

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1743 – Altes Forsthaus**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

### **Ziel des Bebauungsplanes**

Das **Plangebiet Teil A** liegt in direkter Nähe zum Ortszentrum Kirchrodes mit seiner guten Infrastruktur und verfügt so auch über eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Weiter wirken sich die Nähe zu den Freiräumen der Eilenriede, des Tiergartens, der Seelhorst, des Bereichs Mardalwiese / Hermann-Löns-Park und des Landschaftsraumes Kronsberg positiv prägend aus. Diese Standortvorteile schaffen die Grundlage für anspruchsvollen Wohnungsbau an dieser Stelle. Daneben wird der Nachfrage nach qualitativollen Grundstücken für den Bau von hochwertigen Einfamilienhäusern Rechnung getragen, um insbesondere junge Familien, die dieses Segment nachfragen, in der Stadt zu halten.

Durch das Entstehen von Wohnungsbau, aber auch durch die Neuordnung und straffende Zusammenführung von Verbindungen zwischen den besiedelten Bereichen Kirchrodes und den Frei- und Naturräumen der Mardalwiese und des Hermann-Löns-Parks, ergibt sich hier ein planerisches Handlungserfordernis.

Im Plangebiet soll der Übergang vom urban geprägten Bereich an der Tiergartenstraße und der Elly-Beinhorn-Straße zum Tiergarten hin planerisch gestaltet werden. Für das bereits realisierte Quartier Elly-Beinhorn-Straße und die jetzt zur Bebauung vorgeschlagenen Flächen besteht ein städtebauliches Gesamtkonzept, das auch die Grundlage für die geplanten Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan bildet. Darin wird hinsichtlich der Höhenentwicklung zwischen der Bebauung an der Tiergartenstraße und dem Landschaftsraum vermittelt. Innerhalb des Plangebiets sind zwei Bereiche zu unterscheiden: Zum einen der Streifen entlang des Tiergartenrandweges, der auch über diesen erschlossen wird, zum anderen der südwestlich anschließende Bereich, der über die Elly-Beinhorn-Straße erschlossen werden soll.

Für die Grundstücke des Forsthauses, des südlich angrenzenden Gebäudes Tiergartenstr. 113B sowie für die bisher als Grünverbindung vorgesehenen Flächen soll eine zukünftige Nutzung als reines Wohngebiet ermöglicht werden.

Die Bebauungsdichte und -höhe soll von einer verdichteten Bauweise im westlichen Bereich mit zwei- und dreigeschossigen Stadthäusern nach Osten zum Tiergarten hin abnehmen.

Das **Plangebiet Teil B** liegt im Landschaftsraum Kronsberg im Landschaftsschutzgebiet Kronsberg (LSG-HS 03). Dieser ist Teil des flachwelligen Kirchröder Hügellandes, das seinerseits zur Braunschweiger- Hildesheimer Lössbörde gehört. Kennzeichnend für den Kronsberg sind seine besonderen Standortverhältnisse mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Biotopen. Der Bereich mit insgesamt ca. 3072 m<sup>2</sup> liegt nahe dem Bockmerholz und soll dieses Schutzgebiet, wie bereits oben beschrieben, durch die Umwandlung von Ackerflächen in naturnahe Grünflächen (Extensivgrünland) ergänzen. Er gehört somit auch zum Maßnahmenprogramm des Landschaftsplanes Kronsberg. Die Bereitstellung einer Fläche zur Unterbringung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen steht dem Schutzzweck nicht entgegen.

### **Verfahrensablauf**

Am 08.02.2012 fasste der Stadtbezirksrat Kirchrode- Bemerode- Wülferode den Beschluss über die allgemeinen Ziel und Zwecke der Planung. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert: „Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Erschließungsflächen und öffentlicher Grün-

fläche“. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 05.04.12 bis 04.05.12 statt. Mit der gleichen Drucksache wurde der Aufstellungsbeschluss am 15.03.2012 vom Verwaltungsausschuss gefasst.

Am 13.12.2012 wurde der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom Rat der Landeshauptstadt Hannover gefasst und auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Teil B verzichtet.

