NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 814

„Langefeld“

mit örtlicher Bauvorschrift

der Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Otternhagen

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2025

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines 1

1. Einleitung 1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 2
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 2
4. Ziele der Raumordnung 3
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 3
6. Interkommunales Abstimmungsgebot 3

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan 5

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung 5
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten 6
3. Bundesnetzausbau 6
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft 7
5. Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes und Überplanung 9
6. Flurbereinigungsverfahren 11

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen 12

1. Bebauungsvorschlag 12
2. Art der baulichen Nutzung 13
3. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 13
4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 13
5. Örtliche Bauvorschrift 15
6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen 15
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 16
8. Anpflanzung von Bäumen 16
9. Flächenübersicht 16

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 17

1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung 17
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 17

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange 18

1. Erschließung 18
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse 19
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung 20

4. Belange der Landwirtschaft 20
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile 21

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) 22
A. Einleitung 22
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 22
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren 22
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes 23
4. Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft 28
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes 29
B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung 29
1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“ 30
2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ 31
3. Schutzgut Boden und Fläche 36
4. Schutzgut Wasser 39
5. Schutzgut Klima und Luft 39
6. Schutzgut Landschaft 41
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 41
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 42
9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 42
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 42
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) 43
12. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 45
C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit 48
1. Rechtliche Grundlagen 48
2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände: 49
D. Zusätzliche Angaben 49
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung 49
2. Maßnahmen zur Überwachung 49
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 49
4. Referenzliste 49

VII. Abwägung: Private Belange 50

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung 50

Verfahrensvermerke 52

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets 1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem geplanten Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans 4
Abb. 3: Lage des Plangebiets mit Höhenangaben und Gewässern 5
Abb. 4: Plangebiet auf einem Ausschnitt aus den Planfeststellungsunterlagen des SuedLink (B2_C_06_Lageplan_Anl01_Bl15_R01-gez.pdf, unmaßstäblich, nicht genordet) 7
Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, (Stand 04/2022) 8
Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von der Nordost-Ecke aus nach Südwesten (Aufnahme: Bohrer, 2024) 8
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 803 „Otternhagener Straße“ 9
Abb. 8: 1. Änderung B-Plan Nr. 803 „Otternhagener Straße“ vom 13.02.1997 (Planausschnitt und Planzeichenerklärung) 9
Abb. 9: B-Plan Nr. 806 „Otternhagen Ortsmitte“ vom 24.06.1993 (Planausschnitt und Planzeichenerklärung) 10
Abb. 10: Bebauungsvorschlag (Stand: August 2025) 12
Abb. 11: Flächenübersicht 16
Abb. 12: Flächenbilanz Vorentwurf 17
Abb. 13: Kampfmittelbelastung im Umfeld des Plangebietes (LGLN - Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 04.06.2025) 19
Abb. 14: LRP 2016, Karte 1: Arten und Biotope (Ausschnitt, Legende) 24
Abb. 15: LRP 2016, Karte 2: Landschaftsbild (Ausschnitt, Legende) 25
Abb. 16: LRP 2016, Karte 5 a: Zielkonzept (Ausschnitt, Legende) 25
Abb. 17: LP der Stadt Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan 8: Flächen- und Biotopentwicklung (Ausschnitt, Legende) 26
Abb. 18: LP der Stadt Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan 9: Maßnahmen- und Festsetzungskarte (Ausschnitt, Legende) 27
Abb. 19: RROP 2016, Stand der 3. Änderung 2021 (Ausschnitt) 27
Abb. 20: Landschafts- (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung (NUMIS; 17.7.2025) 28
Abb. 21: NATURA 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebiets (NUMIS; 17.7.2025) 28
Abb. 22: Im Plangebiet und nordwestlich davon vorkommende Biotope (Bohrer, 2024) 32
Abb. 23: In der Umgebung des Plangebiets vorkommende Vogelarten (nur Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste) (Bohrer 2024, Abb. 13) 34
Abb. 24: Bodentyp im Plangebiet; Bewertung der Bodenfunktionen (NIBIS® - Kartenserver, 17.7.2025) 37
Abb. 25: Schutzwürdige Böden (Gley) (NIBIS® - Kartenserver 17.7.2025) 38
Abb. 26: LRP 2013, Karte 4: Klima und Luft (Ausschnitt, Legende) 40

I. Allgemeines

1. Einleitung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Februar 2024 ihre Bedarfsanalyse für Krippen- und Kindergartenplätze aktualisiert (Kindertagesstätten-Bedarfsanalyse, Stand 01.08.2024). Dabei wurde bei der Analyse des Bestandes für den Stadtteil Otternhagen und Umgebung, mit dem Einzugsbereich Otternhaben, Scharrel, Metel, Averhoy, Basse und Suttorf aktuell (Stand 2024) ein deutliches Defizit an Angeboten von Krippen- und Kindergartenplätzen (Kita-Plätze) gegenüber dem ermittelten Bedarf festgestellt. Für ca. 260 Kinder zwischen 1 und 6 Jahren, die in den o. g. Stadtteilen leben, stehen derzeit im Einzugsgebiet ca. 125 Kita-Plätze zur Verfügung. Nach einer Prognose vergrößert sich der Bedarf bis Ende 2026 um weitere 21 und im Jahr 2027 um weitere 11 Plätze.

Im Stadtteil Otternhagen besteht außerdem weiterhin der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, der durch die bestehende Bebauung und die noch verfügbaren Grundstücke sowie Wohnbauflächen, die derzeit entwickelt werden, z. B. der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 813 „Westliche Ortsmitte, “, mittelfristig nicht gedeckt werden kann.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat deshalb verschiedene Alternativen (Standorte und Flächen) geprüft (vgl. die Standortwahl in der 55. Änderung des Flächennutzungsplans). Als am besten geeignete und verfügbare Fläche wurde das Flurstück 11/46 (ehemals 11/43), Flur 4, in der Gemarkung Otternhagen am Westrand der Ortslage ermittelt.

Die Übersichtskarte in Abb. 1 unten zeigt die Lage des Plangebiets.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat daher im 07.10.2024 den Beschluss[1] gefasst, den erforderlichen Bebauungsplan für eine Gemeinbedarfsfläche und ein Wohngebiet aufzustellen und die 55. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen.

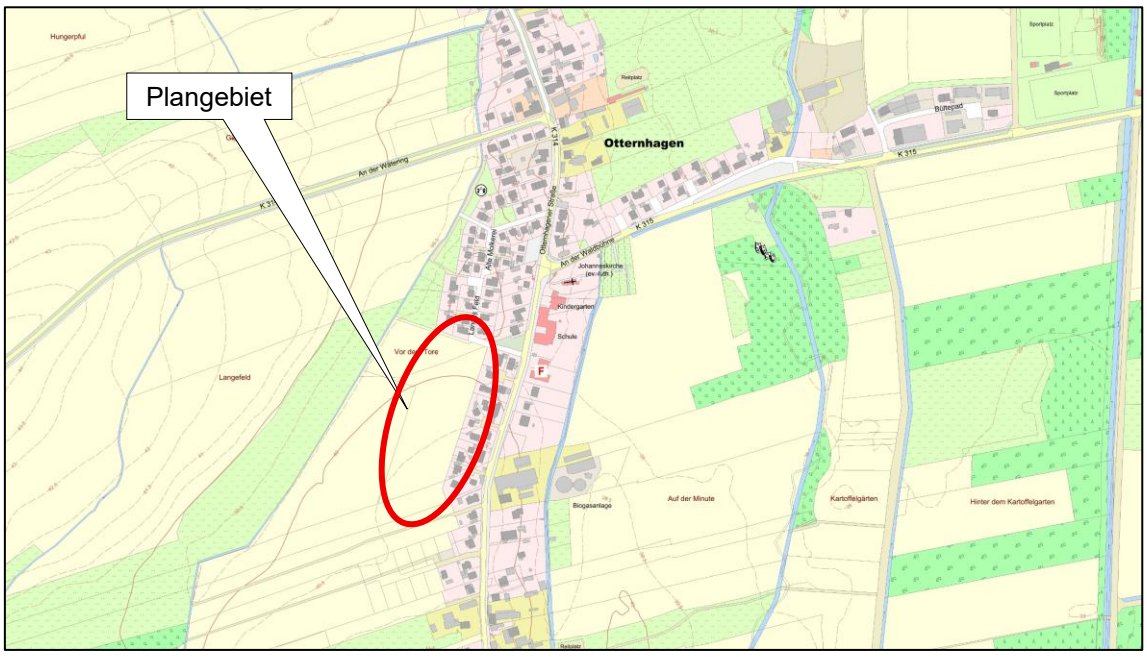


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets

[1] Beschlussvorlage Nr. 2024/090/1

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Kindertagesstätte und
- Wohngrundstücke für Einzelhäuser (als Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) sowie Doppel- und Reihenhäuser.

Die Planung hat den **Zweck**, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung einer Kindertagesstätte für ein lebendiges Neustadt für Familien und damit soziale Belange zu fördern. Darüber hinaus sollen die Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen genutzt werden, um mit einer bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung die Einwohnerschaft in Neustadt a. Rbge. und insbesondere in Otternhagen zu halten sowie an der Entwicklung von Wohnraum für junge Familien mitzuwirken, um eine möglichst große Generationenvielfalt in der Stadt zu entwickeln.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer dringend erforderlichen Kita zu schaffen und weitere Wohnbauflächen entwickeln zu können.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) ist so abzugrenzen, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

In das Plangebiet werden Teilflächen des Flurstücks 11/46 einbezogen, die unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung östlich des Flurstücks angrenzen. Um die Erschließung bauplanungsrechtlich abzusichern, wird außerdem der nördlich gelegene Teil der Straße „Langes Feld“ bis zum Anschluss an die Otternhagener Straße (K 315) einbezogen (Teile der Flurstücke 6/48 und 11/7). Der Straßenabschnitt liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 803 (vgl. Kap. II.5, S. 9).

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung westlich der Otternhagener Straße. Die Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 803 „Otternhagener Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Weiter nach Osten liegt auf der Ostseite der Otternhagener Straße im südlichen Teil ein landwirtschaftlicher Betrieb und im nördlichen Teil das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung auf der Westseite der Otternhagener Straße ergeben sich für diese Nutzungen keine Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung.
- Im Norden grenzen die Wohngrundstücke an das Plangebiet, die im Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt sind. Auch hier sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das gilt auch für die geplante Kindertagesstätte, da auch in einem WR „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ allgemein zulässig sind und Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gem. § 22 Abs. 1a BImSchG „*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie*

beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, […]im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung“ sind.

- Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die Grünlandfläche im Nordwesten des Plangebiets ist ein gesetzlicher geschützter Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[2] und § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)[3]. Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016[4].

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. die 55. Änderung ihres Flächennutzungsplans durch. Ist diese Änderung rechtskräftig, wird der Bebauungsplan aus diesen Darstellungen entwickelt und ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie oben ausgeführt, stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. die Flächen des Plangebiets als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan Nr. 814 nicht zu entwickeln.

Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. derzeit die 55. Änderung ihres Flächennutzungsplans durch. Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Darstellungen so geändert werden, dass der Bebauungsplan Nr. 814 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (vgl. Abb. 2, S. 4).

6. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen.

Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Der Stadtteil Otternhagen grenzt zwar im Süden an das Gebiet der Stadt Garbsen. Das Plangebiet liegt allerdings rd. 2,5 km nördlich der Stadtgrenze. Aufgrund dieses Abstandes, der dazwischen existierenden Nutzungen und aufgrund der geplanten Nutzung, ergeben sich voraussichtlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Gebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt.

---

[2] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
[3] Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
[4] Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016), Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 31 vom 10.8.2017 in der Fassung der 3. Änderung vom 24.06.2021, Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 24 2021. Die 4., 5. und 6. Änderung des RROP sind eingeleitet und in unterschiedlichen Bearbeitungsständen.

Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

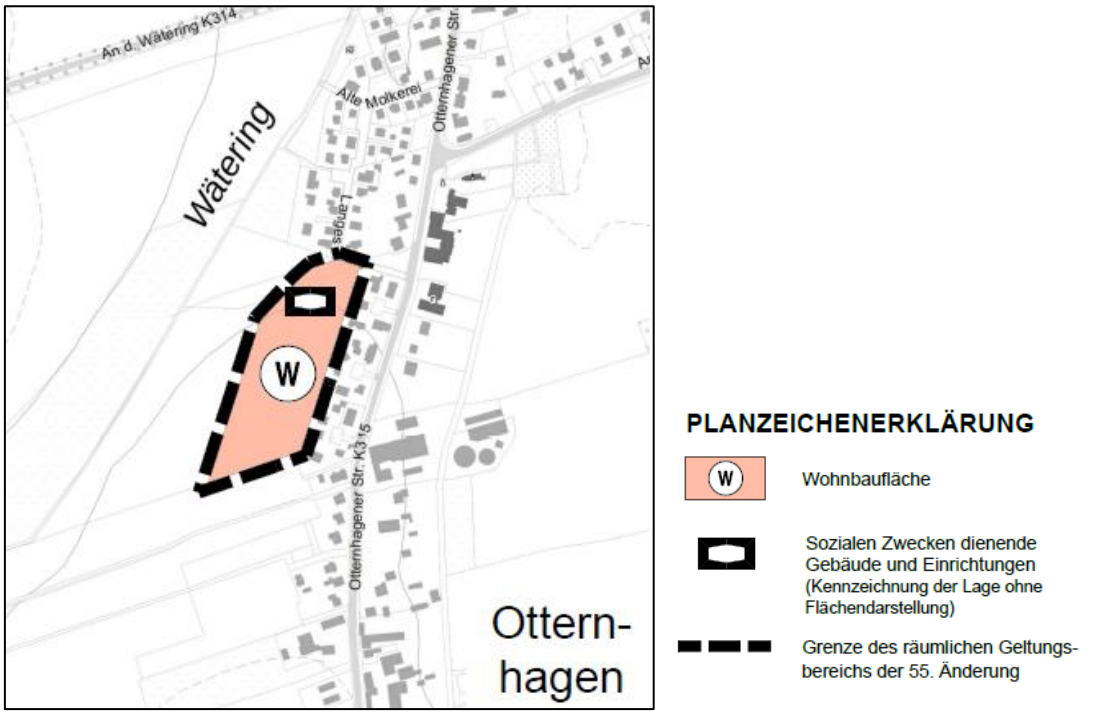


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geplanten Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Otternhagen, südlich der Straße „Langes Feld“ zwischen der bestehenden Bebauung an der Otternhagener Straße und dem Verlauf des Gewässers „Wätering“.

Es hat eine **Größe von ca. 2,1 ha**.

Das Flurstück 11/46 ist Eigentum der Neustädter Immobiliengesellschaft (NIG). Die NIG wird der Stadt die Flächen für den Neubau der Kita zur Verfügung stellen. Die Stadt plant mit der NIG einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen.

Die Straßenparzelle der Straße „Langes Feld“ ist Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle in westlicher Richtung. Die höchste Stelle an der Südost-Ecke des Plangebietes liegt auf einer Höhe von rd. 40,5 m NHN, die tiefste Stelle am westlichen Rand des Plangebiets liegt auf einer Höhe von rd. 39,5 m NHN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zum Einzugsgebiet der Auter (EU-Code des Wasserkörpers: DE_RW_DENI_21012). Im Plangebiet gibt es keine Vorfluter. Derzeit versickert das Oberflächenwasser weitgehend auf den landwirtschaftlichen Flächen. Überschüssiges Wasser fließt nach Westen zur Wätering (Gewässerkennzahl 4889288) ab, die nordöstlich von Otternhagen zuerst in die Alte Auter und weiter in die Auter entwässert. Bei der Wätering westlich des Plangebietes handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung (Verordnungsgewässer).

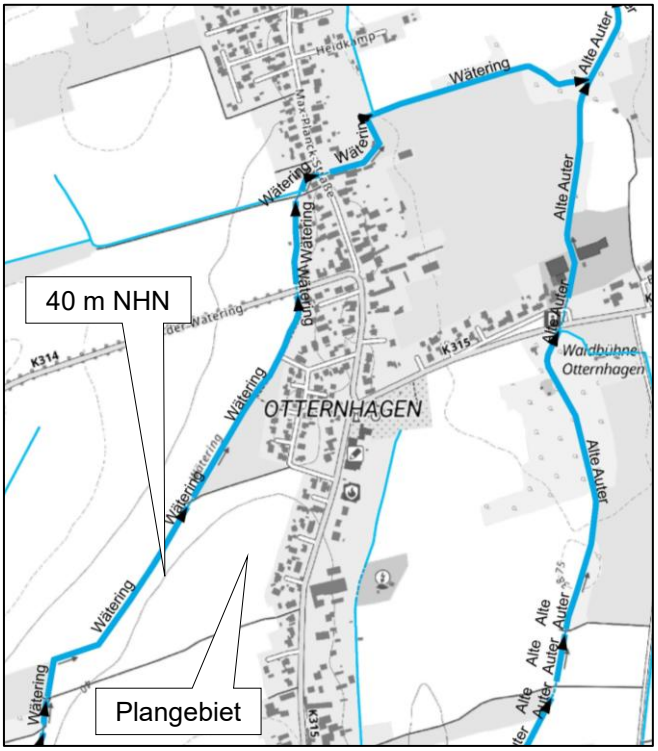


Abb. 3: Lage des Plangebiets mit Höhenangaben und Gewässern

Flächen, die Vorschriften zum Hochwasserschutz unterliegen (Überschwemmungsgebiete) oder einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt sind, sind ebenfalls nicht betroffen (Überschwemmungs-Risiko-Gebiete, vgl. Nds. Umweltkarten, 02.12.2024).

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit als Acker genutzt. Bei den Böden handelt es sich nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) um Mittleren Pseudogley (vgl. Umweltbericht Abschnitt VI.B.3, S. 36). Nach der Entstehungsart sind es „Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden über Geschiebelehmen; z. T. Pseudogleye aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen“ (NIBIS® - Kartenserver,17.07.2025). Zur Ertragsfähigkeit vgl. Abschnitt V.4 „Belange der Landwirtschaft“ (S. 20).

Die Gley-Böden beiderseits der Wätering (im Auenbereich) zählen zu den Gley-Böden. Diese Böden sind in Niedersachsen selten und zählen damit zu den „schutzwürdigen Böden“. Flächen mit diesen Böden sind durch die Planung allerdings höchstens randlich betroffen.

Für den Bebauungsplan interessiert hinsichtlich des Bodens besonders auch die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann. Nach dem geotechnischen Bericht[5], der zur Untersuchung des Baugrunds im Plangebiet erstellt wurde, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich: Aus der Auswertung der dabei vorgenommenen Bohrprofile ergibt sich, dass im Baufeld unter einer sandigen Oberbodenbildung Geschiebedecksande, Geschiebelehm und glazifluviatile Sande in heterogener Verteilung anstehen. Darunter folgt eine tonige Verwitterungszone. Damit liegen im Baufeld zwar oberflächlich gut wasserdurchlässige Sande vor, die allerdings überwiegend nur eine Mächtigkeit von ca. 1,00 m erreichen und von gering wasserdurchlässigem Geschiebelehm unterlagert sind. Nur in 4 von 17 Bohrungen werden diese Sande ebenfalls von durchlässigen fluviatilen Sanden unterlagert. Nur in diesen Bereichen wäre eine Versickerung realisierbar.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands von ca. 1,00 bis 1,70 m unter GOK zum Zeitpunkt der Geländearbeiten kann der erforderliche Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand allerdings im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Da unmittelbar angrenzend bereits Bebauung vorhanden ist, geht die Stadt davon aus, dass im Plangebiet ein ausreichend bis gut tragfähiger Baugrund anzutreffen ist.

Laut NIBIS® - Kartenserver (Zugriff am 17.07.2025) sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten bekannt und es liegen auch keine Hinweise auf Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde die Schadstoffkonzentration der Böden im Plangebiet aus Mischproben ermittelt. Die Mischproben weisen keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen auf.

3. Bundesnetzausbau

Die möglichen, vorgesehenen oder bereits genehmigten Trassen für den Ausbau des Übertragungsnetzes sind bei der Bauleitplanung zu beachten. Das Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. ist u. a. von der Planung des sogenannten SuedLink betroffen.

[5] Geotechnischer Bericht, Büro Röhrs & Herrmann, Hildesheim, vom 18.08.2025

Die Planfeststellung für den Abschnitt B 2 des SuedLink durch die Bundesnetzagentur ist am 26.02.2025 erfolgt[6]. Sie hat gleichzeitig den vorzeitigen Maßnahmenbeginn genehmigt.

Die Abbildung mit dem Ausschnitt aus den Planfeststellungsunterlagen zeigt, dass das die Flächen des Plangebiets nicht unmittelbar von Maßnahmen betroffen sind.

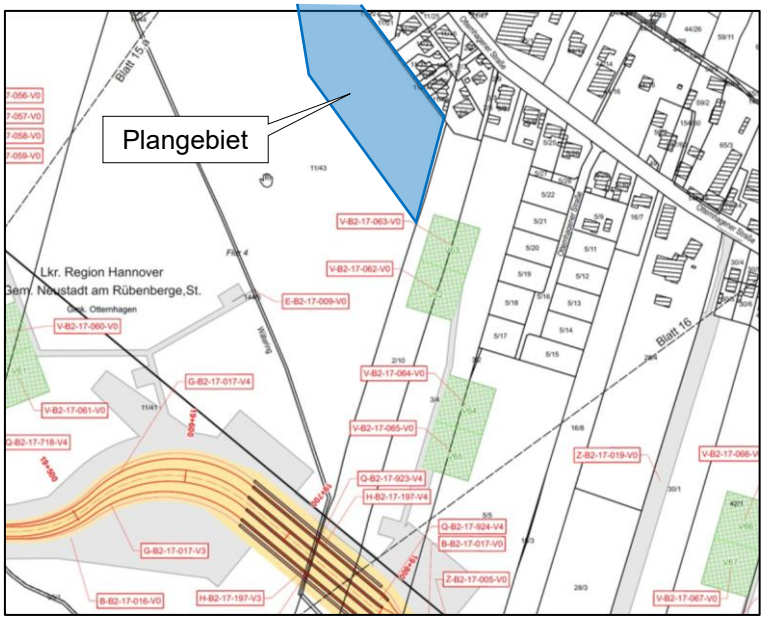


Abb. 4: Plangebiet auf einem Ausschnitt aus den Planfeststellungsunterlagen des SuedLink (B2_C_06_Lageplan_Anl01_Bl15_R01-gez.pdf, unmaßstäblich, nicht genordet)

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Die Freiflächen des Plangebiets werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abb. 6, S. 8). Neben den Ackerflächen ist der für die Erschließung des Plangebiets benötigte Abschnitt der Straße „Langes Feld“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Lt. Biotop/ Biotoptypenkartierung handelt es sich um „basenreichen Lehm-/Tonacker“; in Randbereichen in feuchter Ausprägung (vgl. Abb. 22, S. 32). Im Plangebiet kommen keine Gebüsche, Gehölze und auch keine Bäume vor (vgl. Abb. 5 und Abb. 6).

