



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Otternhagen

Region Hannover

**Bebauungsplan Nr. 813 A**  
**„Westlich der Ortsmitte“, 1. Bauabschnitt**  
**mit Örtlicher Bauvorschrift**

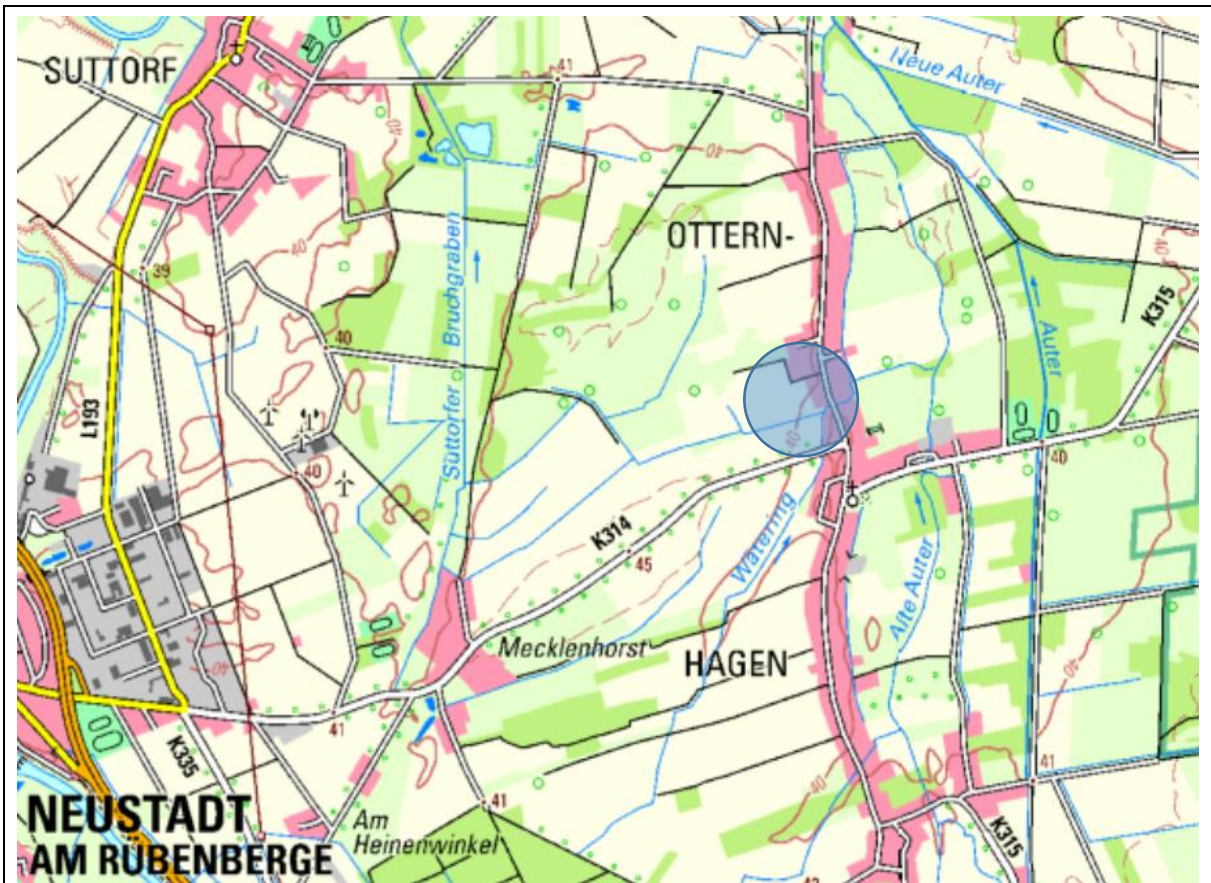


Abb.: Lage des Plangebietes (blauer Kreis), ohne Maßstab

## Begründung zum Vorentwurf

Auftragnehmer:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338  
[Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de](mailto:Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

### I. BEGRÜNDUNG

<b>1. Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation .....	3
1.3 Regionalplanung.....	3
1.4 Flächennutzungsplan .....	4
<b>2. Inhalt der Planung</b>	
2.1 Städtebauliches Konzept.....	5
2.2 Bauliche Nutzung .....	6
2.3 Verkehrserschließung .....	7
2.4 Landschaftspflege und Grünordnung.....	7
2.5 Artenschutz .....	9
2.6 Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung.....	11
2.7 Soziale und technische Infrastruktur .....	12
2.8 Altlasten und Immissionen.....	13
2.9 Bau- und Bodendenkmale.....	14
<b>3. Flächenübersicht .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....</b>	<b>14</b>
<b>5. Durchführung und Kosten.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>15</b>
<b>7. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>16</b>

### II. UMWELTBERICHT (ZURZEIT IN SEPARATER FASSUNG)) .....

Bebauungsplan und Umweltbericht wurden von der Planungsgruppe Stadtlandschaft (GbR), Hannover im Auftrag der „k-ingenieure Immobilien GmbH“, Garbsen und in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgearbeitet.