### **Beteiligungen der Öffentlichkeit**

- **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
(vom 05.04.2012 bis zum 04.05.2012)

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Durch einen Anlieger wurde im Rahmen der Bürgerfragestunde der Sitzung des Stadtbezirksrat Kirchrode- Bemerode- Wülferode am 08.02.2012 die Bebauung thematisiert und auf eine Unterschriftenliste mit 338 Unterschriften u.a. gegen eine Bebauung des Plangebietes 1743 im Rahmen der Auslage des benachbarten B- Planes 1702 verwiesen. Die Unterschriftenliste mit Einwand i.R. des 1702 wurde in ihren relevanten Teilen als Bedenken i.R. der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des 1743 bewertet und entsprechend verarbeitet.

- Die Stellungnahme mit Unterschriftenliste wendet sich gegen den Wegfall der Grünfläche zwischen dem neuen Baugebiet und den Grundstücken Tiergartenstraße 113B und 115 (ehemaliges Forsthaus) und die Bebauung dieser Fläche.
- Außerdem solle das neue Baugebiet über die Verlängerung der Stichstraße mit Einbahnstraßenregelung und Ausfahrt über die Schwemannstraße erschlossen werden, um Rücksicht auf die vorhandenen Wohnhäuser zu nehmen.
- Die Architektur solle Rücksicht auf vorhandene Baustrukturen (rote Klinker und Dächer) nehmen und nicht als Kubismus mit Flachdächern ausgestaltet werden.

- **öffentlichen Auslegungen des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**  
(vom 27.12.2012 bis 28.01.2013 und vom 19.12.2013 bis 27.01.2014)

Während dieses Zeitraums sind entscheidungserhebliche Stellungnahmen von der IHK, von der Region Hannover, vom Eilenriedebeirat vom BUND und von insgesamt 17 Einwohnerinnen und Einwohner abgegeben worden.

Die vorgetragenen Befürchtungen / Bedenken richteten sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Aus schalltechnischen Gründen wird angeregt, den südlichen Teilbereich des Plangebietes nicht als WR-Gebiet sondern als WA-Gebiet auszuweisen.
- Die Neuausweisung von Bauflächen solle vor dem Hintergrund des demografischen Wandels überprüft werden.
- Teilbereiche des Plangebietes seien Außenbereich, sodass keine Baurechte mehr bestehen.
- Forsthäuser gelten rechtlich als Bestandteil des Waldes, ihre Umwandlung stelle eine Waldumwandlung dar für die eine Ersatzaufforstung erforderlich sei. In Fall am Misburger Wald sei die Fläche baurechtlich weiter als Wald dargestellt und kein Wohngebiet festgesetzt worden.
- Auf die zusätzliche Bebauung solle aufgrund des gemäß RROP und LROP vorgegebenen Waldabstandes von 100 m verzichtet werden.  
Die an den Tiergarten angrenzenden Randbereiche seien als Pufferzonen, Brut-, Nahrungs- und Jagdgebiet sowie für die Vernetzung von Lebensräumen und darüber hinaus für Naturerleben und Erholung wichtig. Die Baumaßnahmen würden direkt in die

schutzwürdigen Belange des Tiergartens einwirken, da verstärkte Verkehrssicherungsmaßnahmen nahe der Innenseite des Tiergartenrandes erforderlich würden.

- Der Druck durch Erholung suchende Menschen nähme durch weitere Besiedlung zu;
- Die Baugrenze für den mittleren Gebäudekomplex solle mindestens bis auf die Fluchtlinie der vorhandenen Gebäude zurückgenommen werden;
- Bei der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes im Jahr 2006 stellte sich die Artengruppe der Fledermäuse als besonders problematisch heraus. Der Ausfall der seinerzeit beplanten Flächen als Nahrungshabitat würde zu Verlusten in der Bestandsgröße führen. Es hätte untersucht werden müssen, wie sich die bereits umgesetzte Bebauung tatsächlich auf die Population der Breitflügelfledermaus ausgewirkt hat. Bei der vorgenommenen Nacherhebung handele es sich nur um Zufallsbeobachtungen. Wenn die Fledermausuntersuchung nicht aussagekräftig sei, sei eine solche nachzuholen, wenn aber das Gebiet als Fledermauslebensraum entwertet sei, seien Artenschutzmaßnahmen insbesondere zur Förderung der Breitflügelfledermaus nötig.
- Die Ausführungen im Umweltbericht der Planbegründung zur Aktualisierung der im Jahre 2006 durchgeführten Untersuchung der Fauna, der Flora und der Bodentypen seien nicht korrekt.
- Die Ersatzmaßnahme, zwischen Gaim und Bockmerholz artenreiches, wechselfeuchtes Grünland zu entwickeln, sei mit der Aussaat von handelsüblichen Grünlandansaatmischungen, wie es die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vorsieht, nicht möglich.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sei eine erhebliche Beeinträchtigung. Der Übergang zum Freiraum verschiebe sich, ebenso werde die Blickbeziehung in Richtung Tiergarten gestört.
- In der Beschlussdrucksache zum B-Plan 1743 sei die ablehnende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und das negative Votum des Eilenriedebeirats vom 12.03.2012 vorenthalten worden.

