkten Umfeld vorhandenen Gehölze und Gehölzbestände sowie die im engeren Umfeld des Untersuchungsgebietes befindliche freie Landschaft bieten Brutvögeln und auch Nahrungsgästen eine Vielzahl an Ausweichmöglichkeiten, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Eine Verschlechterung der lokalen Populationen kann aus dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet werden.

**Amphibien / Reptilien:** Diese Artengruppen sind von der Planung nicht betroffen, da keine geschützten Arten oder Anhang IV-Arten der FFH-RL und keine gefährdeten Arten zu erwarten sind.

**Heuschrecken / Schmetterlinge:** Das Untersuchungsgebiet bietet weder für den Wiesengrashüpfer noch für den Kleinen Heufalter typischen Habitate. Außerdem gelangen die Nachweise weit außerhalb des Geltungsbereiches. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands potenzieller Populationen in der weiteren Umgebung kann aus dem geplanten Vorhaben nicht abgeleitet werden.

**Sonstige Arten (Libellen):** Das Untersuchungsgebiet stellt für Libellen im Allgemeinen keinen regulär geeigneten Lebensraum dar. Die Große Heidelibelle ist eine wanderfreudige Art, die nur neue Lebensstätten erschließen kann, wo es auch Gewässer gibt. Nahrungshabitate außerhalb gleichzeitiger Fortpflanzungs- u. Ruhestätten unterliegen nicht dem Schutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das Planungsverfahren bereitet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in den Lebensraum planungsrelevanter Tierarten vor. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

### B.2.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Das Bauleitplanverfahren bereitet eine Überbauung vor, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Versiegelung, Bodenaustausch sowie Bodenverlagerung führt. Dies führt in den zukünftig versiegelten Bereichen zu einem Verlust der Funktionen des Bodens. Der belebte Oberboden wird im Zuge des Ausbaus in Teilen abgetragen. Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Mit einem Abtrag des belebten Oberbodens geht seine Speicher- und Filterfunktion verloren. Der Boden-Wasserhaushalt wird gestört. Boden in seiner Funk-

tion als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere fällt weg. Darüber hinaus kann baubedingt bei einem flächenhaften Einsatz schwerer Baumaschinen und Transportfahrzeuge der Zustand der Böden durch Bodenverdichtung besonders in feuchtem Zustand verschlechtert werden.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kommen Böden ähnlicher Güte vor. Böden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial liegen östlich angrenzend in der Leineniederung. Das anfallende Oberflächenwassers von öffentlichen Flächen soll ein ungedichtetes Versickerungsbecken geleitet werden. Nach dem notwendigen Eingriff im Zuge des Ausbaus können sich dort die Bodenverhältnisse regenerieren, da keine weiteren Bodeneingriffe anstehen. Als Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit werden lediglich gelegentliche partielle Schlammräumungen und Mahden der Vegetation durchgeführt. Innerhalb der Baugrundstücke werden jeweils größere Teilbereiche als unversiegelte Gartenflächen gestaltet. Die auch zukünftig nicht überbauten Bereiche sind von der Befahrung mit Baufahrzeugen durch geeignete Maßnahmen auszunehmen. Unvermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Bauende durch Lockerung des Bodens zu beseitigen. Insgesamt beansprucht die vorgesehene Siedlungserweiterung lediglich eine kleine Fläche in einer integrierten Innenlage. Landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand werden nicht in Anspruch genommen.

#### **B.2.2.4 Schutzgut Wasser**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant, das gesammelte Niederschlagswasser über örtliche Anlagen vollständig zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll einem Versickerungsbecken zugeführt werden. Auf den einzelnen Wohngrundstücken ist in Verantwortung der Eigentümer jeweils der Bau entsprechender Einrichtungen notwendig. Laut vorliegendem Bodengutachten ermöglichen die in rund 1,2 bis 2,6 m Tiefe anstehenden Sande eine Versickerung vor Ort (ICG Ingenieure GmbH 2022). Verunreinigungen des Grundwassers sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten, potenziell grundwassergefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen. Eine Bebauung bleibt ohne wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.