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Otternhagen hat ca. 1.650 Einwohner (Stand: 31.12.2020) und ist durch seine relative Nähe zur Kernstadt sowie zur Landeshauptstadt Hannover gekennzeichnet. Die Anbindung an die Kernstadt und damit den regionalen und überregionalen ÖPV geschieht mit drei Buslinien.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für einen Entwicklungsschritt in Otternhagen geschaffen, der mittel- bis langfristig der Konsolidierung oder ggf. sogar leichten Steigerung der Einwohnerzahl dient und damit u.a. auch die Auslastung der öffentlichen (Grundschule), vereinsmäßigen und dorfgemeinschaftlichen Infrastruktur sicherstellen kann. Durch das Verfahren der Bauleitplanung kann die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes in optimaler Weise gewährleistet werden.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches soll gemäß § 1 (5) die städtebauliche Entwicklung stärker durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, wozu insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. erfasst derzeit schrittweise die Baulücken nach § 30 und 34 BauGB.

Für den Stadtteil Otternhagen wurden diese Erhebungen durchgeführt. Gemäß dem Baulückenkataster der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 31.08.2020 sind in dem von Nord nach Süd ca. 4 km langen Straßendorf Otternhagen insgesamt 43 Baulücken erfasst, wobei derzeit keine Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer besteht. Damit steht das Potenzial an Baulücken zwar rechnerisch, aber nicht faktisch zur Verfügung. Demgemäß ist die Entwicklung eines kleineren Baugebietes in Otternhagen als erforderlich anzusehen, um eine Konsolidierung der Einwohnerzahl zu erreichen.

### **1.2 Geltungsbereich und Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsrandbereich von Otternhagen. Es wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg südlich des B-Plan-Bereiches 809 „Vor dem Tore“, im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Westseite der Max-Planck-Straße und im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Wätering-Grabens begrenzt. Es besteht aus zwei vollständigen (39/28 und 40/14) und dem Anteil an einem Flurstück (40/13) der Flur 3 und befindet sich in der Hand von insgesamt zwei privaten Eigentümern mit einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> (ca. 0,9 ha).

### **1.3 Regionalplanung**

Die Regionsversammlung der Region Hannover hat in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die 1. Änderung des RROP 2016 als Satzung beschlossen, um auf diese Weise eine Anpassung an das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) zu erreichen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt mit „W“ als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“, „A“ „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und „E“ „Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung“.

Otternhagen gehört zu den ländlich strukturierten Siedlungen, in denen keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist. In diesen Orten ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt, und es besteht Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt bei 5 % derzeit ca. 3,4 ha. Die mit dieser Planung vorbereitete wohnbauliche Entwicklung von weniger als 1 ha erreicht diese Größenordnung nicht und steht somit nicht im Widerspruch mit den Zielsetzungen der Regionalplanung.