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Fuß- oder Radwege oder Pfade.

Zum Zustand von Natur und Landschaft im Einzelnen vgl. die Ausführungen im Umweltbericht ab Seite 22.

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Europäische Schutzgebiete (NATURA-2000, Vogelschutz- und FFH-Gebiete) kommen im Plangebiet und der einschlägigen Umgebung nicht vor (vgl. Umweltbericht, Kap. VI.A.428).

Lt. NIBIS® - Kartenserver kommen im Plangebiet keine Denkmale vor. Hinweise auf ein bisher unbekanntes Vorkommen von Bodendenkmalen, z. B. aufgrund von Vorkommen im Umfeld des Geltungsbereichs, liegen ebenfalls nicht vor. Wie bei allen Vorhaben, die in die oberen

[6] Die Bundesnetzagentur als Planfeststellungsbehörde gemäß § 1 Nr. 1 Planfeststellungszuweisungsverordnung (PlfZV) hat mit Beschluss vom 26.02.2025, Gz.: 804-6.07.01.02/3-2-6 #24, den Plan für die obigen Vorhaben gemäß § 24 Abs. 1 NABEG festgestellt.

Bodenschichten eingreifen sind auch bei Umsetzung dieser Planung die Vorschriften des § 13ff. des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)[7] zu Zufallsfunden zu beachten.

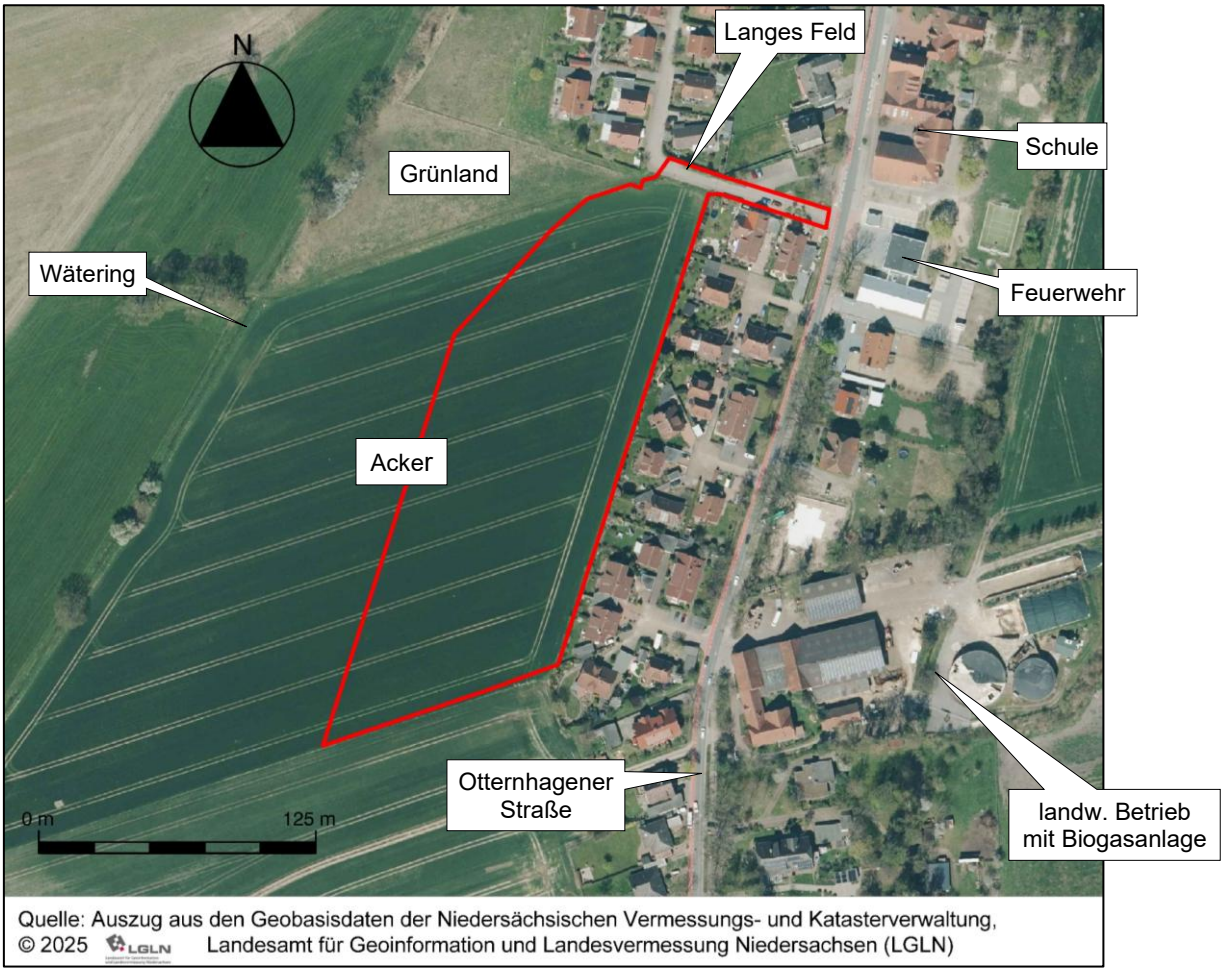


Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, (Stand 04/2022)

Abb. 6: Blick auf das Plangebiet von der Nordost-Ecke aus nach Südwesten (Aufnahme: Bohrer, 2024)

[7] Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

5. Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes und Überplanung

Am 16.01.1992 ist der Bebauungsplan Nr. 803 „Otternhagener Straße“ in Kraft getreten, dessen Geltungsbereich unmittelbar östlich des Plangebietes liegt.

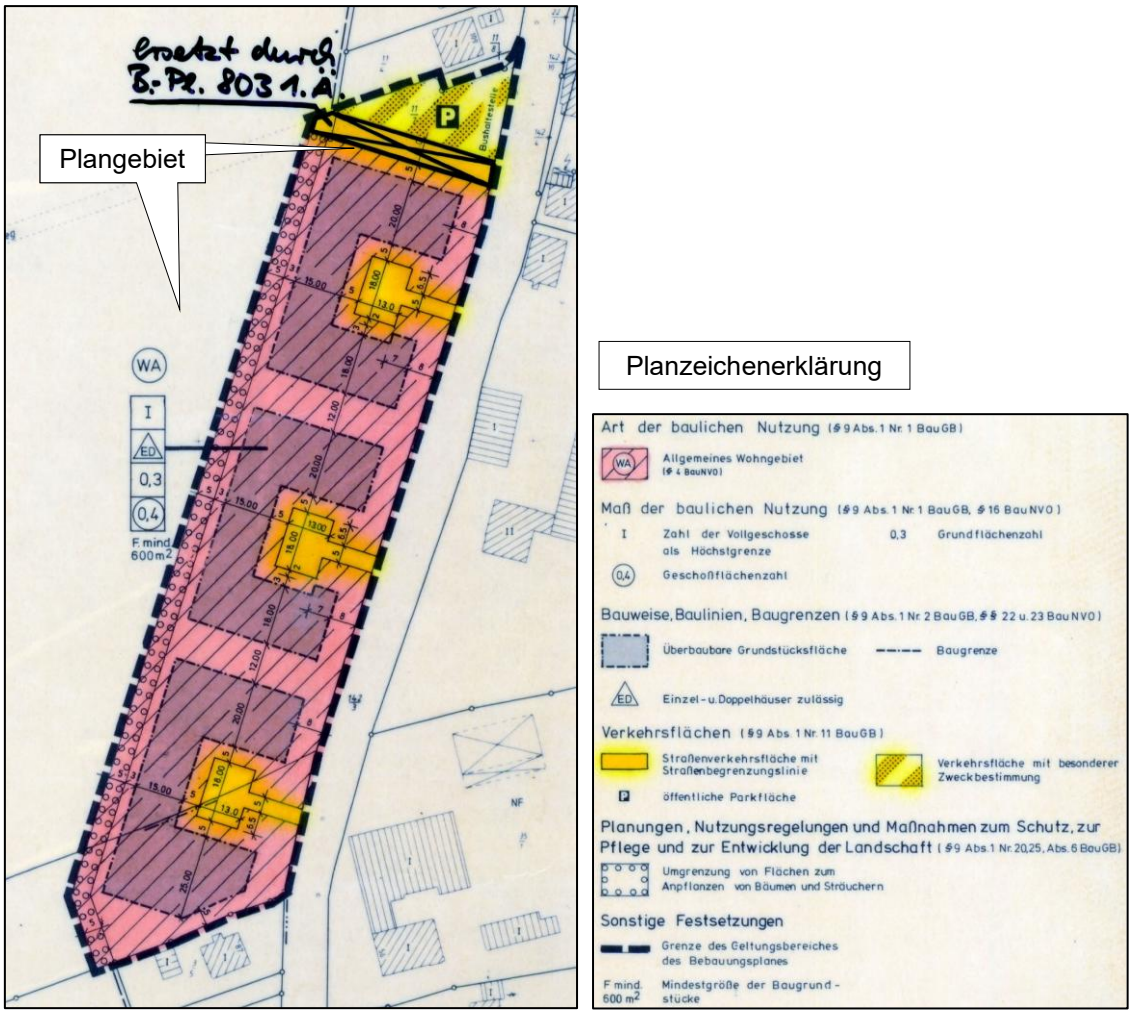


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 803 „Otternhagener Straße“

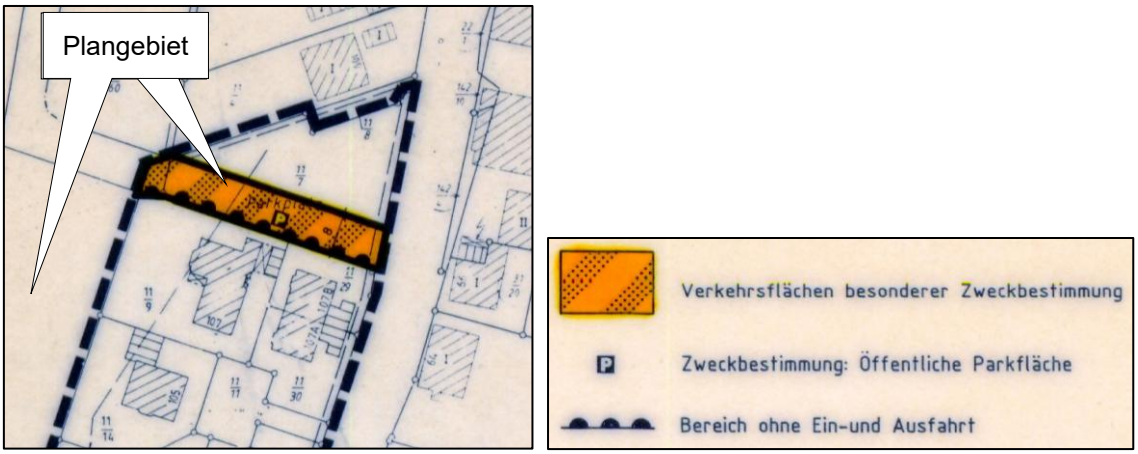


Abb. 8: 1. Änderung B-Plan Nr. 803 „Otternhagener Straße“ vom 13.02.1997 (Planausschnitt und Planzeichenerklärung)

Für die am Nordrand des Bebauungsplans Nr. 803 festgesetzte „Straßenverkehrsfläche“ wurde die 1. Änderung durchgeführt (vgl. Abb. 8, S. 9). Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 803 „Otternhagener Straße“ vom 13.02.1997 war die Änderung der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“.

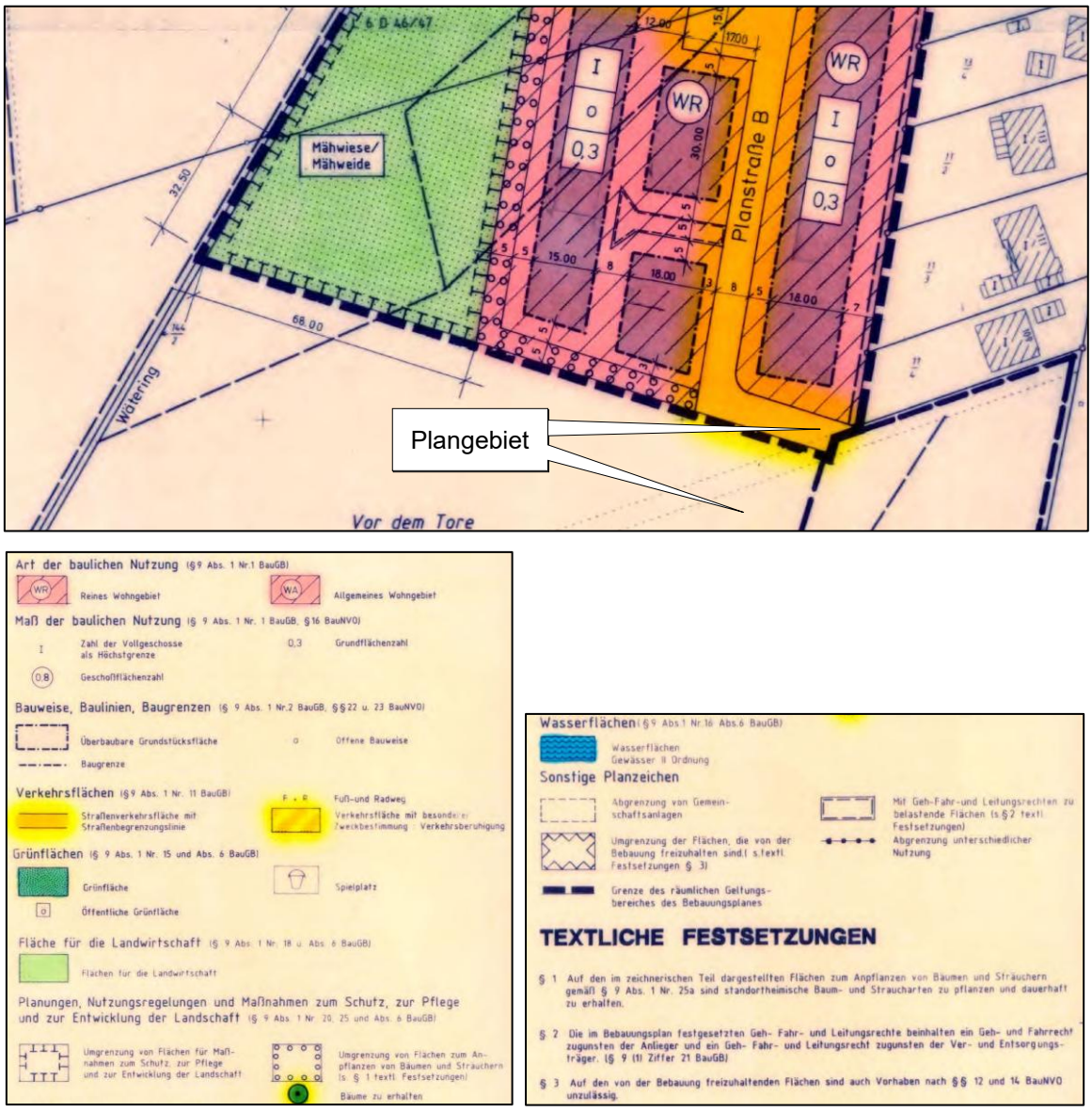


Abb. 9: B-Plan Nr. 806 „Otternhagen Ortsmitte“ vom 24.06.1993
(Planausschnitt und Planzeichenerklärung)

Für das nördlich des Plangebiets liegende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 806 „Otternhagen Ortsmitte“ vom 24.06.1993. Die Festsetzungen des Ursprungsplans, welche den angrenzenden Bereich betreffen, sind von den bisherigen Änderungen des Plans nicht betroffen. Vom Bebauungsplan Nr. 806 wird ein kleiner Abschnitt der im Plan festgesetzten „Planstraße B“ an der südöstlichen Ecke überplant. Er dient der Erschließung der Flächen im Plangebiet.

6. Flurbereinigungsverfahren

Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit noch innerhalb des vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Otternhagen, dessen Einleitung seitens des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz für das Jahr 2023 freigegeben wurde. Das Flurbereinigungsverfahren Otternhagen wurde mit Beschluss vom 23.04.2024 mit einer Größe von rd. 809 ha eingeleitet. Nach der Einleitung wurde im Jahr 2024 der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft gewählt. Die Wertermittlung sowie deren Feststellung ist für 2025 geplant.

Nach Mitteilung des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 11.07.2024 ist geplant, das Flurstück 11/46, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, mit der nächsten Anordnung vom Flurbereinigungsverfahren auszuschließen. Konflikte mit dem Flurbereinigungsverfahren sind daher nicht zu erwarten.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, welche die Zielvorstellungen verwirklicht, die in Abschnitt I.2, S. 2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag in Abb. 10, S. 12 zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebietes, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht und die aus den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden kann.

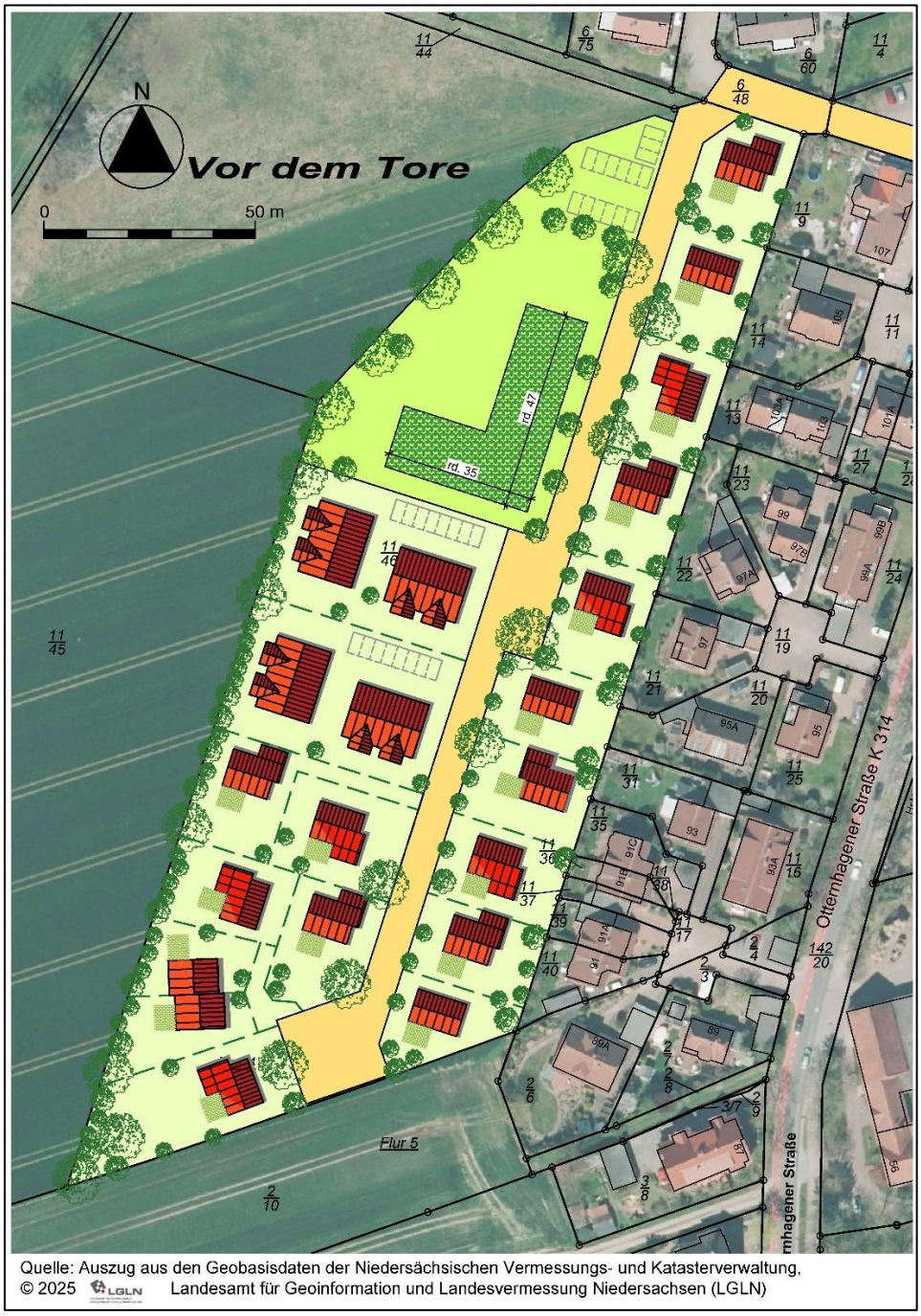


Abb. 10: Bebauungsvorschlag (Stand: August 2025)

Die äußere Erschließung des Plangebiets muss über die Straße „Langes Feld“ erfolgen, die die einzige Möglichkeit zur Erschließung des Plangebiets ist und über die der Verkehr auf kurzem Weg auf die Otternhagener Straße abgeleitet werden kann. Von dem an das Plangebiet grenzenden Abschnitt der Straße „Langes Feld“ wird eine Stichstraße in das Plangebiet geführt, die im Süden in einem Wendehammer endet. Die Stichstraße wird südlich der geplanten Kita-Fläche verschwenkt, um die rd. 240 m lange Straße zu gliedern. Aufgrund der Anordnung des Wendeplatzes am Südrand des Plangebiets wird die Option der Erweiterung der Wohnbebauung in diese Richtung gesichert.

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans wird eine hinsichtlich Lage und Größe geeignete Fläche für den erforderlichen Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Diese wird im nördlichen Teil des Plangebiets auf der der freien Landschaft zugewandten Straßenseite vorgesehen.