#### **B.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Planverfahren bereitet eine Versiegelung von bislang offenem Boden vor. Im Bereich der Gebäude und sonstiger versiegelter Flächen kommt es zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme. Die klimatisch beeinflussende Wirkung der Planung bleibt unbedeutend und beschränkt sich wegen der geringen Flächengröße der geplanten Eingriffe auf den Planungsraum selbst. Außerdem belässt die geplante Überbauung Raum für unversiegelte Freiflächen. Während der Bauphase können sich zeitlich befristet die Abgase der Baufahrzeuge negativ auf die örtliche Luftqualität auswirken. Eine großräumige Klimaveränderung in den umgebenden Landschaftsräumen kann ausgeschlossen werden. Das Schutzgut wird insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Stadtverwaltung bietet allen Bauherren und Bauwilligen an bis zu drei Terminen im Jahr eine Informationsveranstaltung zum klimaeffizienten Bauen an.

#### **B.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Baugebiet liegt in der Ortslage am Rand einer innerörtlichen Ackerfläche. Lagebedingt wirken die neu hinzukommenden Gebäude nicht in die umgebende Landschaft hinein. Die zwei markanten Eichen liegen außerhalb des Plangebietes, sie werden dauerhaft erhalten. Die Baumgruppe im Randbereich der Straße Steinhagen, die im Zuge der Ausbauarbeiten entfernt wird, erreicht nicht die orts-

bildprägende Kraft der zwei älteren Eichen. Das Plangebiet wird sich auch mit der vorgesehenen Bebauung in die gegebene Siedlungssituation einfügen. Während der Bauphase beeinträchtigt die Baustelle mit dem Baubetrieb das Schutzgut lediglich vorübergehend. Die Erholungsfunktion ist durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

#### **B.2.2.7 Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter**

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. weist in einer Stellungnahme darauf hin, dass im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt. Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Für Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

#### **B.2.2.8 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die geplante Überbauung führt zu Gehölzverlusten und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der Geltungsbereich wird zukünftig teils baulich genutzt. Mit der wohnbaulichen Entwicklung in der gut erschlossenen Innenlage entsteht hochwertiger Wohnraum, eine Nutzung einer Ortsrandlage unterbleibt. Im Geltungsbereich entfielen zukünftig die intensive landwirtschaftliche Produktion mit Auswirkungen auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt. Baubedingt wirken temporäre Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens.

#### **B.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbilanzierung**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Ausweisungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung an sich stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie bereitet einen Eingriff vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Flächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. Notwendige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung führt der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt", auf (siehe dort). Sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

##### **B.2.3.1 Eingriffsbilanzierung, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt". Die Bilanz bezieht sich schutzgutübergreifend auf erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Grundlage der Berechnung, die methodisch der Biotoptypenbewertung für die Bauleitplanung in NRW des Landesamtes für Na-

tur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV 2008) folgt, ist die Erfassung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff. Es erfolgt jeweils die Zuordnung einer Werteinheit, die sich aus dem Produkt der Flächengröße und dem biotoptypbezogenen Wertfaktor (Grundwert) ergibt. Die Berechnung ergibt einen Gesamtwert von 20.186 Einheiten im Bestand. Die Planung legt die Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 613 zugrunde. Daraus ergibt einen Gesamtwert von 13.222 Einheiten (siehe Umweltbericht zum B-Plan).

Bei der Gegenüberstellung des Bestandes (20.186 WE) und der Planung (13.222 WE) ergibt sich ein **Fehlbetrag** von **6.964 WE**, dieser ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dieser verbleibende Kompensationsbedarf wird auf einer externen Fläche geleistet.

### **B.2.3.2 Ausgleich auf einer externen Fläche**

Die Fläche für den externen Ausgleich liegt innerhalb des Gebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. östlich der Ortschaft Metel. Es handelt sich um das Flurstück 45/12, Flur 1, Gemarkung Metel, das insgesamt 20.583 qm umfasst. Dort entwickelte sich aus fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen ein mittlerer Podsol. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Auterniederung (LSG H 058) an, abgesetzt im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Moorgeest (LSG H 010).