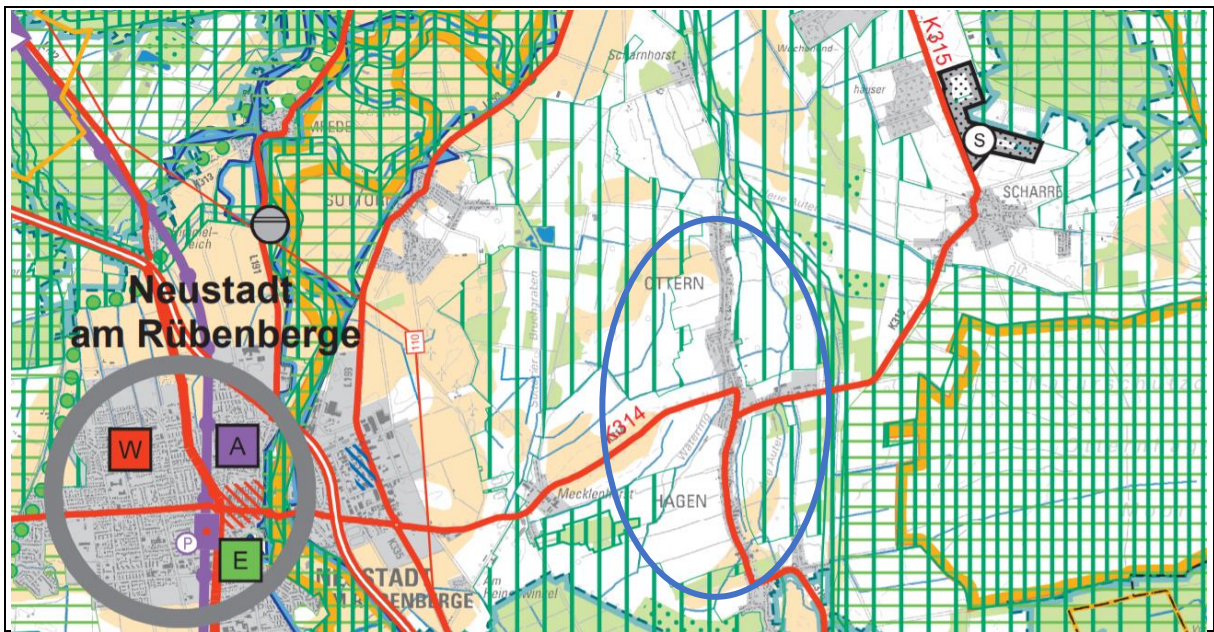


Abb.: RROP 2016 Region Hannover mit Markierung der Lage Otternhagens (blaues Oval)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen am westlichen und östlichen Rand der Ortslage von Otternhagen kleinere Wohnbauflächen „W“, von denen dieser Bebauungsplan einen ersten Entwicklungsabschnitt darstellt. Er steht somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und entspricht so auch dem Ziel des BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

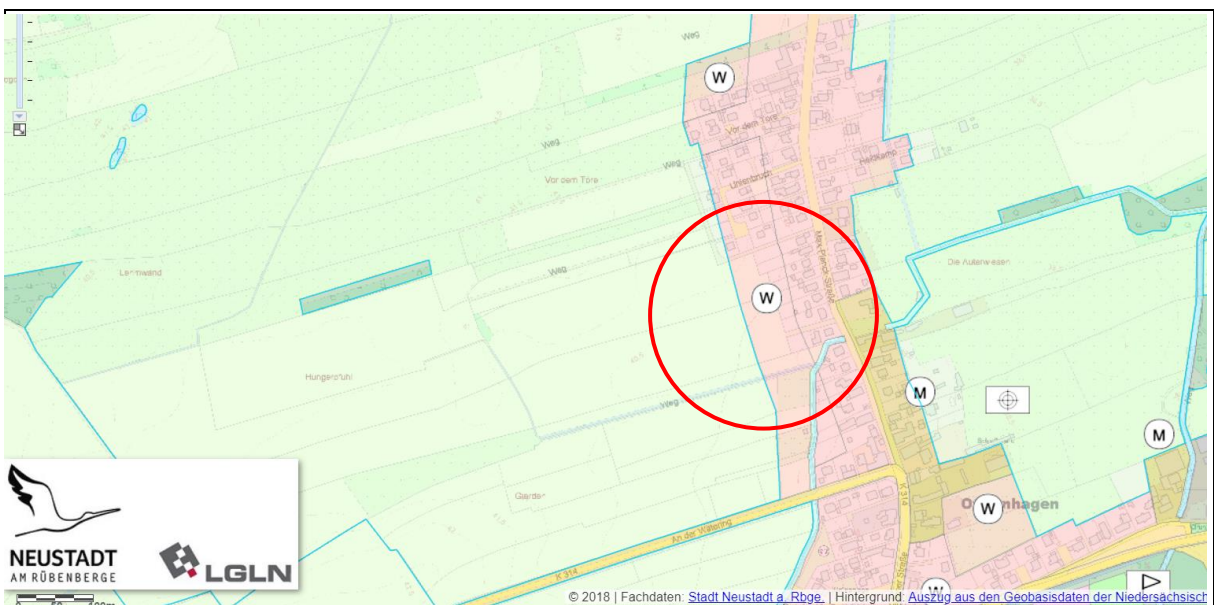


Abb.: Flächennutzungsplan Stadt Neustadt a. Rbge. mit Markierung des Plangebietes (roter Kreis)

## 2. Inhalt der Planung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht insgesamt drei „Baufenster“ vor mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, vorwiegend für die Bebauung mit individuellen Einfamilienhäusern und / oder Doppelhäusern. Das Plangebiet liegt in südlicher Verlängerung des B-Plans 809. Beide zusammen stellen zwar eine gewisse Veränderung der historischen Hagenhufenstruktur mit nur einer Bautiefe dar, haben aber eine für das Wohnen optimale südwestliche Orientierung und stärken das Wohnen in der Nähe zu den noch vorhandenen zentralen Einrichtungen im Ort.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen mit jeweils 3 m Abstand zu der öffentlichen Verkehrsflächen. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Lage von Grundstücksfreibereichen. Am westlichen Rand wird zur landschaftlichen Einbindung ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.







Abb.: Parzellierungs-  
vorschlag, ohne Maß-  
stab

## 2.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. So wird sichergestellt, dass das Gebiet entsprechend der unter 1.3 genannten Zielsetzung ausschließlich der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann (s. textl. Festsetzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine **GRZ** von durchgängig 0,3 festgesetzt, um auf diese Weise eine am künftigen Ortsrand angemessene, nicht zu hohe städtebauliche Dichte zu gewährleisten. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) kann aus diesem Grunde verzichtet werden. Die zulässige Überschreitung der **GRZ** für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Terrassen und Zufahrten beträgt 50 % (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO). Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig. Zulässig ist im gesamten Geltungsbereich ein Vollgeschoss (**I**) in offener Bauweise mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern.