### **Abwägungsvorgang**

Bezüglich der Architektur sieht die Planung örtliche Bauvorschriften über Gestaltung vor, die Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen am Tiergartenrand einerseits und an der Elly-Beinhorn-Straße andererseits nehmen.

Aufgrund seiner Lage, der sparsamen Erschließung und der kleinen Baufenster ist das Baugebiet nur für eine Wohnbebauung geeignet. Die Festsetzung eines WA-Gebietes könnte als Etikettenschwindel gewertet werden.

Die Anregung der Region Hannover entspricht der gängigen Praxis der Stadt. Bei Schaffung von Wohnbauland ist die Stadt immer bemüht, zunächst Brachflächen (z.B. Prinz-Albrecht-Kaserne, Freiherr-von-Fritsch-Kaserne, Lister Blick oder Conti Limmer) zu revitalisieren. Vergleichbare Flächen stehen im Stadtbezirk Kirchrode-Bemerode-Wülferode derzeit nicht zu Verfügung.

Flächen des alten Forsthausgeländes sowie der Remise, die vor kurzem abgerissen wurde, in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen ist nicht erforderlich. Hierfür entstehen keine neuen Baurechte und damit auch keine zusätzlichen Eingriffsmöglichkeiten.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 642 ist mit dem ausdrücklichen Ziel erfolgt, das ehemalige Forstgrundstück mit dem Gebäude Tiergartenstraße 115 sowie den Remisen einer allgemeinen Wohnnutzung zuzuführen und für das Grundstück Tiergartenstraße 113 B die ursprüngliche Absicht einer Einbeziehung in die Waldfläche nicht weiter zu verfolgen. Die im Verfahren beteiligten Forstbehörden (Region Hannover und Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg) haben an dieser Planung mitgewirkt und keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die derzeit zum allgemeinen Wohnen genutzten Grundstücke können somit nicht mehr den Waldflächen des Tiergartens zugerechnet werden.

Die Wohnhäuser am Misburger Wald wurden ohne eine städtebauliche Entscheidung der Rats-

versammlung unter Anwendung der Außenbereichsvorschriften des § 35 BauGB einer Wohnnutzung zugeführt.

Nach dem RROP sind Waldränder grundsätzlich von Bebauung frei zu halten. Als Richtwert gilt aus raumordnerischer Sicht ein Abstand von 100 m. Bei der mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planung ist zu berücksichtigen, dass zwei vorhandene Wohnhäuser diesen Abstand zum Tiergarten erheblich unterschreiten (18 m). Für eine solche Fallgestaltung sieht das RROP ausdrücklich vor, dass mit der Forstbehörde Mindestabstände abzustimmen sind, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf), Rechnung tragen. Diese Abstimmung ist erfolgt.

Maßnahmen, die aufgrund der Verkehrssicherungspflicht durchzuführen sind, richten sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten. Diese bestehen hier zum einen aus dem eingefriedeten Tiergarten mit hohen Bäumen zum anderen aus dem Tiergartenrandweg und 3 angrenzenden Grundstücken von denen zwei seit Jahren zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Bebauungsplan, der für die Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke nicht verändert sondern lediglich eine andere rechtliche Grundlage schafft, hat auf den Umfang dieser Maßnahmen keine Auswirkungen.

Die Planung ermöglicht nur eine sehr moderate Siedlungserweiterung und nimmt mit den filigranen Festsetzungen Rücksicht auf die benachbarten Naturräume. Dabei handelt es sich um lediglich fünf zusätzliche Einfamilienhäuser.