Als Kompensation bietet sich unter naturschutzfachlichen Aspekten die Aufwertung intensiv genutzter Böden durch eine Extensivierung und eine Erhöhung der Strukturvielfalt an. Innerhalb des Flurstücks soll entlang der Südseite des Flurstücks auf einer streifenförmigen Teilfläche in der Größe von **1.741 qm** eine **artenreiche Mähwiese** entstehen. Die Flächengröße ergibt sich aus der Ermittlung der Werteinheiten im Bestand (Acker = 3.482 WE) und Planung (ext. Mähwiese = 10.446 WE). Für die Anlage der Ausgleichsfläche ist zertifiziertes Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet "Nordwestdeutsches Tiefland" (UG 01), Typ "Magerrasen sauer", Mager- und Sandrasen" oder eine vergleichbare standortgerechte Mischung zu verwenden. Die Nutzung als Mähwiese unterliegt einschränkenden Regeln.

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft aus der Ackerbewirtschaftung genommen. Damit entfällt die Bodenbearbeitung im Rahmen der Feldbestellung. Die Entwicklung einer Dauervegetation stärkt langfristig die natürlichen Bodenfunktionen. Durch die heute übliche intensive Form der landwirtschaftlichen Nutzung sind strukturarme Kulturlandschaften entstanden, struktur- und artenreichere Flächen fehlen häufig. Zur Durchführung der Maßnahme werden spätestens vor dem Satzungsbeschluss die nötigen vertraglichen Vereinbarungen getroffen.

### **B.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im geltenden Flächennutzungsplan von Neustadt a. Rbge. bestehen im Ortsteil Amedorf keine Flächenreserven in den als "Wohnbauflächen" ausgewiesenen Bereichen. Das Baulückenkataster der Stadt zeigt für Amedorf zwar unbebaute, untergenutzte sowie geringfügig bebaute Grundstücke, für diese besteht allerdings keine Verkaufsbereitschaft seitens der Flächeneigentümer. Die anstehende Flächennutzungsplanänderung stellt nur eine kleinere Wohnbaufläche für rund 12 Einzelgrundstücke in integrierter Lage dar. Damit wird eine Siedlungserweiterung am Ortsrand vermieden. Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen. Vorhandene Versorgungseinrichtungen in der Ortschaft Mandelsloh sind fußläufig erreichbar. Das Entwicklungspotenzial kann für diesen Standort sinnvoll ausgeschöpft werden, ohne den Naturhaushalt übermäßig zu beeinträchtigen.

## **B.3 Zusätzliche Angaben**

### **B.3.1 Verwendete Untersuchungsmethoden**

Zur Entwicklung und zur zukünftigen Nutzung des Planungsgebietes wurden Informationen der Stadt Neustadt am Rübenberge, des Vorhabenträgers und ein städtebaulicher Vorentwurf des Planungsbüros SRL Weber verwendet. Angaben zum Planungsgebiet allgemein wurden dem Landschaftsrahmenplan (2013), dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) für die Region Hannover sowie dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) entnommen. Zusätzlich wurde auf eine durch das Planungsbüro SRL Weber erstellte Darstellung der Biotoptypen im Bestand zurückgegriffen (Benennung gemäß: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW 2008). Weitere Informationen zu den einzelnen Schutzgütern stammen aus den interaktiven Umweltkarten des Nds. Ministerium für Umwelt und Klimaschutz, dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie aus dem hier aufgeführten Fachgutachten:

- GEUM.tec GmbH (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungskonzept Amedorf Steinhagen, OT Amedorf. Hannover. Stand: 01.03.2022
- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH (2003): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen", 1. Bauabschnitt, Stadt Neustadt am Rübenberge. Hannover. Stand: 31.07.2023
- ICG Ingenieure GmbH (2022): Erschließung Baugebiet "Steinhagen" in Amedorf. Geotechnischer Bericht. Hannover. Stand: 08.12.2022

Zur Bewertung der Schutzgüter, zur Einschätzung der Eingriffsauswirkungen und zur Bilanzierung der Eingriffe dienten neben der verbal-argumentativen Darstellung die "Naturschutzfachlichen Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (INN 1/94) des Nds. Landesamtes für Ökologie und weitere Arbeitshilfen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) sowie die numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV NRW. Zu allen Schutzgütern konnten eindeutige Aussagen zu Bestand und Bewertung gegeben werden.