## 2.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der öffentlichen Max-Planck-Straße, die südlich an die K 314 in Richtung Kernstadt NRÜ angebunden ist und weiter über einen zwischen den Hausnummern 13 und 15 gelegenen Stich ins Plangebiet hinein. Im Plangebiet zweigt die Planstraße in einer Parzellenbreite von 6,0 m rechtwinklig nach Norden ab und führt zu einem Wendeplatz mit 20,0 m Durchmesser für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge. In westlicher Verlängerung der Planstraße bleibt über die Wegeparzelle mit der Festsetzung (**F/R/W**) auch die Anbindung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsflächen sichergestellt.

Im Norden bindet ein Fußweg an den das Plangebiet begrenzenden Wirtschaftsweg mit Zugang zu dem dort auf dem Flurstück 39/24 befindlichen Spielplatz an. Am südwestlichen Rand ist in Fortsetzung der oben beschriebenen F/R/W-Flächen ebenfalls ein Fuß- und Radweg (**F/R**) festgesetzt, der im Falle der Realisierung eines südlichen 2. Bauabschnittes auch eine fußläufige Verbindung zu dem o.g. Spielplatz ermöglicht, ohne die Max-Planck-Straße benutzen zu müssen.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweils anstehenden Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Gemäß geltenden Regelungen in der Stadt Neustadt a. Rbge. ist je drei Wohneinheiten (WE) ein Stellplatz im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Die Stellplätze werden im Bebauungsplan lediglich informativ dargestellt und nicht standortgenau festgesetzt, um die künftige Straßenausbauplanung nicht unnötig einzuschränken. Im Sinne der gebotenen Verkehrssicherheit ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Baulichkeiten oder Bepflanzung keine Sicht behindernden Beeinträchtigungen bei Aus- und Zufahrten geschaffen und verkehrsgerechte Sichtfelder freigehalten werden.

## 2.4 Landschaftspflege und Grünordnung

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Weser-Aller-Flachland und ist damit dem östlichen Tiefland Niedersachsens zugehörig. Schutzgebiete oder gemäß Daten des NLWKN für die Avifauna bedeutsame Bereiche werden vom Untersuchungsgebiet nicht berührt.

Das Plangebiet mit einer Größe von knapp einem Hektar liegt am westlichen Ortsrand von Otternhagen und wird (Stand Sommer 2021) als Acker eingestuft und so auch in der Bilanzierung des Eingriffs angesetzt (vergl. Umweltbericht). Südlich grenzen zwei weitere kleine Blüh- bzw. Grünlandflächen an. Nördlich und östlich liegen Siedlungsflächen mit Einzelhausbebauung und überwiegend größeren Hausgärten. Westlich befindet sich eine offene, gehölzarme Ackerflur.

Entlang des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m auf privatem Grund festgesetzt, der mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Dieser Streifen dient der landschaftlichen Einbindung des künftigen Siedlungsbereichs, bietet Lebensraum für Insekten und Vögel sowie Sicht- und Windschutz und dient so auch der Verbesserung des Lokalklimas.

Zur Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich siehe Kapitel II, Umweltbericht (zurzeit noch in separater Fassung).

## Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Grundstücksanteile als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

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

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

**Schutz des Grundwassers:** Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.

**Schutz der natürlichen Bodenfunktionen:** Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotope, für lebendige Gärten wie auch für die Nahrungsmittelproduktion. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer und Mikroorganismen. Intakte Böden sind ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann. Böden sind über sehr lange Zeiträume entstandene, komplexe Gebilde, die sich nicht einfach wiederherstellen lassen, wenn sie einmal zerstört oder entfernt worden sind.

**Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt:** Selbst mit geringem Pflegeaufwand können begrünte Gärten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere sein. Wer z.B. Hecken, Blumenwiesen oder andere Biotope mit vielfältigen heimischen Pflanzenarten anlegt, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind, kann davon ausgehen, dass sich besonders viele Vogel-, Insekten- und andere Arten in dem Garten einfinden.

**Verbesserung des Kleinklimas:** Bei steigenden Temperaturen verdunsten Pflanzen mehr Wasser. Weil für die Verdunstung von Wasser Energie aufgewendet werden und diese der Umgebungsluft entzogen werden muss, kühlen begrünte Flächen im Sommer die Luft. Bäume und Sträucher sorgen zudem für Beschattung und können so im Sommer die Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich erhöhen.

### **Bäume im Straßenraum**

Im öffentlichen Straßenraum werden zwei Standorte für Bäume 2. Ordnung nach Liste der GALK vorgesehen. Die erforderlichen Flächen, die eine gute Entwicklung der Bäume ermöglichen (je min. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Mindestbreite für die Baumbeete: 2-3 m, min. 5 m Abstand zu Gebäuden), sind dafür bereitzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind zudem dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und zu erhalten. Die Standorte werden im Zuge der Ausbauplanung endgültig festgelegt.

### **Pflanzstreifen**

Auf den privaten Flächen am westlichen und südlichen Rand des B-Plans (Pflanzstreifen) sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen aus der nachfolgenden Liste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm. umfangreicher fassen, z.B. mit folgenden Arten:



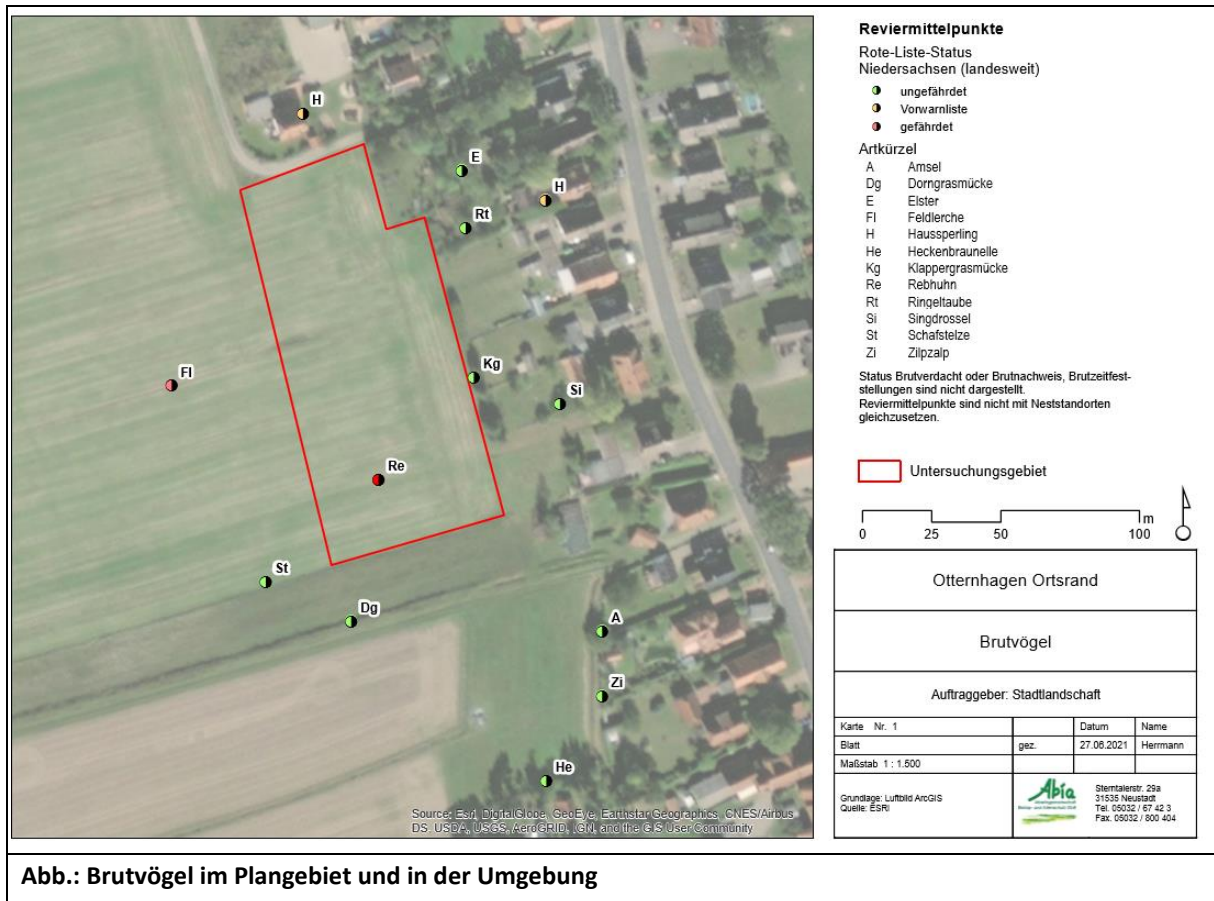
<b>Liste für die Gehölzpflanzungen im westlichen und südlichen Pflanzstreifen</b>	
<b>Bäume und Sträucher</b>	
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
<b>Rankende Gehölze</b>	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt

## 2.5 Artenschutz

Um die Auswirkungen des Plangebietes auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2021 eine entsprechende Untersuchung durchgeführt (Abia GbR Neustadt a. Rbge., Juli 2021). Das geplante Gebiet besitzt eine Größe von ca. einem Hektar und liegt am westlichen Ortsrand von Otternhagen. Es handelt sich um Acker sowie augenscheinlich extensiv genutztes Grünland, das während des Untersuchungszeitraums vor allem von Weidelgras und Rotklee dominiert wurde. Die Fläche wurde bis zum letzten Begehungstermin nicht gemäht und war entsprechend hochwüchsig. Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung der Vögel im Untersuchungsgebiet selbst wurden wertgebende Arten auch in der angrenzenden Feldflur bis maximal rund 100 m Entfernung mit kartiert. In Bezug auf die angrenzenden Siedlungsflächen wurden nur die direkt angrenzenden Gärten miterfasst. Es wurden fünf Begehungen in den frühen Morgenstunden im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juni 2021 durchgeführt (s. Tabelle 3-1 im o.g. Gutachten).