Die verbleibenden Flächen beiderseits der Stichstraße stehen für die Entwicklung von Wohngrundstücken zur Verfügung. Nach dem Bebauungsvorschlag können Grundstücke für etwa 4 Mehrfamilienhäuser, 15 Einfamilien- und 2 Doppelhäuser entstehen.

Nach Westen zur freien Landschaft ist eine Eingrünung der Wohngrundstücke zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft vorgesehen.

2. Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung eines Teils des Wohnbedarfs in Otternhagen. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Ortsteil wie Otternhagen eher untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3. Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Ein weiteres wichtiges Ziel des Bebauungsplans ist der Bau und Betrieb einer dringend erforderlichen Kindertagesstätte für den Stadtteil Otternhagen und den weiteren Einzugsbereich zur Deckung des aktuellen und des mittelfristigen Bedarfs an Krippen- und Kindergartenplätzen.

Die dafür vorgesehene Fläche am Nordostrand des Plangebiets wird daher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Sie erfüllt nach einem Vergleich potenzieller Standorte, den die Stadt Neustadt a. Rbge. im Vorfeld durchgeführt hat, die einschlägigen Anforderungen am besten. Der Standort liegt zentral innerhalb der gestreckten Ortslage von Otternhagen und dem Einzugsgebiet der Kinderbetreuung. Der Standort ist mit dem Personennahverkehr gut erreichbar: Bushaltestelle „Otternhagen Schule“ der Linien 490, 860 und 865. Der bereits bestehende Kindergarten Otternhagen und die Grundschule befinden sich unweit auf der östlichen Seite der Otternhagener Straße in geeigneter Entfernung für gemeinsame Aktivitäten und ein frühzeitiges Kennenlernen.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die

Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die **GRZ** begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Sowohl für die Fläche der Kita als auch für die geplanten Wohngrundstücke wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die **Zahl der Vollgeschosse** für den Bereich der Kita und die südlich angrenzenden Flächen mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Für die Kita werden durch die zweigeschossige Bebauung kurze Wege innerhalb des Gebäudes erreicht und möglichst viel Freifläche auf dem Grundstück ermöglicht. Südlich angrenzende wird durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen die Errichtung einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern ermöglicht. Um diese Bauformen zu ermöglichen, wird hier „offene Bauweise“ festgesetzt.

Auf den übrigen Wohngrundstücken wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Damit werden bei den Flächen auf der Ostseite der Stichstraße Nutzungskonflikte mit der östlich angrenzenden, eingeschossigen Wohnbebauung vermieden. Bei den Flächen auf der Westseite der Stichstraße werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten. Für beide Teilflächen werden als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten **„Schottergärten“** zu beobachten. Nach § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen eines Grundstücks zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten. 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 (OVG Niedersachsen 2023[8]). „Schottergärten“ bei denen der Steinbelag dominiert, welcher in der Regel dazu dient, einen Bewuchs und damit die Begrünung zu vermeiden oder zu mindern, ist durch die Regelung der NBauO allerdings ausgeschlossen. Einer ausdrücklichen Regelung bedarf es dazu in einem Bebauungsplan nicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass zur Erschließungsstraße, dem Grundstück der Kita und den Grenzen des Geltungsbereichs jeweils ein Abstand von 3 m verbleibt. Zur bestehenden Bebauung östlich des Plangebietes können die Bepflanzungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 803 an dieser Stelle ergänzt werden.

[8] OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22.

5. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Für den Kernbereich von Otternhagen gibt es eine Gestaltungssatzung. Diese umfasst auch die bebauten Flächen östlich des Plangebiets. Um sicherzustellen, dass die Wohnhäuser im Plangebiet die Ortslage von Otternhagen harmonisch erweitern, werden in Anlehnung an die bestehende Gestaltungssatzung Otternhagen Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen. Diese sind für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung.

Prägend für die Umgebung des Plangebiets sind die in Otternhagen üblichen geneigten roten und rotbraunen Sattel- oder Krüppelwalmdächer. Diese werden in der örtlichen Bauvorschrift für die Gestaltung der Dächer zugelassen. Um eine Einbindung in das Ortsbild zu erreichen, sind die Dacheindeckungen nur mit matten Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Da begrünte Dächer die Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an den Klimawandel fördern, können begrünte Dächer, obwohl sie ortsuntypisch sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinsichtlich der Einfriedungen soll sichergestellt werden, dass insbesondere die Vorgartenbereiche zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen können. Außerdem sollen am Westrand des Plangebiets die Hausgärten als Übergang zur freien Landschaft wirken können.

Zugelassen werden die ortstypischen Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern. Zur Erweiterung des Gestaltungsspielraum werden außerdem gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten) zugelassen. Bei den Holz- und Metallzäunen soll eine starke Sichtunterbrechung vermieden werden. Um das zu erreichen, dürfen die Ansichtsflächen der Einfriedung zu max. 40 % je lfd. Meter geschlossen sein.

In zunehmendem Maße werden statt Holzzäunen Zäune mit „Verbundstoffen“ aus Holz und Kunststoff verwendet (z.B. „Wood-Plastic-Composite“ (WPC)). Diese entsprechen in ihrem Erscheinungsbild nicht dem gewünschten „klassischen“ Holzzaun, wie er in Otternhagen typisch ist. Zur Klarstellung werden derartige Verbundstoffe ausdrücklich ausgeschlossen.

Für die Mauern und Zäune wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung aufgenommen, um die Vorgartenbereiche nicht von der Straße „abzuriegeln“. Bei Hecken, die zur Durchgrünung des Straßenraums beitragen, ist die Höhenbegrenzung nicht erforderlich. Welche Gehölze „standortgerecht“ sind, wird durch eine Aufzählung geeigneter Arten erläutert.

Am Westrand des Plangebiets sind in Kombination mit dem festgesetzten Pflanzstreifen nur sichtdurchlässige Holzzäune oder Metallzäune zulässig. Am Südrand des Plangebiets sind sichtdurchlässige Zäune und Hecken zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die begrünten Hausgärten zur Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft beitragen können.

6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Otternhagener Straße über die Straße „Langes Feld“ und zweigt von dieser nach Süden ab.

Für die innere Erschließung wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße, etwa in der Mitte des Plangebiets festgesetzt. Sie endet in einem Wendeplatz, um die Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Feuerwehr sicherzustellen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am Westrand des Allgemeinen Wohngebiets ist zur freien Landschaft im Westen durchgehend ein 3 m breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit soll die Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft verbessert werden. Außerdem soll es zur Minderung von Störungen von Tieren einschlägiger Arten im Auebereich der Wätering beitragen. Die randliche Bepflanzung soll auch einen gewissen Schutz vor Witterungseinflüssen von Westen und Emissionen durch den Ackerbau auf den westlich angrenzenden Flächen bieten.

8. Anpflanzung von Bäumen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu unterstützen, wird im Bereich der Platzaufweitung der Erschließungsstraße die Anpflanzung (und Erhaltung) von zwei geeigneten Straßenbäumen festgesetzt, welche die Durchgrünung des Plangebiets ergänzen sollen. Weitere Pflanzungen im Straßenraum können aufgrund der minimierten Erschließung nicht festgesetzt werden.

Die privaten Baugrundstücke sollen neben dem Pflanzstreifen im Westen einen weiteren Beitrag zur der Durchgrünung der Siedlungserweiterung leisten. Daher wird eine textliche Festsetzung getroffen, wonach inner-halb der als WA festgesetzten Flächen je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist.

9. Flächenübersicht

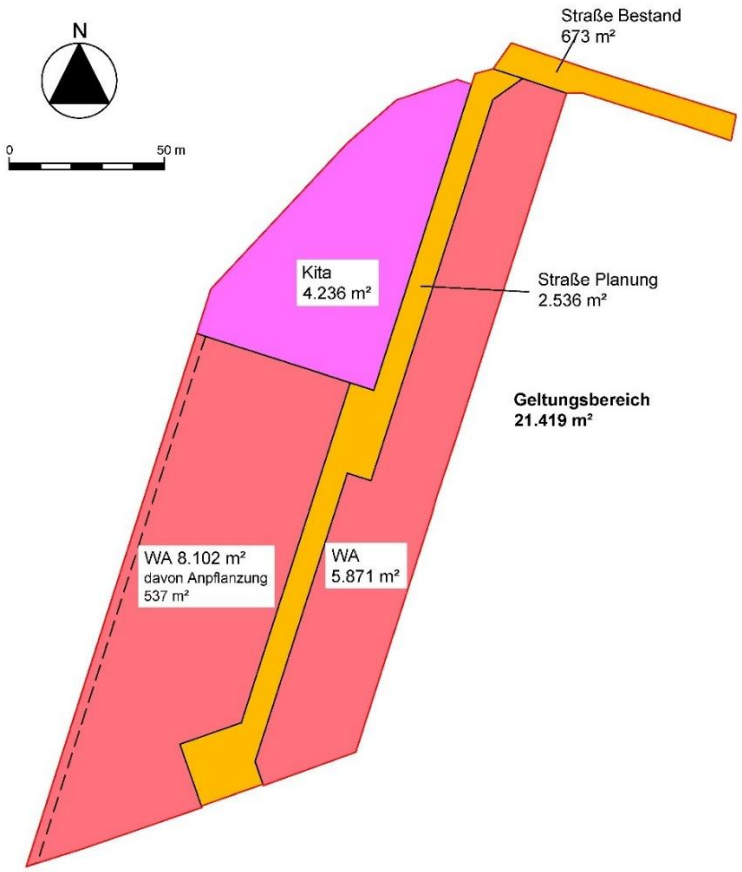


Abb. 11: Flächenübersicht

Flächenbilanz			
Art der Nutzung	Flaeche (m²)	Flaeche (m²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		**13.973**	**65,2%**
davon: Pflanzstreifen	537		
Fläche für Gemeinbedarf, Kita		**4.236**	**19,8%**
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung		**2.536**	**11,8%**
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand		**673**	**3,1%**
Gesamtfläche		**21.418**	**100,0%**

Abb. 12: Flächenbilanz Vorentwurf

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Stadt geht davon aus, dass die NIG über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. Abschnitt II.1, S. 5).

Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die NIG auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der NIG nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8d, 8e und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.1 und III.6 erläutert.

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der *Wasserversorgung* der Wasserverband Garbsen-Neustadt. Für die Versorgung des Plangebiets muss das vorhandene Leitungsnetz erweitert werden.

Die *Löschwasserversorgung* soll im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Dazu ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die geplanten Nutzungen eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich. Inwieweit dieser aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Träger der *Elektrizitätsversorgung* sind die LeineNetz GmbH. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes versorgt werden.

Der Erschließungsträger plant die Verlegung neuer *Telekommunikationslinien* zur Versorgung der geplanten Bebauung durch die Stadtwerke Neustadt bzw. einem Unternehmen aus dem Konzern durchführen zu lassen.

Träger der *Abfallbeseitigung* ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der *Abwasserbeseitigung* ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge. Schmutzwasserkanal liegt sowohl in der Otternhagener Straße als auch in der Langen Straße. An welcher Stelle das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Die Luftbildauswertung wurde vom LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, **Kampfmittelbeseitigungsdienst** durchgeführt. Für die Flächen des Plangebiets besteht kein Handlungsbedarf (vgl. Abb. 13, S. 19). Aufgrund der Weltkriegseinrichtungen und -einwirkungen westlich des Geltungsbereichs besteht dort ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel und

entsprechende Risiken. Bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde darauf geachtet, dass diese Flächen nicht überplant werden.