Die Baugrenze für das mittlere Baufeld wurde nach Westen auf die Flucht der Bestandsgebäude zurückgenommen.

Das im Jahr 2006 untersuchte Gebiet war Teil eines größeren Fledermaus-Lebensraums, der sich über Wiesen, Gehölzgruppen, Gebüsche und Obstbaumbestände an den Waldrändern des Tiergartens und des Hermann-Löns-Parks erstreckte. Dieses Untersuchungsgebiet hatte wiederum einen viel größeren Umgriff, u.A. Relikte eines ländlichen Obstgartens- als das vorliegende Plangebiet. Die fünf beobachteten Fledermausarten nutzten das Gebiet zur Insektenjagd oder durchquerten es auf dem Weg von und zum Tiergarten. Feste, regelmäßige Flugrouten waren nicht zu beobachten.

Im Jahr 2010 wurde dasselbe Büro mit einer Aktualisierung der Daten zu Flora und Fauna beauftragt, allerdings beschränkt auf den neu beplanten Bereich. Es ist fachlich nicht erforderlich, auch den gesamten – inzwischen bebauten - Bereich der Henriettenstiftung erneut mit zu untersuchen.

Für die Randstrukturen mit Bäumen und Sträuchern (z.B. am Parkplatz des angrenzenden Leonardo-Hotels) denen seinerzeit besondere Bedeutung für die Breitflügelfledermaus beigemessen wurde, sieht der Bebauungsplan die Erhaltung vor.

Für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 1743 muss über die Auswirkungen der neuen Festsetzungen entschieden werden und nicht als Vergangenheitsbewältigung nun noch einmal geprüft werden, wie sich die sehr viel umfangreichere Bebauung der Henriettenstiftung seinerzeit ausgewirkt hat.

Die Ausführungen im Umweltbericht der Planbegründung, in der Fassung zur öffentlichen Auslage, zur Aktualisierung der im Jahre 2006 durchgeführten Untersuchung der Fauna, der Flora und der Bodentypen sind mißverständlich. Die Aktualisierung beschränkte sich in Form eines Kurzberichtes nur auf das Vorkommen von Brutvogel- und Fledermausvorkommen im Bereich des ehemaligen Forstbetriebshofes, weil weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich waren. Der Kurzbericht hat mit dem 2006 erstellten Untersuchungsbericht öffentlich ausgelegt. Der Umweltbericht wurde berichtigt.

Der BUND geht in seiner Stellungnahme davon aus, dass auf der zugeordneten Ausgleichsfläche Saatgutmischungen ausgebracht werden sollen, die standortfremde Arten enthalten, was zu einer Florenverfälschung im FFH-Gebiet führen würde. Zutreffend ist, dass in der Anlage zur Kostenerstattungssatzung ganz allgemein die Ansaat von Wiesengräsern und Kräutern vorgesehen ist. Dieses sagt aber nichts darüber aus, welche Qualität das Saatgut hat und wie ausgesät wird. Würde man hier so vorgehen, wie vom BUND unterstellt, wäre dieses sicherlich die ungünstigste Lösung und naturschutzfachlich abzulehnen. Tatsächlich wird im Bereich der

Kuhhirtenwiese folgendermaßen vorgegangen: Auf der Fläche findet lediglich eine Bodenvorbereitung statt; anschließend wird die Fläche sich selbst überlassen, so dass eine Selbstansaat von den vorhandenen benachbarten Grünlandflächen aus stattfindet. Da im Umfeld bereits Extensivgrünlandflächen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass diese Methode hier gut funktioniert.

Es findet anschließend lediglich eine regelmäßige Mahd statt.

Bezüglich des Plangebietes Teil A ist zu berücksichtigen dass sie im Westen und Süden von Bebauung, im Norden von einem Kinderspielplatz und im Osten von den aufgegeben Flächen des Forstbetriebshofes umgeben und damit heute bereits von urbanen Nutzungen umschlossen ist. Deshalb werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als nicht erheblich eingeschätzt.