Als Brutvögel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegt. Ein Brutverdacht ergibt sich dabei meist aufgrund mindestens zweimaliger Feststellung Revier anzeigenden Verhaltens in einem bestimmten Zeitfenster.

Bei der Untersuchung wurden 18 Vogelarten nachgewiesen, darunter 12 Brutvogelarten (s. Tabelle 4-1 und Karte 1 avifaunistisches Gutachten). Vier Brutvogelarten sind der Feldflur zuzurechnen, acht Arten dem angrenzenden Siedlungsbereich. Die übrigen sechs Arten nutzen das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. überflogen es.



**Abb.: Brutvögel im Plangebiet und in der Umgebung**

Zu unterstreichen ist der Nachweis des bundes- und landesweit stark gefährdeten Rebhuhns. Ein Paar wurde zweimal (am 20.05. und am 09.06.) im Bereich der beplanten Fläche beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass der extensiv genutzte, recht kleinräumig strukturierte Bereich am westlichen Ortsrand einen wichtigen Bestandteil des Aktionsraums des Brutpaars darstellt. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt in der Regel mindestens einige Hektar (FLADE 1994), so dass das beplante Gebiet nur einen Teil des Reviers ausmachen dürfte.

Das Paar wurde auch in der südlich angrenzenden Grünlandfläche sowie dem westlich angrenzenden Acker beobachtet. Ob sich der Brutplatz innerhalb des beplanten Gebietes befindet, ist mit der Methodik der Revierkartierung nicht zu entscheiden, potenziell möglich ist es angesichts der Struktur des Gebietes aber. Die bundes- und landesweit gefährdete Feldlerche besetzte ein Revier in der Feldflur westlich des beplanten Gebietes. Die Beobachtungen zeigten, dass auch direkt angrenzende Bereiche u.a. auch für Reviergesang genutzt wurden. Das Revier befindet sich deutlich weniger als 100 m vom beplanten Gebiet entfernt und ist damit auch von der Planung betroffen, da sich mit der Realisierung des neuen Wohngebiets das Habitat der Feldlerche in Richtung Westen verschieben wird.

Die ungefährdeten Arten Dorngrasmücke und Wiesenschafstelze wurden westlich bzw. südlich außerhalb des beplanten Gebietes beobachtet. Auch hier ist von einer Brut in benachbarten Bereichen auszugehen. Insbesondere eine im Frühjahr neu eingesäte Blühfläche direkt südlich des beplanten Gebietes wurde zeitweise zur Nahrungssuche genutzt, u.a. von Bach- und Schafstelzen, Star und Wiesenpieper. Eine Reihe der nachgewiesenen Arten brütet in der angrenzenden Siedlung (vgl. Tabelle 3-1 avi-faunistisches Gutachten), wobei die Feldflur teils zur Nahrungssuche genutzt wird (u.a. Amsel, Haus- und Feldsperling).

Insbesondere aufgrund des Vorkommens des stark gefährdeten Rebhuhns kommt dem beplanten Gebiet eine hohe Bedeutung als Bruthabitat zu. Für Rebhuhn und Feldlerche ist eine CEF-Maßnahme zur Kompensation des Lebensraumverlustes durchzuführen. Um eine Gefährdung von Gelegen und Jungvögeln zu vermeiden, wird die Fläche im Winterhalbjahr vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten gemäht, so dass die Fläche zur Brutzeit deckungsarm und damit unattraktiv ist.

## 2.6 Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist bestrebt, die natürlichen Ressourcen zu schützen und so u.a. das in Siedlungsgebieten anfallende Regenwasser durch Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Um zu verlässlichen Kenntnissen hinsichtlich der Bodenverhältnisse und Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung zu gelangen wurden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine „Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung“ beauftragt und durchgeführt: fhm Ingenieurgesellschaft Beratender Ingenieure für Grundbau, Garbsen). Auf das vorgenannte Gutachten wird im Folgenden Bezug genommen und es wird auszugsweise daraus zitiert.

Das mit Gras bewachsene Gelände weist ein ebenes Relief auf und fällt von Nord nach Süd bis Südost um ca. 1,00 m ab. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 40,00 m NHN. Nach der Geologischen Karte von Niedersachsen, Blatt Otternhagen (3423) von 1973, Maßstab 1:25 000, kommen in dem Gebiet oberflächennah eiszeitliche (pleistozäne) Lockergesteine aus Sanden vor, die einem kreidezeitlichen Tonhorizont aufliegen.

Zur Erkundung des Baugrunds wurden 10 Kleinrammbohrungen (b) bis -5,00 m Tiefe durchgeführt und gleichmäßig über die Fläche verteilt (s. Abbildung folgende Seite).



Abb.: Lage der zehn Rammkernsondierungen im Plangebiet

Grundwasser (GW) wurde zur Zeit der Sondierarbeiten (Ende Juni 2021) zwischen ca. minus 2,70 m Tiefe im Norden und ca. minus 1,80 m im Südosten angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordwest Richtung Leine. Für eine durchführbare Versickerung ist als weiterer Parameter ein ausreichender Grundwasserflurabstand (GFA) erforderlich. Dabei sollte, bezogen auf den mittleren, höchsten Grundwasserstand (mHGW), die Mächtigkeit des Sickerraums von  $d = 1,00$  m nicht unterschritten werden ( $GFA = mHGW$  bis UK Versickerungselement). Im Baugrund wurde im Monat Juni ein GW-Stand von im Mittel ca. minus 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK). Für eine Versickerung von z.B. Dachflächenwasser in flachen Versickerungselementen sollte der GFA ausreichend sein. I.d.R. gilt das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DVWK). Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei in den letzten Jahren häufiger vorkommendem, andauerndem Starkregen der Wasserandrang höher als die zu erwartende Versickerungsrate im Baugrund sein kann, so dass sich das Regenwasser zeitweise, entsprechend des Starkregens, auf der Geländeoberfläche aufstauen wird. Daher ist das Gelände so zu modellieren, dass das Gefälle vom Gebäude weg zeigt.

Es ist davon auszugehen, dass die erkundeten Sande im Niveau des Planums für den Straßenaufbau den Verformungsmodul von  $Ev2$  45 MN/m<sup>2</sup> erreichen werden. Die Tabelle 8 der RStO 12 gibt Anhaltswerte für die aus Tragfähigkeitsgründen erforderlichen Schichtdicken von Tragschichten ohne Bindemittel. Durch Probefelder aus dem geplanten Tragschichtmaterial kann geprüft werden, ob die gewählte Schichtdicke zum Erreichen des geforderten Verformungsmoduls  $Ev2$  ausreicht.

Zusammenfassung:

- Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden (siehe Nachbar-B-Plan)
- Das anfallende Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenbereich muss gedrosselt auf 2 l/s\*ha in den öffentlichen RW-Kanal in der Max-Planck-Str. abgeleitet werden.
- Die Rückhaltung kann mit Hilfe eines entsprechend dimensionierten RRB oder eines Stauraumkanals im öffentlichen Straßenbereich mit einem Drosselschacht (2 l/s\*ha) erfolgen.
- Aufgrund des nicht besonders breiten öffentlichen Straßenraums ist eine entlang der Straße geführte hinreichend leistungsfähige Versickerungsmulde nicht möglich, weshalb hier ein Drosselbauwerk erforderlich werden wird.

## 2.7 Soziale und technische Infrastruktur

In Otternhagen gibt es in der Nähe des Plangebietes trotz seiner ausgedehnten Hagenhufenstruktur ein ansatzweise erkennbares dörfliches Zentrum mit unterschiedlichen Funktionen: Kirche, Freiwillige Feuerwehr, Grundschule mit Förderverein, Kindergarten, Zahnarzt- und Hebammenpraxis sowie Friseur. Einkaufsmöglichkeiten für die tägliche Grundversorgung sind in Otternhagen nicht mehr vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Träger wahrgenommen:



<b>Elektrizität und Erdgas</b>	<b>LeineNetz GmbH (als Betreiber)</b> Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein Standort für eine Transformatorenstation in der Größe von ca. 6 x 6 m einschließlich der Zuwegungen und Umgänge für Montage und Revision berücksichtigt; die genaue Lage dieses Standortes wird im Zuge der Ausbauplanung abgestimmt.
<b>Trinkwasser</b>	<b>Wasserverband Garbsen-Neustadt</b>
<b>Schmutzwasser</b>	Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. / Trennsystem
<b>Oberflächenwasser</b>	Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltemöglichkeiten zur Nutzung gespeichert bzw. versickert. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird in geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen) eingeleitet und dort versickert.
<b>Löschwasser</b>	Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 48 m <sup>3</sup> /h über die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt über Entnahmestellen in Nähe des Plangebietes. Mit dem zuständigen Wasserverband Garbsen-Neustadt wurde geklärt, dass die geforderte Löschwassermenge von 800 l/min aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.
<b>Abfall</b>	<b>„aha“ - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</b> Alle Erschließungswege des Plangebietes, die zum Zwecke der Entsorgung künftig befahren werden, werden Lkw - geeignet ausgelegt, so mit einer Bodenbelastbarkeit von mindestens 26 Tonnen sowie Kurvenradien von 9,0 m. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen zudem ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.a.). Hinsichtlich der zukünftigen Entsorgung ergeht der Hinweis, dass die Anwohner ihre Bioabfall- und Wertstoffsäcke, ggf. auch Altpapier- und "O-Tonnen" am Abfuhrtag direkt an der Erschließungsstraße bereitstellen müssen.
<b>Telekommunikation</b>	Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch die Verlängerung des vorhandenen Netzes der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens aber drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 2.8 Altlasten und Immissionen