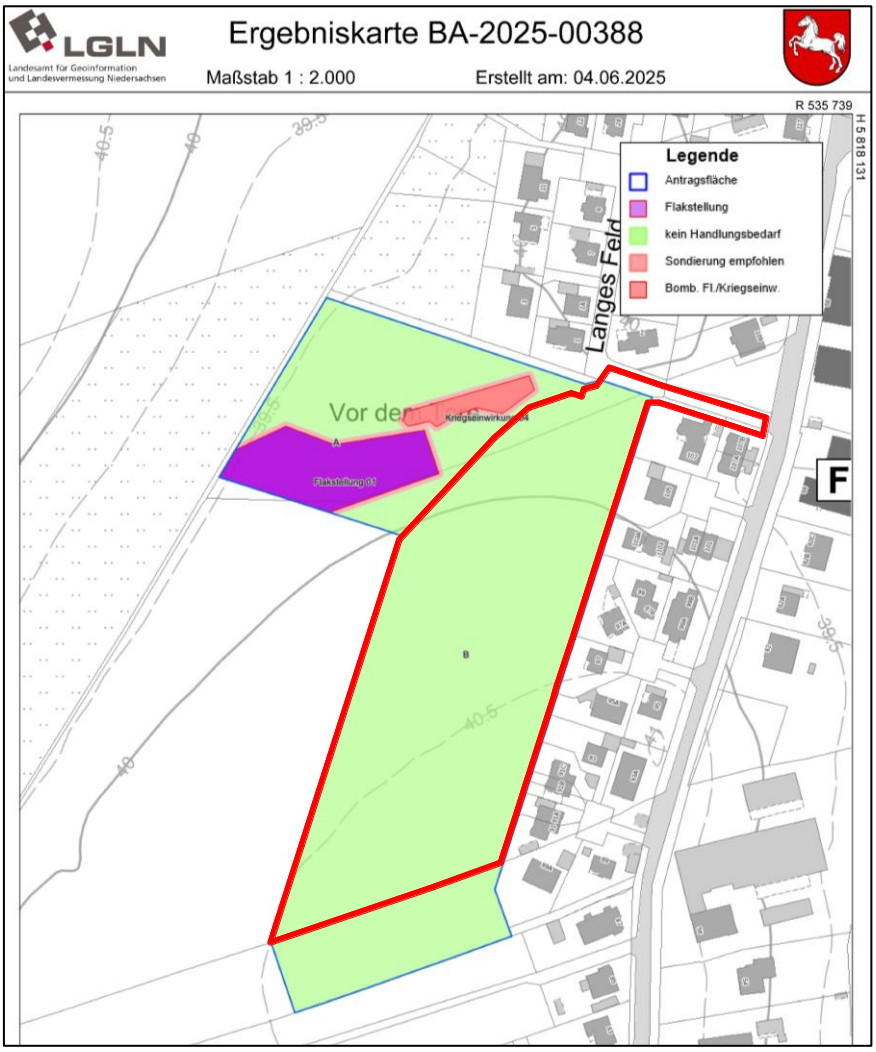


Abb. 13: Kampfmittelbelastung im Umfeld des Plangebietes
(LGLN - Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 04.06.2025)

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2, S. 6.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Die Frage der Oberflächenentwässerung wird im weiteren Planverfahren geklärt. Verschiedene Varianten werden derzeit geprüft.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine ortsangepasste Bebauung überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in einem kleinen Teilbereich. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 20 Baugrundstücke entstehen. Damit wird ein kleiner Beitrag zur

Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Otternhagen geleistet. Das ist ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 einen Beschluss zur Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum gefasst. Danach sollen künftig in Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Bei einer nach dem städtebaulichen Konzept möglichen Gesamtzahl von rd. 40 Wohnungen ergeben sich etwa 8 Wohnungen, die als sozialer Wohnungsbau realisiert werden sollten. Die Stadt wird mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag schließen, der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und den Anteil des sozialen Wohnungsbaus regelt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Verkehrslärm oder Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

Hinsichtlich der geplanten Kindertagesstätte ist zu berücksichtigen, dass gem. § 22 Abs. 1a BImSchG „*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, […]im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung*“ sind.

Auch Verkehrsimmissionen, die durch die geplante Kindergartennutzung zu erwarten sind, sind von dem Nachbarn regelmäßig als sozialadäquat hinzunehmen, soweit die Einrichtung in Baugebieten nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig ist[9]. Das ist sowohl bei dem im Plangebiet festgesetzten WA als auch dem nördlich angrenzenden WR der Fall.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter. Der Neubau und die Bereitstellung weiterer Kita-Plätze ist ein wesentliches Ziel der Planung. Die Planung trägt daher dazu bei, die Nachfrage nach weiteren Kinderbetreuungsmöglichkeiten zu decken und soziale Belange zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen handelt es sich lt. NIBIS® - Kartenserver (04.08.2025) um die Bodeneinheit 18 „Pseudogleye aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen“. Bei den Böden um Mittleren Pseudogley mit Boden- und Ackerzahlen von 33 bis 45 (Bodenzahlen) und 36 bis 48 (Ackerzahlen) auf, also eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit (zur Einordnung: die ertragsfähigsten Böden, z. B. in der Hildesheimer Börde, haben die Wertzahl 100).

Durch die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen entsteht trotz einer geringen Ertragsfähigkeit der Böden eine Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung jedoch nicht zu vermeiden.

[9] VG München, Urteil v. 13.02.2023 – M 8 K 20.2177, OVG Nds., Beschluss vom 05.03.2018 – 1 ME 20/18

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Die Abwägung der betrachteten Alternativstandorte für den Neubau der Kindertagesstätte hat im Ergebnis diesen Standort als den am besten geeigneten eingestuft. Auch die Bereitstellung von Wohngrundstücken im Stadtgebiet ist nicht allein durch eine Innenentwicklung zu decken.

Die Stadt räumt daher in diesem Fall dem Belang der Deckung des beschriebenen Bedarfs Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch den Bau einer neuen Kita und die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser werden Bürger in Otternhagen und den angrenzenden Stadtteilen gehalten, die sonst ggf. in andere Orte ziehen müssten, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt Neustadt a. Rbge. Es sichert zudem die Erhaltung und den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ liegt in Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen zwischen der Otternhagener Straße und der Wätering (vgl. Abb. 1, S. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rd. 2,1 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Kindertagesstätte und
- Wohngrundstücke für Einzelhäuser (als Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) sowie Doppel- und Reihenhäuser.

Die Planung hat den **Zweck**, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen für die Errichtung einer Kindertagesstätte für ein lebendiges Neustadt für Familien und damit soziale Belange zu fördern. Darüber hinaus sollen die Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen genutzt werden, um mit eine bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung die Einwohnerschaft in Neustadt a. Rbge. zu halten und an der Entwicklung von Wohnraum für jungen Familien mitzuwirken, um eine möglichst große Generationenvielfalt in der Stadt zu entwickeln.

Die Flächen des Plangebietes werden über eine neue Stichstraße erschlossen, welche die Anbindung nutzt, die bereits der Erschließung der bestehenden Wohngebiete nordwestlich des Plangebiets dient („Langes Feld“). Die Erschließung des neuen Wohngebietes verläuft etwa mittig des Plangebietes von Norden nach Süden.

In der Nordwestecke des Plangebiets wird die Fläche, die für den Neubau und das Außengelände der Kita vorgesehen ist, als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Die übrigen Flächen rechts und links der neuen Erschließung werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Einbindung der neuen Wohngrundstücke in die freie Landschaft ist am Westrand des Plangebiets ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 814 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

Baubedingte Wirkungen treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit

besteht ein Risiko, dass Böden verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht werden.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude und Nebenlagen. Im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen. Durch die Errichtung von Gebäuden ändert sich das Kleinklima im Plangebiet. Weiterhin kommt es zur baulichen Überprägung des Landschaftsbildes am südwestlichen Siedlungsrand von Otternhagen.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Kita- und der Wohnnutzung sowie dem Erschließungsverkehr einhergehen. Dies sind im Wesentlichen Lärm, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch das Verkehrsaufkommen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und geplanten Wohnbebauung sind allerdings keine erheblich negativen Wirkungen durch Immissionen zu erwarten.

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes finden § 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

Zu den Fachgesetzen, die Regelungen zum Schutz des Klimas und zur Eindämmung und dem Umgang mit unvermeidbaren Klimafolgen enthalten, gehören:

- das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)[10],
- das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)[11],
- und das Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz - NKlimaG)[12].

[10] Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2019, BGBl. I S. 2513 (Nr. 48); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 BGBl. I S. 3905.
[11] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), Artikel 1 des Gesetzes vom 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37); zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20.07.2022 BGBl. I S. 1237.
[12] Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz - NKlimaG) vom 10. Dezember 2020, Nds. GVBl. S. 464), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2022, Nds. GVBl. S. 388).

Die genannten Gesetze enthalten im Wesentlichen gesetzlich definierte Ziele zur Begrenzung des Klimawandels und zur Reduktion von Emissionen bzw. dem Ausbau der Erneuerbaren Energien, sowie Regelungen zur Reduktion des Energieverbrauchs (Strom und Wärme), z. B. im Gebäudesektor (Bestand und Neubau).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln der städtebaulichen Planung und den möglichen Darstellungen und Festsetzungen zum Erreichen dieser Ziele beizutragen.

b) Fachpläne und Raumplanung

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den Bebauungsplan Nr. 814 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Landschaftsrahmenplan der Region Hannover 2013

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) weist das Plangebiet hinsichtlich der vorkommenden Biotope als Gebiet von „mittlerer Bedeutung“ aus (vgl. Abb. 14 unten). Tiere und Pflanzen sowie Alleen und Bäume von mehr als allgemeiner Bedeutung wurden nicht festgestellt.