### **B.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ortschaft Amedorf liegt am westlichen Rand des Leinetals. Der engere Bereich um Amedorf fällt nach Osten schwach zum Flusslauf hin ab. Im Umfeld der Ortschaft dominieren Äcker, die Leineniederung im Osten wird großteils als Grünland genutzt. Wälder sind nur noch in Restbeständen vorhanden. Das Plangebiet ist Teil einer größeren Ackerfläche und liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Amedorf. Die Stadt Neustadt a. Rbge. möchte nördlich der Straße "Steinhagen" (K309) ein größeres Wohngebiet entwickeln. Die Erschließung des Gebietes soll zeitlich versetzt in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfasst den 1. Bauabschnitt im Südwesten der Gesamtfläche. Mit der anstehenden 53. (v.) Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt die Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt", vor.

Im gesamten Plangebiet sind die natürlichen Gegebenheiten aktuell bereits verändert. Die Fläche liegt innerhalb eines Bereiches, der durch Geräuscheinwirkungen hauptsächlich vom Straßenverkehr auf der Kreisstraße K309 (Steinhagen) gekennzeichnet ist. Für die Belange des Naturschutzes hat der Raum insgesamt eine geringe Bedeutung. Lediglich eine Brachfläche östlich außerhalb des Plangebiets umfasst naturnähere Strukturen. Hier wachsen auch 2 großkronige Eichen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag untersuchte die Bedeutung des Plangebietes und der Umgebung für pla-

nungsrelevante Tierarten. Das Vorkommen der verschiedenen Tierarten konzentrierte sich auf den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Siedlungsrandbereich. Zwei Vogelarten (Dorngrasmücke und Zilpzalp) brüteten jeweils in einem Brombeergestrüpp innerhalb der Brachfläche, die nicht überplant wird.

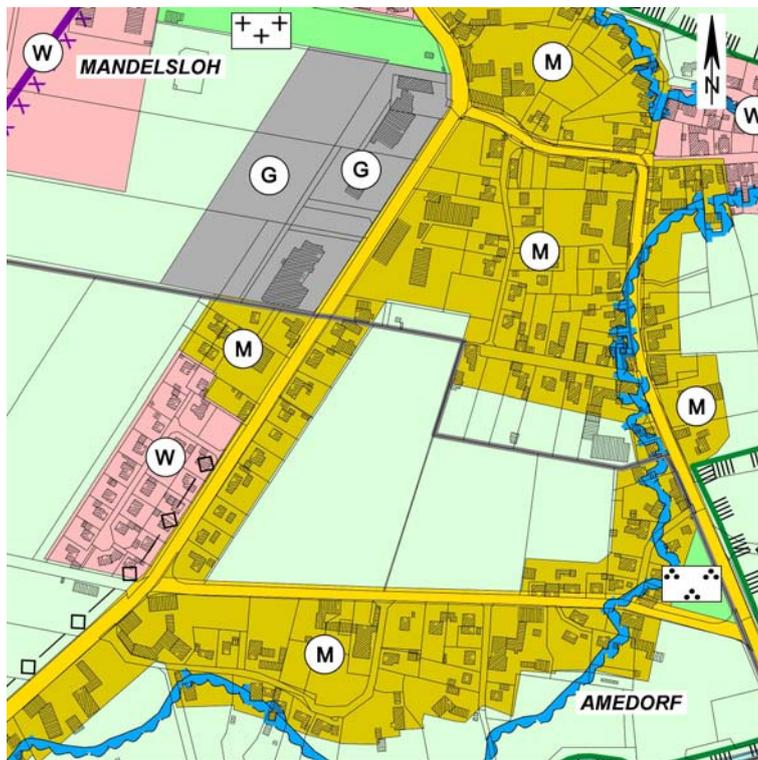
Durch Maßnahmen zum Schallschutz, die der Bebauungsplan festsetzt, können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Naturschutzrechtlich gesicherte Bereiche werden nicht überplant. Das anfallende Oberflächenwasser soll in einem ungedichteten Rasenbecken und in entsprechenden Anlagen jeweils auf den Baugrundstücken versickert werden. Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Weiter stellt der Bericht dar, dass bei Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Zuge des Ausbaus wird eine Baumgruppe an der Kreisstraße entfernt. Das Verfahren bereitet eine Überbauung vor, was durch die Versiegelung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens führt. Da das Plangebiet nicht den gesamten notwendigen Ausgleich aufnehmen kann, soll der verbleibende Anspruch auf eine externe Fläche östlich der Ortschaft Metel verlagert werden. Hier wird auf einem Acker eine artenreiche Mähwiese angelegt und extensiv bewirtschaftet.

**Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung.

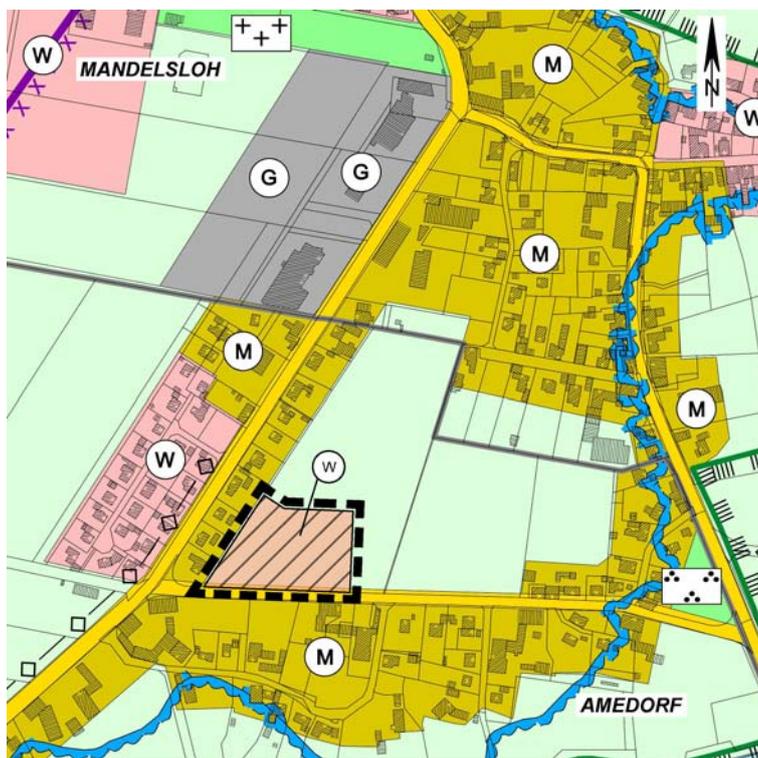
**Anlage 1** zur Begründung:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von Neustadt a. Rbge.



