

16.07.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/116

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/195

Bebauungsplan Nr. 813 "Westlich der Ortsmitte", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen
-Beschluss zu den Stellungnahmen
-Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	03.09.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.09.2025 -							
Verwaltungsausschuss	29.09.2025 -							
Rat	02.10.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/116 **ausgeführt**, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/116 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, wird **gemäß § 10 Abs. 1 BauGB** als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/116). Die **Begründung** hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/116 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Anlass und Ziele

Das allgemeine Ziel der Planung ist die Schaffung von neuen **Baugrundstücken**, um den Bedarf an Wohnbauland im Stadtteil Otternhagen im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken. Hierbei sollen freistehende **Einfamilienhäuser** (Einzel- und **Doppelhäuser**) am Siedlungsrand von Otternhagen realisiert werden. Um das Mehrfamilienhaussegment im Ort bedarfsgerecht zu bedienen, ist im südlichen Geltungsbereich ein **Mehrfamilienhaus** vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 813 „**Westlich der Ortsmitte**“, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 19.12.2022 gefasst.

Die **frühzeitige** Beteiligung der **Öffentlichkeit** fand vom 03.02. bis zum 17.02.2023 und die **Behörden** und **Träger öffentlicher** Belange wurden bis zum 06.03.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Der **Veröffentlichungsbeschluss** wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 17.03.2025 gefasst. Die **Veröffentlichung** des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der **Behörden** und **Träger öffentlicher** Belange wurde daraufhin vom 12.05. bis zum 16.06.2025 durchgeführt. Es sind **abwägungsrelevante** Stellungnahmen von **Behörden** und sonstigen **Trägern öffentlicher** Belange vorgebracht worden, die zur **Planänderung** geführt haben. Diese **haben jedoch zu keiner stärkeren Berührung der Belange** geführt.

Die untere **Naturschutzbehörde** der Region Hannover verwies in ihrer Stellungnahme auf die Beachtung der Brutzeit bei den **archäologischen** Untersuchungen. Ferner wurde ein Hinweis **geäußert**, **ökologische** Baubegleitung **durchzuführen**, um **mögliche** artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Die untere **Bodenschutzbehörde** der Region Hannover **führt** in ihrer Stellungnahme aus, dass Bodenschadverdichtungen zu vermeiden sind, um eine bessere Versickerungsleistung im **Plangebiet gewährleisten zu können**.

Die untere **Wasserbehörde** **äußert** sich in ihrer Stellungnahme zum Thema Versickerung im Plangebiet und fordert den Nachweis der **Entwässerungsmöglichkeiten**. Im beauftragten **Bodengutachten** wird der **Grundwasserflurabstand** als ausreichend für die **Versickerung erachtet**.

Bei den Belangen des Brandschutzes wurde die **Erhöhung** des Radius der Wendeanlage auf 10,5 m gefordert. Dies hat zur **Planänderung** im geringen Umfang **geführt**, indem die **Verkehrsfläche vergrößert** werden musste. Hierdurch sind die **Grundzüge der Planung nicht berührt**.

In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird auf die Sicherstellung der **Erschließung** einer benachbarten **Ackerfläche** hingewiesen. Bereits im **frühen** Planungsstadium wurde eine Zuwegung mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die mit einer entsprechenden

Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt wurde.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Diese führte nicht zur Änderung der Planung.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.04.2024 die zuvor beschlossene Verpflichtung des KfW-Effizienzstandard 40 für alle beheizten oder klimatisierten **Gebäude** aufgehoben. Im Zuge der Bauleitplanung werden jedoch **Möglichkeiten** durch geeignete Festsetzungen wie z. B. Geschossigkeit, **Möglichkeiten geschaffen, Solarenergie zu nutzen.**

In einem Kompensationsvertrag mit der Stadt verpflichtet sich der **Planungsträger**, auf einer insgesamt 3.250 m² **großen** bisherigen **Ackerfläche** in Otternhagen, eine Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gleichzeitig handelt es sich um eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche und Rebhühner.

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 wurde eine Bauverpflichtung für Baugebiete beschlossen, in denen Baurechte für mehr als 10 **Wohngebäude** geschaffen werden. Hierbei soll in den **städtebaulichen Verträgen** verbindlich festgelegt werden, dass bei **Veräußerung** der **Baugrundstücke**, den **Käufern** eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab **Herstellung der gesicherten Erschließung** aufgelegt wird.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. **überträgt** gem. § 11 BauGB die Planung und die **Bauausführung** der **Erschließung** des Baugebietes auf Hahne Immobilien GmbH aus Garbsen. Hierzu wird ein **Erschließungsvertrag** über die Art und Umfang der **Erschließungsanlagen** geschlossen. Dort werden die Planung und der Ausbau der **öffentlichen Verkehrsfläche**, die **Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung**, der **öffentlichen Grünfläche** sowie der Beleuchtung und weiteren erforderlichen Anlagen geregelt. Zudem ist die o. g. Bauverpflichtung Gegenstand des **Erschließungsvertrages**.

Der **Erschließungsvertrag** befindet sich derzeit in der Abstimmung und soll vor der Sitzung des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. im Zuge des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans mit dem **Vorhabenträger** geschlossen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das strategische Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die durch die Planung und die Erstellung von Gutachten entstandene Kosten wurden von der Hahne Immobilien GmbH übernommen.

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (**Straßen, Abwasser, Grünflächen**) der Stadt, die sich auf **jährlich ca. 17.100 EUR** belaufen werden.

So geht es weiter

Nach Abschluss des **Erschließungsvertrages** und der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 813
- Anlage 2 öff - Bebauungsplan Nr. 813 Westlich der Ortsmitte - Planzeichnung
- Anlage 3 öff - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 813 Westlich der Ortsmitte
- Anlage 4 öff - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 813
- Anlage 5 öff - Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 813
- Anlage 6 öff - Untersuchung der Brutvögel zum Bebauungsplan Nr. 813
- Anlage 7 öff - Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 813