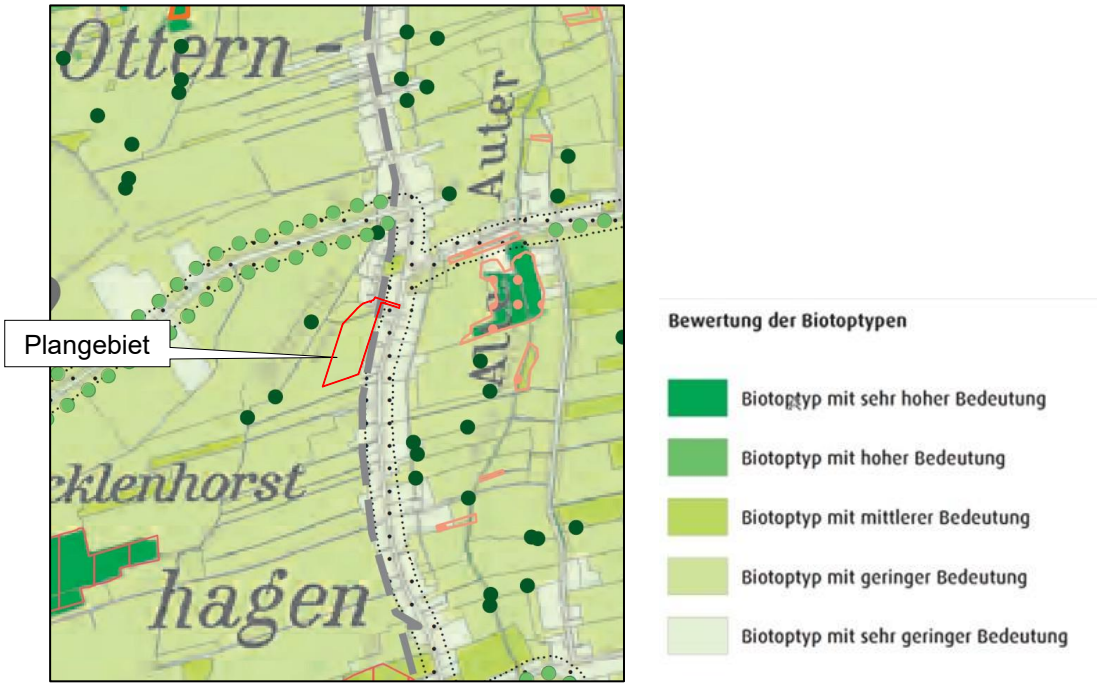


Abb. 14: LRP 2016, Karte 1: Arten und Biotope (Ausschnitt, Legende)

Das Plangebiet ist auch hinsichtlich der Qualität des Landschaftsbildes im LROP als „Landschaftsteilraum“ von „geringer Bedeutung ausgewiesen“ (vgl. Abb. 15, S. 25).

Auch bezogen auf die darüber hinaus ermittelten und bewerteten Schutzgüter und Funktionen des Naturschutzrechts wurden im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung im LRP der Region keine Ausprägungen von mehr als durchschnittlicher oder geringer Bedeutung ermittelt.

Dementsprechend enthält der LRP auch keine nennenswerten Entwicklungsziele für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung. Als Fläche der Kategorie „V“ soll eine „umweltverträgliche Nutzung“ auf diesen „übrigen Gebieten“ stattfinden (vgl. Abb. 16, S. 25).

Auch in den Karten 5b (Biotopverbund) und Karte 6 (Schutzgebiete) sind zum Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Anforderungen im Sinne von Umweltzielen dargestellt.

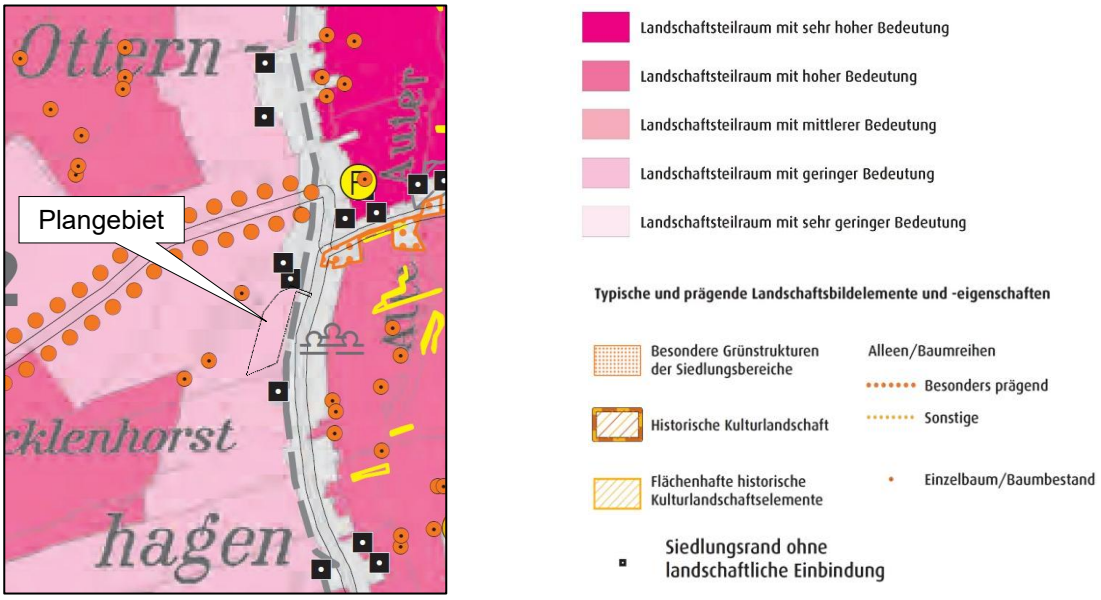


Abb. 15: LRP 2016, Karte 2: Landschaftsbild (Ausschnitt, Legende)

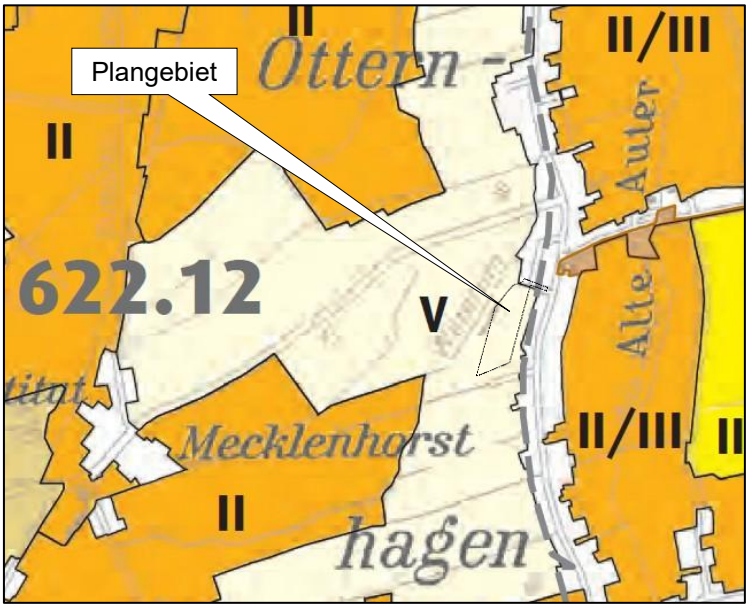


Abb. 16: LRP 2016, Karte 5 a: Zielkonzept (Ausschnitt, Legende)

Landschaftsplan (LP) der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stammt aus dem Jahr 1995. Im Jahr 2007 wurde er überarbeitet und digitalisiert.

Daten zum Zustand der sogenannten biotischen Schutzgüter von Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Biotope) gelten als ausreichend aktuell für einen Zeitraum von 5-10 Jahren. Daher sind die Daten der damaligen Erfassung des Zustandes veraltet und sind nicht mehr für die Verwendung bei der aktuellen Planung geeignet.

Die damals festgelegten Ziele zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sind aufgrund möglicher Veränderungen der übergeordneten Zielsetzungen der Landschaftsrahmenplanung und der Raumordnung sowie zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen der Nutzungen und des Zustandes von Natur und Landschaft auf ihre Gültigkeit zu überprüfen. Sie sollten nicht ungeprüft als Umweltziele zur Beurteilung von Umweltauswirkungen herangezogen werden.

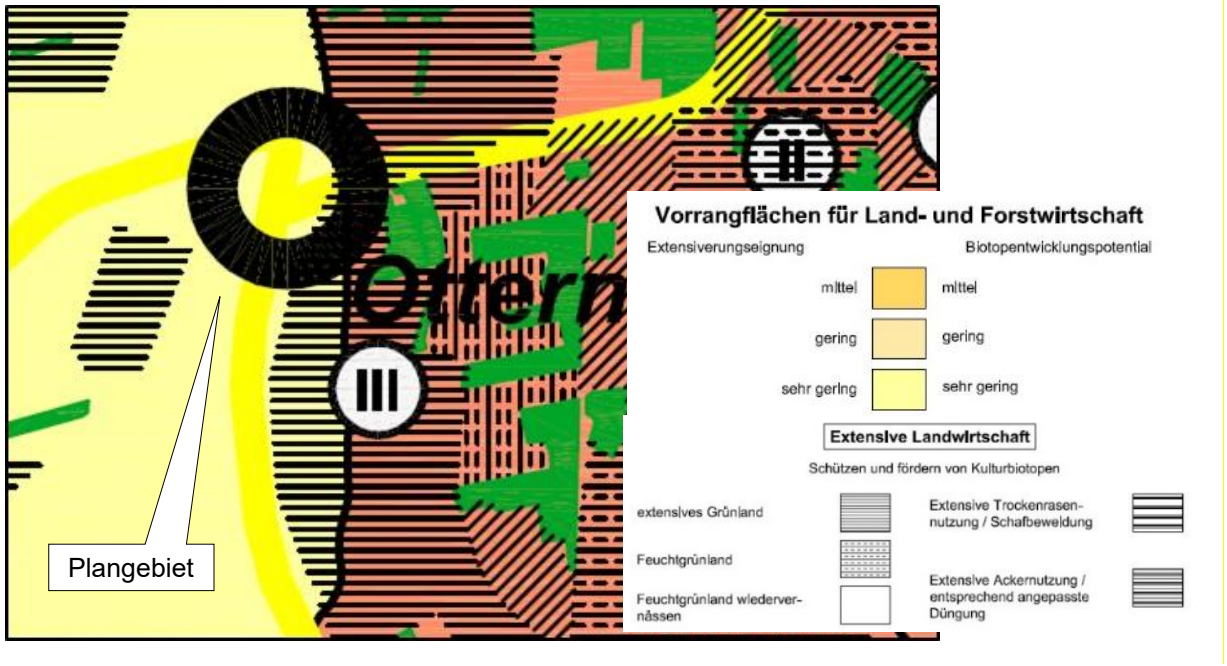


Abb. 17: LP der Stadt Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan 8: Flächen- und Biotopentwicklung (Ausschnitt, Legende)

Der Beiplan 8 des Landschaftsplans zeigt, dass das Plangebiet lt. Landschaftsplan in „Vorrangflächen für Land- und Forstwirschaft“ liegt mit „sehr geringem Extensivierungs- und Biotopentwicklungspotenzial“ (vgl. Abb. 17 oben). Dort gelten lt. Beisplan 8 keine Entwicklungsziele von Naturschutz und Landschaftspflege.

Auf dem Beiplan 9 „Maßnahmen- und Festsetzungskarte“ ist zu erkennen, dass das Plangebiet nördlich des Abschnitts liegt, wo zum „Erhalt des prägenden Landschaftsraumes“ keine Siedlungsentwicklung nach Westen stattfinden soll (vgl. Abb. 18, S. 27).

Weitere Umweltziele für das Plangebiet ergeben sich aus dem Landschaftsplan nicht.

Damit stehen der Planung Ziele der Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht entgegen.