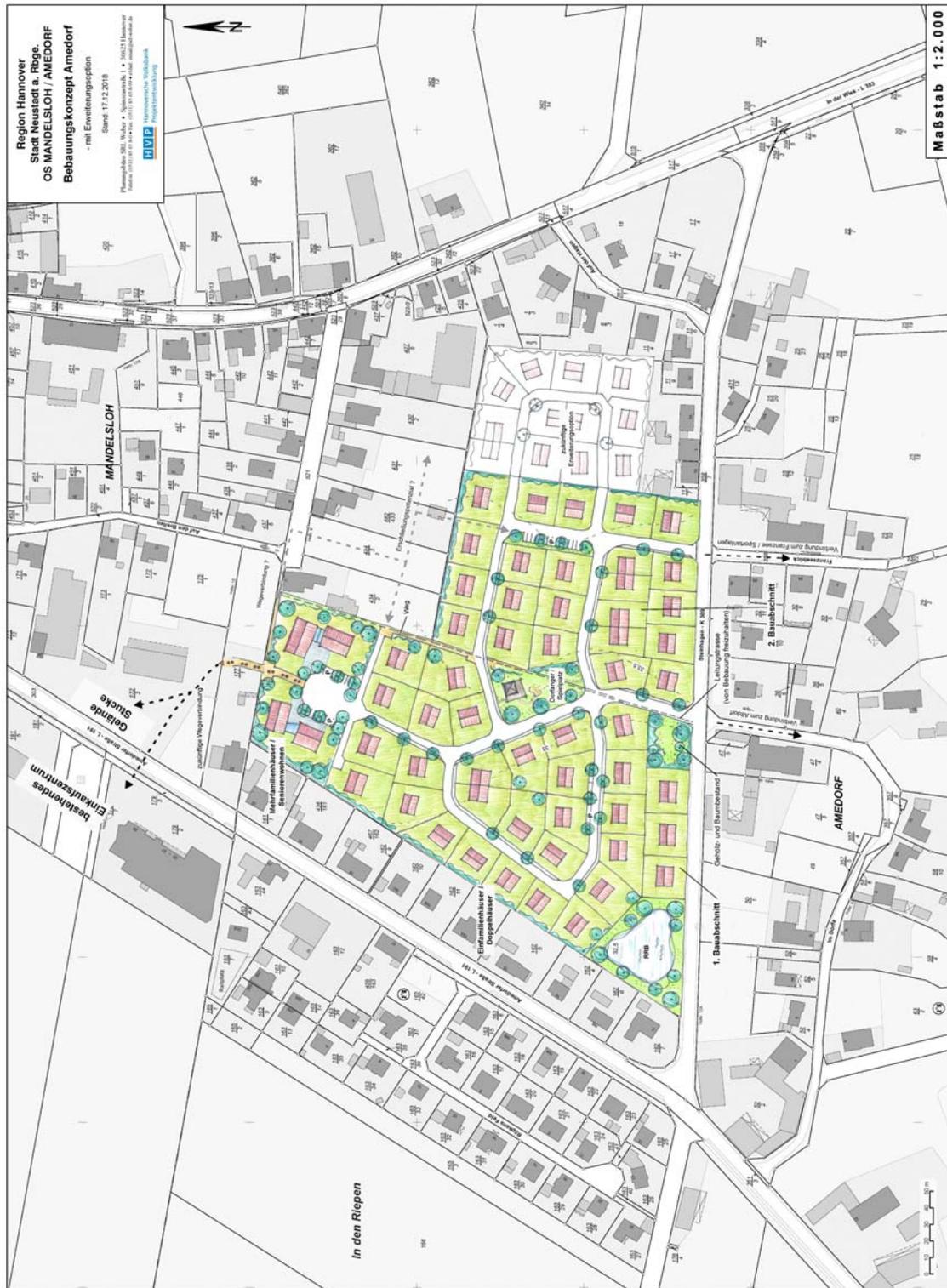
**Anlage 2** zur Begründung:

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von Neustadt a. Rbge. **mit 53. (v.) Änderung**





**Anlage 3** zur Begründung:  
Entwicklungskonzept Mandelsloh / Amedorf (2018), o.M.





## Verfahrensvermerke

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 die Aufstellung der 53. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

### Planverfasser

Die 53. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

### Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 dem Entwurf der 53. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dauer und Internetadresse der Veröffentlichung wurden am 11.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 53. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung wurden vom 16.10.2023 bis einschließlich 23.11.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Planunterlagen im gleichen Zeitraum in der Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge. öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 12.10.2023 bis einschließlich 23.11.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 53. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung in seiner Sitzung am 08.08.2024 beschlossen.

Neustadt am Rübenberge, den 12. AUG. 2024

Siegel

gez. Dominic Herbst  
Bürgermeister

---

### Genehmigung und Beitrittsbeschluss

Die 53. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf, ist mit Verfügung (Az.: \_\_\_\_\_) von der Region Hannover gem. § 6 BauGB unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile gem. § 6 BauGB genehmigt worden.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist den in der Genehmigungsverfügung vom \_\_\_\_\_ (Az.: \_\_\_\_\_) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ durch Beschluss beigetreten.

Die 53. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf, einschließlich Begründung wurde wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Dauer und Internetadresse der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt am Rübenberge, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

### Inkrafttreten

Die Genehmigung der 53. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf, ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 53. (vereinfachte) Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am \_\_\_\_\_ wirksam geworden.

Neustadt am Rübenberge, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

---

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 53. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Amedorf, sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 53. (vereinfachten) Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt am Rübenberge, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister