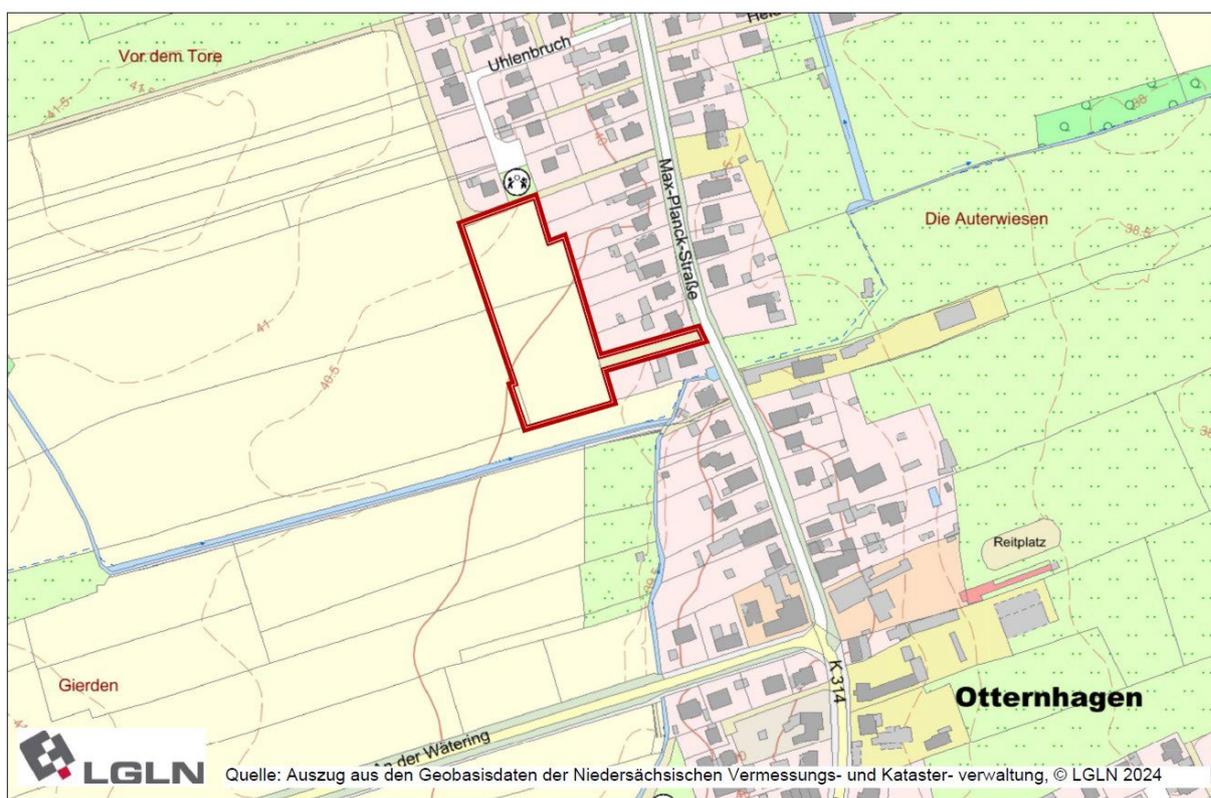


# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Otternhagen



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, mit Örtlicher Bauvorschrift

- Entwurfsfassung •



Lage des Plangebietes, Geltungsbereich (rot umrandet, unmaßstäblich)

Bearbeitung:

Stand: November 2024

**.. plan Hc ..**  
Stadt- und Regionalplanung  
Architekt · Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Redaktioneller Hinweis:

Teile der Begründung, die aufgrund von Anregungen oder Hinweisen zur Entwurfsfassung ergänzt wurden, sind in der Begründung grau hinterlegt.