Die Inhalte der Stellungnahmen der Region Hannover und des Eilenriedebeirats werden den Ratsgremien mit dieser Vorlage vor der abschließenden abwägenden Entscheidung über den Bebauungsplan mit Beschlussempfehlungen der Verwaltung vorgelegt. Den Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Verfahren ist damit Genüge getan.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

(vom 07.06.2010 bis zum 09.07.2010)

Es gingen von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit Anregungen ein:

- Region Hannover
- Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
- Stadtwerke Hannover (enercity)
- Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

Durch die Konkretisierung der Planung zur öffentlichen Auslegung wurden die Bedenken und Hinweise ausgeräumt bzw. abgearbeitet.

- **Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

(vom 17.07.2012 bis zum 20.08.2012)

Als abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen während der Frist Schreiben von der Industrie und Handelskammer Hannover des Niedersächsischen Forstamt Fuhrberg und der Region Hannover zu den Themen Boden und Gewässerschutz, Naherholung und Raumordnung ein.

Am 19.09.2012 ging noch die Stellungnahme der Region Hannover aus naturschutzbehördlicher und waldbehördlicher Sicht ein.

#### **IHK Hannover:**

Die IHK regt aus schalltechnischen Gründen an, zur frühzeitigen Konfliktvermeidung den südlichen Teilbereich als WA auszuweisen. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

#### **Niedersächsischen Forstamt Fuhrberg**

Das Forstamt regt an, die Baugrenze für das zusätzliche Gebäude zwischen den Gebäuden Tiergartenstraße 113a und 115 auf das Maß der vorhandenen Bebauung zurückzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt.

#### **Region Hannover:**

Aus Sicht des Boden- und Gewässerschutzes wird auf eine Altablagerung im weiteren Umfeld des Teil B hingewiesen.

Aus Sicht der Naherholung wird darauf hingewiesen, dass der Verlust von Erholungs- und Freiräumen für das Landschaftsbild grundsätzlich eine Beeinträchtigung darstellt und die Neuausweisung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels kritisch zu überprüfen sei.

Mit den Zielen der Raumordnung ist die Planung vereinbar.

Aus naturschutzbehördlicher Sicht werden die Aspekte

- Verkleinerung des wertvollen Landschaftsraums
- Waldrandbereiche als Pufferzonen
- Druck durch Erholung suchende Menschen
- besonders problematisch Artengruppe der Fledermäuse
- Fehlende Untersuchungen zur Population der Breitflügelfledermaus
- Qualität der Untersuchung der Brutvogel- und Fledermausvorkommen
- erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

erstmalig genannt.

Aus waldbehördlicher Sicht werden die Aspekte

- baurechtliche Beurteilung des ehemalige Betriebshof als Wald
- Waldumwandlung
- Waldrandfunktionen
- Verzicht auf die zusätzliche Bebauung

genannt.

Die naturschutzbehördlichen und waldbehördlichen Aspekte wurden in der öffentlichen Auslage wiederholt (siehe oben).

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Das Plangebiet Teil A umfasst Wohn- und ehemalige Forstbetriebsflächen mit insgesamt ca. 3443 m<sup>2</sup> und im westlichen Teil eine überwiegend als Weideland genutzte Fläche von ca. 3276 m<sup>2</sup>. Die Planung begründet Baurechte für Wohnungsbau, Straßen und Grünflächen, auf deren Grundlage Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen können.

Durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung können die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemindert werden. Mit dem Ausbau einer kurzen fußläufigen Verbindung von der Elly-Beinhorn-Straße zum Tiergartenrandweg wird die Vernetzung für die Naherholung verbessert.

Bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern wird durch die Anlage von Hausgärten ein Potential zur Wiedererlangung eines ökologischen Wertes entstehen, das jedoch im Vergleich zur bisherigen Weidenutzung eine geringere Wertigkeit aufweisen wird.

In Teil B wird eine Anhebung der Biotopwertigkeit erreicht.

Durch die Neubebauung wird der Verkehr in der unmittelbaren Umgebung angesichts des begrenzten Umfangs nur geringfügig zunehmen. Dies wird sich hinsichtlich der Störungen aus dem Ziel- und Quellverkehr nicht wahrnehmbar auswirken.

Die von der Güterumgehungsbahn nachts ausgehenden Verkehrsgeräusche stellen die geplante Bebauung nicht in Frage, da sie mit geringem Aufwand ausreichend gemindert werden können. Die Nutzung der Freiflächen am Tage bleibt uneingeschränkt möglich, da hier der anzuhaltende Orientierungswert nicht überschritten wird.

Die Einhaltung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für das benachbarte allgemeine Wohngebiet von 55/45 dB(A) Tag/Nacht bleibt auch unter Berücksichtigung der Neuverkehre aus dem Plangebiet gewährleistet.

Die hier betrachteten Flächen im Teil A sind eher als strukturarm zu bezeichnen. Keines der betroffenen Biotope ist gemäß § 30 BNatschG geschützt. Durch die geplante Bebauung wird das Grünland wegfallen, was als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume befinden sich in den vorhandenen sowie in den künftigen nahe der Parkpalette gelegenen Hausgärten. Sie stehen einer Bebauung nicht entgegen und werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover geschützt. Der Eingriff im Hinblick auf die Einzelbäume ist als nicht erheblich zu werten.

Durch die vorgesehene Bebauung werden Teile des vorhandenen Lebensraumes für Brutvögel verloren gehen. Die durch die Bebauung neu entstehenden Strukturen werden jedoch von ubiquitären (überall vorkommenden) Arten besiedelt werden können. Der Eingriff im Hinblick auf die Brutvögel ist als schon erheblich zu werten.

Nach der Überbauung fallen die vorgesehenen Bau- und Erschließungsflächen als Lebensraum für Heuschrecken weg. Auch die innerhalb der Bauflächen geplanten Grünflächen sind als Habitat nur wenig geeignet. Deshalb ist mit dem Verschwinden der nachgewiesenen Arten aus dem südlichen Teil des Plangebietes zu rechnen.

Von den im Jahr 2006 beobachteten fünf Fledermausarten wurde an den Beobachtungsenden im Mai 2010 lediglich einzelne durchfliegende Zwergfledermäuse beobachtet, die wahrscheinlich innerhalb des Tiergartens ihr Nahrungshabitat haben. Auf etwaige Quartiere von Fledermäusen hindeutende Strukturen sind auf dem beplanten Gelände im vorliegenden B-Plangebiet nicht vorhanden.

Aus den Ergebnissen lässt sich ableiten, dass durch die geplante Bebauung des Untersuchungsgebietes keine Konflikte mit dem Artenschutzrecht zu erwarten sind, so lange die Gehölzstrukturen der direkten Umgebung nicht betroffen sind.

Zusammenfassend weist die Bodenfunktionskarte die Schutzwürdigkeit der Böden im westlichen Bereich des Plangebiets auf Grund der Filter- und Pufferfunktion als „sehr hoch“ aus, alle übrigen Funktionen bedingen eine geringe Schutzwürdigkeit. Eine Aussage zur Schutzwürdigkeit im östlichen Bereich ist auf Grund der geringen Naturnähe nicht möglich.

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Durch die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung werden die freie Versickerung des Niederschlagswassers und damit auch die lokale Anreicherung des Grundwassers verringert. Aufgrund des gering durchlässigen kf- Wertes und auch des relativ hohen Grundwasserstandes scheidet eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken im Plangebiet aus.

Es ist vorgesehen, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in das direkt benachbarte Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten, dies zurück zu halten und dann gedrosselt in den Mardalwiesengraben abzuführen. Dabei kann ein Teil des Wassers verdunsten.

Die durch die Neubebauung entstehende Mehrbelastung ist für das Schutzgut Luft und Klima unerheblich.

Die vorgesehene Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern vermittelt zwischen den dicht bebauten und unbebauten Bereichen und stellt auch aufgrund des geringen Umfangs und der geplanten lockeren Struktur keinen schwerwiegenden Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Güter durch die Planung sind nicht erheblich.

Die Umwandlung des Plangebiets Teil B (Kuhhirtenwiese) von Acker in Extensivgrünland bewirkt zum einen die Aufwertung der Fläche selbst. Hier können langfristig artenreiche Pfeifengraswiesen entstehen, die ebenfalls die Schutzwürdigkeit des FFH- Gebietes unterstreichen. Zum anderen wirkt sich die Extensivierung positiv auf die bestehenden benachbarten Waldflächen aus.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Landeshauptstadt am \_\_\_\_ .2014 als **Satzung** beschlossen und ist nach **ortsüblicher Bekanntmachung** seit dem \_\_\_\_ .2014 rechtsverbindlich.