Im Februar 2021 wurde ein Antrag auf Luftbilddauswertung an das LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt und durchgeführt. Die Ergebniskarte vom 26.03.2021, Kennziffer BA-2021-00736 konstatiert für den mit dem Plangebiet kongruenten Untersuchungsbereich keinen Handlungsbedarf. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: „Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln zu benachrichtigen“.

Die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Grünlandbewirtschaftung), die bislang das Plangebiet prägt, wird auch künftig in seiner Nachbarschaft eine Rolle spielen. Daraus resultierende Belastungen z.B. durch Fahrzeuge, Staubentwicklung etc. sind in der Ortsrandlage als gegeben hinzunehmen. Emitterende landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Daten zu Altstandorten (insbes. frühere Gewerbe- und Industrieflächen) sind beim NIBIS-Kartenserver nicht veröffentlicht und können nur durch eine Auskunft aus dem Altlastenkataster in Erfahrung gebracht werden; eine solche Auskunft liegt nicht vor.

## 2.9 Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für die Stadt Neustadt a. Rbge. weist in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets keine Baudenkmale aus. Die in Otternhagen erfassten Baudenkmale: Kirche und Kirchhof an der Straße „An der Waldbühne“ sowie die Gedenkstätte Otternhagener Straße 72 liegen weiter südöstlich im Ort. Ob mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist, lässt sich in diesem Stadium der Planung noch nicht beurteilen.

## 3. Flächenübersicht

<b>Plangebiet</b>	<b>8.640 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeine Wohngebiete (WA) incl. Pflanzstreifen	6.761 m <sup>2</sup>	78,3 %
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	1.584 m <sup>2</sup>	18,3 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung <b>F</b> und <b>F / W</b>	296 m <sup>2</sup>	3,4 %
<b>Summe Teilflächen = Plangebiet</b>	<b>8.640 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 4. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Ergänzend wird gemäß § 84 NBauO (2012) eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsvorschriften werden aus den ortstypischen Bauformen, Materialien und Farbwirkungen entwickelt. Diese werden insbesondere bestimmt durch die Farbgebung dominierender Dachflächen im Zusammenspiel mit dem Grün standortheimischer Laubbäume. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet: Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachfarben (Farbton: Rot-Braun und Grau-Schwarz) wird in angemessener Weise an die regional- bzw. ortstypischen Bauformen angeknüpft und ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der eine allzu große gestalterische Vielfalt vermeiden und ein harmonisches Orts-, Straßenbild und Landschaftsbild zu sichern hilft.

## 5. Durchführung und Kosten

Die Planungen werden durch die „k-ingenieure Immobilien GmbH“ initiiert und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt. Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Folgende Verträge werden zwischen der „k-ingenieure Immobilien GmbH“ und der Stadt Neustadt a. Rbge. geschlossen:

- Erschließungsvertrag,
- Kompensationsvertrag für naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen sowie
- Grundstücks-Übertragungsvertrag für die öffentlichen Erschließungsbereiche im künftigen Baugebiet.

## 6. Rechtsgrundlagen

Planungssicherstellungsgesetz (**PlanSiG**) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353),

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I, S. 2873),

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408),

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451),

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 sowie

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Planungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## 7. Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte“, 1. Bauabschnitt, Stadtteil Otternhagen beschlossen. Dessen räumlicher Geltungsbereich ist durch die dick gestrichelte schwarze Linie in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in der Zeit vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis zum \_\_.\_\_.20\_\_ durchgeführt.

In seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_.\_\_.20\_\_ in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.20\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte“, 1. Bauabschnitt, Stadtteil Otternhagen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.20\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit seiner Bekanntmachung in der Leine-Zeitung am \_\_.\_\_.20\_\_ ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_.\_\_.20\_\_

L.S.

.....

Der Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wurde im Auftrag der „k-ingenieure Immobilien GmbH“ in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgearbeitet von:

## Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und  
Landschaftsplanung

Lister Meile 21 - 30161 Hannover  
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338  
Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

Hannover, den \_\_.\_\_.20\_\_

gez.

.....

Der Planverfasser