Städtebauliche Planung

**.. plan Hc ..**

**Stadt- und  
Regionalplanung**

Architekt ·· Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Telefon 05723 / 74 99 99 -9  
Fax 05723 / 74 99 99 -8  
Mail [info@planhc.de](mailto:info@planhc.de)  
Internet [www.planhc.de](http://www.planhc.de)

Umweltbericht/Grünplanung

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies

Mitarbeit: B.sc. Meike Breda

Lister Meile 21, 30161 Hannover

Tel. 0511 - 14391

[email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)

Teil A, städtebauliche Begründung

**INHALTSVERZEICHNIS**

**Teil A, städtebauliche Begründung**

1.	Ausgangssituation .....	5
1.1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
1.2.	Geltungsbereich und Bestandssituation .....	5
1.3.	Regionalplanung.....	6
1.4.	Flächennutzungsplan.....	7
2.	Inhalt der Planung .....	7
2.1.	Städtebauliches Konzept.....	7
2.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten .....	8
2.3.	Verkehrerschließung, öffentliche Grünflächen und Baumstandorte.....	9
2.4.	Landschaftspflege und Grünordnung.....	9
2.5.	Artenschutz .....	11
2.6.	Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung.....	13
2.7.	Soziale und technische Infrastruktur .....	15
2.8.	Bau- und Bodendenkmale .....	17
2.9.	Kampfmittel.....	17
3.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV).....	17
4.	Planungshinweise und Verfahrensvermerke .....	18
4.1.	Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise .....	18
4.2.	Flächenbilanz.....	18
4.3.	Rechtsgrundlagen.....	19
4.4.	Allgemeiner Hinweis.....	19
4.5.	Bearbeitung des Verfahrens.....	20
4.6.	Verfahrensvermerk .....	20

**Teil B, Umweltbericht<sup>1</sup> - separater Textteil der Begründung**

---

<sup>1</sup> erstellt durch Planungsgruppe Stadtlandschaft, Lister Meile 21, 30131 Hannover, Stand November 2024

Teil A, städtebauliche Begründung

**Anlagen der Begründung**

Anlage 1	Bestand / Luftbild	(1 Seite)
Anlage 2	Städtebaulicher Entwurf (November 2024)	(1 Seite)

**Externe Untersuchungen und Gutachten**

- Untersuchung der Brutvögel am westlichen Ortsrand von Otternhagen, Abia GbR Neustadt a. Rbge., Juli 2021
- Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung, fhm Ingenieurgesellschaft Beratender Ingenieure für Grundbau, Garbsen, Juli 2021

## **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 erfolgt im regionalen und überregionalen Nahverkehr 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. Auch die Erweiterung des Friedrich-Loeffler-Institutes, Institut für Nutztiergenetik, im nahegelegenen Mecklenhorst bedingt mit dem Zuwachs an Arbeitskräften eine Nachfrage für Wohnraum. 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 und der konkreten Nachfrage zu entsprechen.

### **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 der Gemarkung Otternhagen.

Mit der Ankündigung der Bauleitplanung ist die Fläche aus der aktiven Landwirtschaft genommen. Die Erschließung von der Max-Planck-Straße erfolgt derzeit über einen Grasweg.

### 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.

Die Fläche bewegt sich im Rahmen des Basiswertes von 5 % und wird in das Eigenentwicklungskataster übernommen.

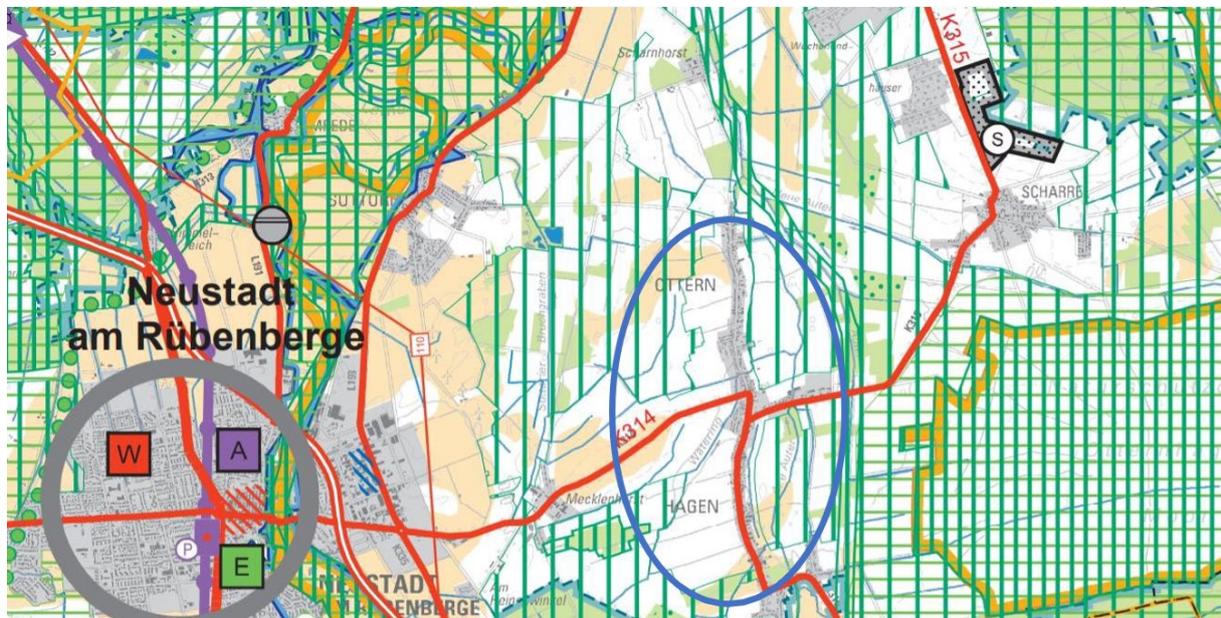
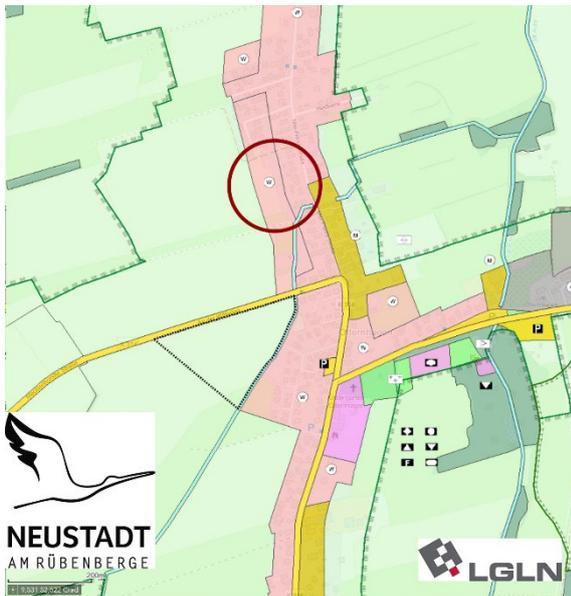


Abb. 1: RROP 2016 Region Hannover mit Markierung der Lage Otternhagens (blaues Oval)

Teil A, städtebauliche Begründung

### 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“.

Der Bebauungsplan 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. 2: 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.

Im Süden des Geltungsbereiches entsteht ein größerer, zweigeschossiger Baukörper mit einem Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 9 Wohneinheiten.

Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf, unmaßstäblich vgl. Anlage 2

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen mit jeweils 3

Teil A, städtebauliche Begründung

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 und südlichen Rand wird zur landschaftlichen Einbindung ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

## 2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die Teilflächen mit der Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung (WA 1) wird eine GRZ von durchgängig 0,3 festgesetzt, um auf diese Weise eine am künftigen Ortsrand angemessene, nicht zu hohe städtebauliche Dichte zu gewährleisten. Bei klassischen Einfamilienhäusern kann regelmäßig auch eine Einliegerwohnung entstehen. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude auf zwei festgelegt. Bei Doppelhäusern entstehen bereits 2 Wohneinheiten, sodass in den jeweiligen Doppelhaushälften keine weiteren Einliegerwohnungen entstehen sollen.

Für die Teilfläche WA 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die sich nach dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete richtet. Sie ermöglicht gleichfalls die bestmögliche Ausnutzung der Grundstücksfläche und ermöglicht bei der Bebauung mit 2 Vollgeschossen (II) eine städtebauliche Verdichtung auf dem Grundstück. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann jeweils verzichtet werden.

Für das geplante Mehrfamilienhaus im Süden des Geltungsbereiches wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht verbindlich geregelt. Hier können in den beiden Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss vielfältige Wohnungsgrößen mit 3 Wohnungen je Ebene entstehen.

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. Auf der Teilfläche WA 1 ist ein Vollgeschoss (I) in offener Bauweise mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Aufgrund der Zweigeschossigkeit in städtebaulicher Randlage auf der Teilfläche WA 2 ergibt sich das Erfordernis, die maximalen Höhen des Gebäudes hinsichtlich der Traufe und des Firstes zu definieren. Daher wird für die Traufhöhe eine Höhe von maximal 7 m über dem Bezugspunkt und für den First eine Höhe von maximal 13 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Als Bezugspunkt wird hierbei die fertig ausgebaute Straßenverkehrsfläche (Planstraße), mittig vor dem Grundstück definiert.

### **2.3. Verkehrserschließung, öffentliche Grünflächen und Baumstandorte**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der öffentlichen Max-Planck-Straße, die südlich an die K 314 in Richtung Kernstadt Neustadt a. Rbge. 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 späteren Realisierung einer Bebauung südlich des Wätering-Grabens entsprechend der Darstellung im FNP 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 städtebaulichen Entwurf 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.

Im Bereich der nördlichen Wegeparzelle werden zwei Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die abschließende Festlegung Standorte erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

### **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-

## Teil A, städtebauliche Begründung

bzw. Grünlandflächen an. Nördlich und östlich liegen Siedlungsflächen mit Einzelhausbebauung und überwiegend größeren Hausgärten. Westlich befindet sich offene, gehölzarme Ackerfluren.

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 **Teil B, Umweltbericht** (separater Teil der Begründung).

### Grundstücksfreiflächen

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ zu beobachten. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist jedoch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Dieser schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten.

An Grünflächen auf den Baugrundstücken besteht auch ein öffentliches Interesse, da sie für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus haben sie einen Einfluss auf das Kleinklima und tragen damit zur Minderung von Klimafolgen durch weitere Bebauung sowie zum Grundwasserschutz bei. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt („grüner Charakter“). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen.

Ausgeschlossen ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“ (Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22). Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es in einem B-Plan nicht.

### Bäume im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum bzw. in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zwei Standorte für Bäume 2. oder 3. Ordnung nach Liste der GALK<sup>2</sup> vorgesehen und per Planzeichen festgesetzt. Ebenso wird die Pflanzqualität festgesetzt. Die erforderlichen Flächen, die eine gute Entwicklung der Bäume ermöglichen (je min. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Mindestbreite für die Baumbeete: 3 m, min. 5 m Abstand zu Gebäuden), sind dafür bereitzustellen.

---

<sup>2</sup> Die GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist ein Zusammenschluss der kommunalen Grünflächenverwaltungen, die den Deutschen Städtetag (DST) über die Fachkommission Stadtgrün in seinen Aufgaben unterstützt: <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste>

Teil A, städtebauliche Begründung

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 im Bebauungsplan festgesetzten Standorte können im Zuge der Ausbauplanung geringfügig abweichen.

**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 Gehölze</b>			
<b>Bäume und Sträucher</b> (besondere Eignung für Bäume auf Privatgrundstücken = <b>fett</b> formatiert)			
<b>Acer campestre</b>	<b>Feldahorn</b>	Prunus spinosa	Schlehe
<b>Acer platanoides</b>	<b>Spitzahorn</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>
<b>Betula pendula</b>	<b>Sand-Birke</b>	Rosa canina	Hunds-Rose
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>	Salix aurita	Ohr-Weide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Sal-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix cinerea	Grau-Weide
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Eberesche</b>
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	<b>Sorbus x intermedia</b>	<b>Mehlbeere</b>
<b>Fagus sylvatica</b>	<b>Rotbuche</b>	<b>Sorbus tominalis</b>	<b>Elsbeere</b>
Malus sylvestris	Holzapfel	<b>Tilia cordata</b>	<b>Winterlinde</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogelkirsche</b>	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
<b>Prunus padus</b>	<b>Frühe Traubenkirsche</b>	<b>Hochstämmige Obstbäume</b>	

**2.5. Artenschutz**

Um die Auswirkungen des Plangebietes auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2021 eine entsprechende Untersuchung<sup>3</sup> durchgeführt. Das geplante Gebiet besitzt eine Größe von ca. einem Hektar und liegt am westlichen Ortsrand von Otternhagen. Es handelt sich um Acker sowie augenscheinlich um 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

<sup>3</sup> Untersuchung der Brutvögel am westlichen Ortsrand von Otternhagen, Abia GbR Neustadt a. Rbge., Juli 2021

Teil A, städtebauliche Begründung

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.

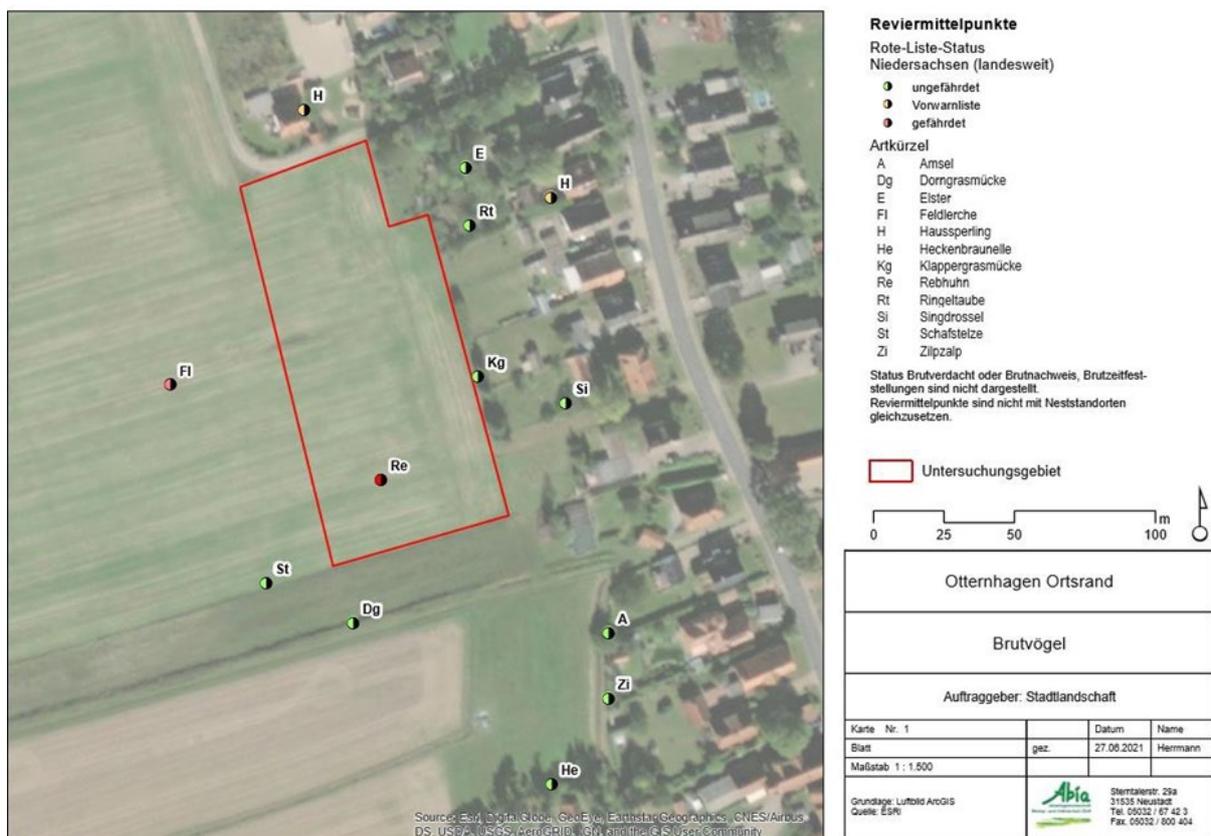


Abb. 4: Brutvögel im Plangebiet und in der Umgebung

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 Brutpaares 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

Teil A, städtebauliche Begründung

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 Wohngebietes 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 avifaunistisches 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<sup>4</sup>“ beauftragt und durchgeführt. 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 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verteilt.

---

<sup>4</sup> Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung, fhm Ingenieurgesellschaft Beratender Ingenieure für Grundbau, Garbsen, Juli 2021

Teil A, städtebauliche Begründung

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, an- dauerndem 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 Straßen- aufbau den Verformungsmodul von  $E_{v2} 45 \text{ MN/m}^2$  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  $E_{v2}$  ausreicht.

**Zusammenfassung:**

- Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden (siehe nördlich benachbarter B-Plan Nr. 809)
- Das anfallende Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenbereich muss gedrosselt auf  $2 \text{ l/s*ha}$  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 ( $2 \text{ l/s*ha}$ ) 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.

Weitere Aspekte des Bodenschutzes sind dem **Umweltbericht (Teil B der Begründung)** zu entnehmen.

## 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</b>	<p>LeineNetz GmbH (als Betreiber)</p> <p>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.</p> <p>Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.</p>
<b>Trinkwasser</b>	<p>Wasserverband Garbsen-Neustadt</p> <p>Es ist seitens des WV geplant, dass im Zuge der Erschließung eine Trinkwasserleitung DN 100 in den neuen Straßen verlegt wird. Aus dem Trinkwassernetz kann der WV im Notfall eine Löschwassermenge von 800 l/min aus drei Hydranten entsprechend den Vorgaben der W405 bestätigen.</p>
<b>Schmutzwasser</b>	<p>Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. / Trennsystem</p>
<b>Oberflächenwasser</b>	<p>Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten zur Nutzung gespeichert bzw. versickert. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird in geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen) eingeleitet und dort versickert.</p>
<b>Löschwasser</b>	<p>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.</p> <p>Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der</p>

Teil A, städtebauliche Begründung

	<p>erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasser-entnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Zur Berechnung der Löschwassermenge können alle im Umkreis von 300 Metern vorhandenen Löschwasserentnahmemöglichkeiten herangezogen werden. Die erste Entnahmemöglichkeit darf maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.</p>
<b>Abfall</b>	<p>„aha“ - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</p> <p>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.).</p> <p>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.</p>
<b>Telekommunikation</b>	<p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>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 Versorgungsunternehmen (z.B. Deutschen Telekom Technik GmbH oder alternative Anbieter) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>

## 2.8. 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.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

## 2.9. Kampfmittel

Nach durchgeführter Luftbildauswertung vom 26.03.2021 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Aufgrund des bestehenden allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel wird in die Plannurkunde folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Erdarbeiten allerdings andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen“.

## 3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan 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.

Für das Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen im Süden des Plangebietes (Teilfläche, Bereich WA 2) wird darüber hinaus festgesetzt, dass aufgrund der höheren städtebaulichen Fernwirkung des Gebäudes eine Klinkerfassade sowie eine Dacheindeckung mit rot/rotbrauner Farbgebung verwendet werden soll, die sich angemessen in das Ortsbild einbindet. Für die übrigen Teilflächen mit eingeschossiger Wohnbebauung (Teilfläche, Bereich WA 1) ergibt sich dieses Erfordernis nicht.

## 4. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

### 4.1. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die Planungen werden durch die einen Investor/Erschließungsträger initiiert und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt. Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits durch den privaten Vorhabenträger gesichert. Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

Folgende Verträge werden zwischen Investor/Erschließungsträger und der Stadt Neustadt a. Rbge. geschlossen:

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

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

### 4.2. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Ouadratmeter	Anteil in %
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	8644 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	5407 qm	62,6 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1304 qm	15,1 %
Straßenverkehrsfläche	1522 qm	17,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F/R und F/R/W)	310 qm	3,6 %
Öffentliche Grünflächen	101 qm	1,2 %

weitere Flächenangabe		
überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster)	1825 qm	
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (ST)	266 qm	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepfl.	569 qm	

(alle Angaben auf volle qm gerundet)

### 4.3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- 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 (**NAGB-NatSchG**) 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 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) sowie
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Planungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge. während der Dienstzeiten eingesehen werden.

### 4.4. Allgemeiner Hinweis

Die vorstehende Begründung (Teil A) und der Umweltbericht (Teil B) sind Bestandteil des Bebauungsplans, haben aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Teil A, städtebauliche Begründung

#### 4.5. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Begründung wurden ausgearbeitet von

**.. plan Hc ..**

**Stadt- und Regionalplanung**

Architekt · Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den

#### 4.6. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Otternhagen, vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

# Anlage 1

## Bestandsplan/Luftbild (Quelle: LGLN 2024)



Digitale Kartengrundlage mit Luftbild und Parzellierungsvorschlag Sept 2024  
(Darstellungen unmaßstäblich verkleinert)