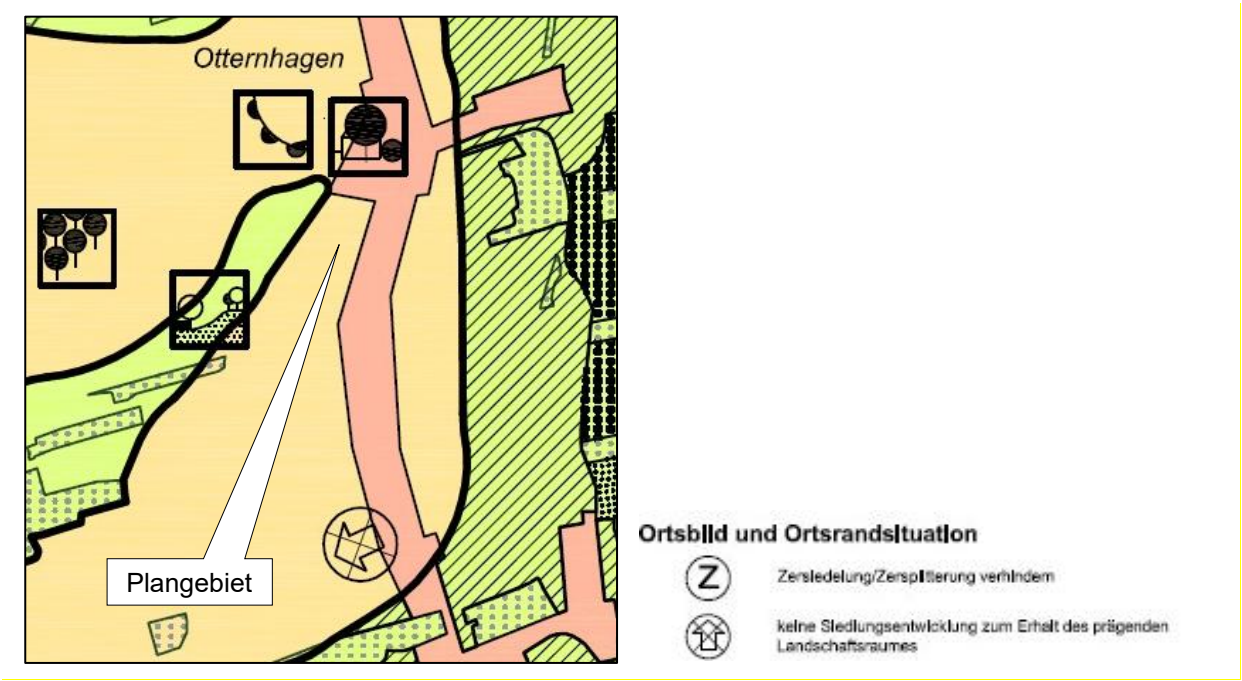


Abb. 18: LP der Stadt Neustadt a. Rbge. 2007, Beiplan 9: Maßnahmen- und Festsetzungskarte (Ausschnitt, Legende)

Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016

Auch das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP)[13] enthält zum Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Darstellungen im Sinne von Umweltzielen.

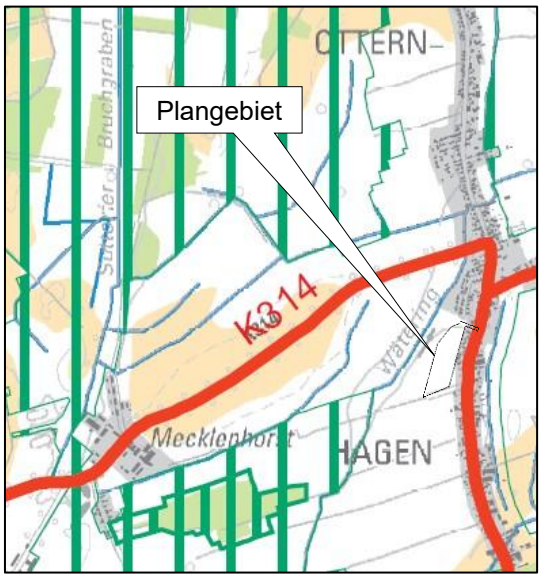


Abb. 19: RROP 2016, Stand der 3. Änderung 2021 (Ausschnitt)

[13] Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016), Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 31 vom 10.8.2017 in der Fassung der 3. Änderung vom 24.06.2021, Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 24 2021. Die 4., 5. und 6. Änderung des RROP sind eingeleitet und in unterschiedlichen Bearbeitungsständen.

Das **Niedersächsische Landschaftsprogramm** (2022, LaPro) und das **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** (2017 in der Fassung vom 07.09.2022, LROP) enthalten keine Umweltziele, die über die dargestellten Ziele der regionalen Ebene hinausgehen und bei der Planung zu berücksichtigen sind[14].

4. Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebiets nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. kein geschützter Teil von Natur und Landschaft. Auch entsprechende Schutzobjekte sind nicht vorhanden.

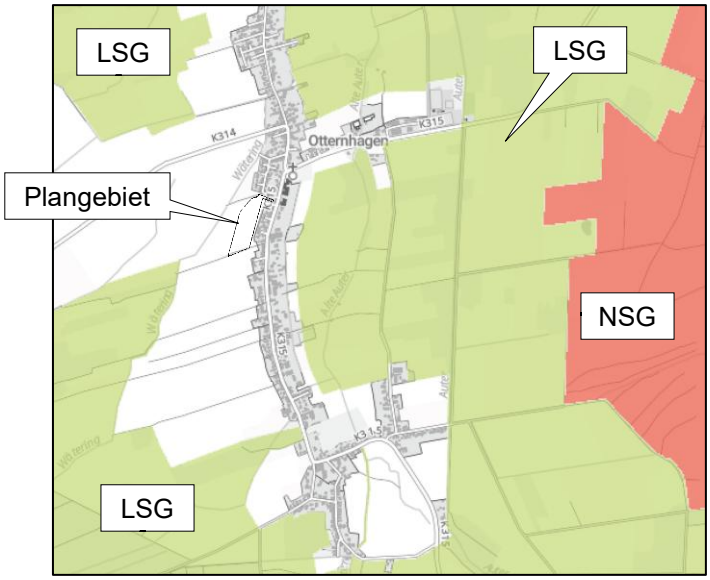


Abb. 20: Landschafts- (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung (NUMIS; 17.7.2025)

Aufgrund des Abstandes von rd. 1,5 km vom nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiet und der dazwischen liegenden Nutzungen sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen.

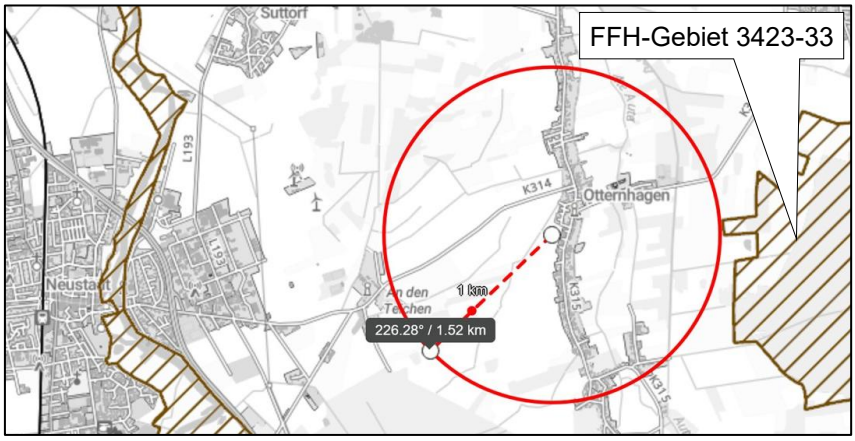


Abb. 21: NATURA 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebiets (NUMIS; 17.7.2025)

Schutzgebiete aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen sind nicht vorhanden/ betroffen.

[14] Die Leitungstrasse des SuedLink, die im LROP 2022 als Vorrangtrasse dargestellt ist, wurde zwischenzeitlich planfestgestellt und wird als genehmigte Planung berücksichtigt.

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigende Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt, z. B.

- Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch,
- Abwässer unter dem Schutzgut Wasser.

Zudem werden diese Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.
- Das mit der Änderung des BauGB vom 13.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk allerdings stärker hierauf fokussiert.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Darstellung und die Beurteilung des Umweltzustandes erfolgen auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten, einer aktuellen Biotop-Kartierung und der artenschutzrechtlichen Kartierung[15].

Die Ausprägung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild und die voraussichtlichen Änderungen bestimmen die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008[16]).

[15] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Grundlagen-Erfassungen, Büro Bohrer, Petershagen, 05.08.2025

[16] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.

Wenn keine besonderen Funktionsausprägungen und Wertigkeiten der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes vorliegen wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausschließlich als rechnerische Bilanzierung für das Teilschutzgut Biotope durchgeführt.

1. Schutzgut „Mensch und menschliche Gesundheit“

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist durch Ackernutzung geprägt. Östlich und nördlich grenzt die Ortslage von Otternhagen an das Plangebiet. Westlich und südlich grenzen weitere Ackerflächen an.

Im Rahmen der Flächenbewirtschaftung können Belastungen auftreten (Staub, Gerüche, Lärm), insbesondere zur Erntezeit.

Zu Lärmbelastungen durch den Verkehr kommt es nur geringfügig, da es sich bei der im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorkommenden Straße Langes Feld um eine Anliegerstraße handelt. Die nächstgrößere Straße ist die Otternhagener Straße (K 3014) welche ca. 55 m östlich des Plangebiet verläuft, abgeschirmt durch die vorhandene Wohnbebauung.

Mit erheblichen Geruchsemissionen ausgehend von einem landwirtschaftlichen Betrieb unmittelbar östlich der Otternhagener Straße ist nicht zu rechnen, da der Betrieb bereits auf die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite der Straße Rücksicht nehmen muss.

Das Plangebiet am westlichen Siedlungsrand von Otternhagen hat mangels landwirtschaftlicher Wege nur geringe Bedeutung für die Wohnumfeldfunktion. Der Feldweg westlich des Plangebiets endet auf der Westseite der Wätering.

b) Auswirkungsprognose

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Otternhagener Straße (K 314) und die Lange Straße. Durch den Erschließungsverkehr der Anwohner des geplanten Wohngebietes und der Kita kann es hier zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Es ist jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des geplanten Wohngebiets nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und damit einer erheblichen Zunahme der Lärmbelästigung zu rechnen. Auch Verkehrsimmissionen, die durch die geplante Kindergartennutzung zu erwarten sind, sind von dem Nachbarn regelmäßig als sozialadäquat hinzunehmen, soweit die Einrichtung in Baugebieten nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig ist. Das ist sowohl bei dem im Plangebiet geplanten WA als auch dem nördlich angrenzenden WR der Fall.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen und Erschütterungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV-Baulärm) sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Die bestehende Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen verändert sich nicht.

2. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen natürlich vorkommender Ökosysteme, Biotope und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

a) Teilschutzgut Biotope/ Pflanzen: Bestand und Bewertung

Das Luftbild in Abb. 5, S. 8 und die Aufnahme des Plangebietes in Abb. 6, S. 8 zeigen, dass auf den Ackerflächen des Plangebiets derzeit außer den angebauten Feldfrüchten keine Gebüsche, Bäume und sonstige Bepflanzungen vorkommen.

Die Kartierung der Biotope/Biotoptypen erfolgte im Jahr 2024 durch das Büro Bohrer[17]. Die Einstufung der Biotoptypen erfolgte nach dem aktuellen Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachen (DRACHENFELS 2021[18]). Die Ergebnisse sind in Abb. 22, S. 32, dargestellt. Der Auftrag zur Kartierung umfasste das komplette Flurstück 11/46. Bei der avifaunistischen Kartierung wurde zur freien Landschaft hin ein 200 m-Umfeld um das Flurstück einbezogen.

[17] Büro Bohrer GbR, Landschafts- und Umweltplanung, Petershagen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Grundlagen-Erfassungen, Stand 05.08.2025

[18] Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. Naturschutz und Landschaftspflegen in Niedersachsen A/4:1-331, Hannover

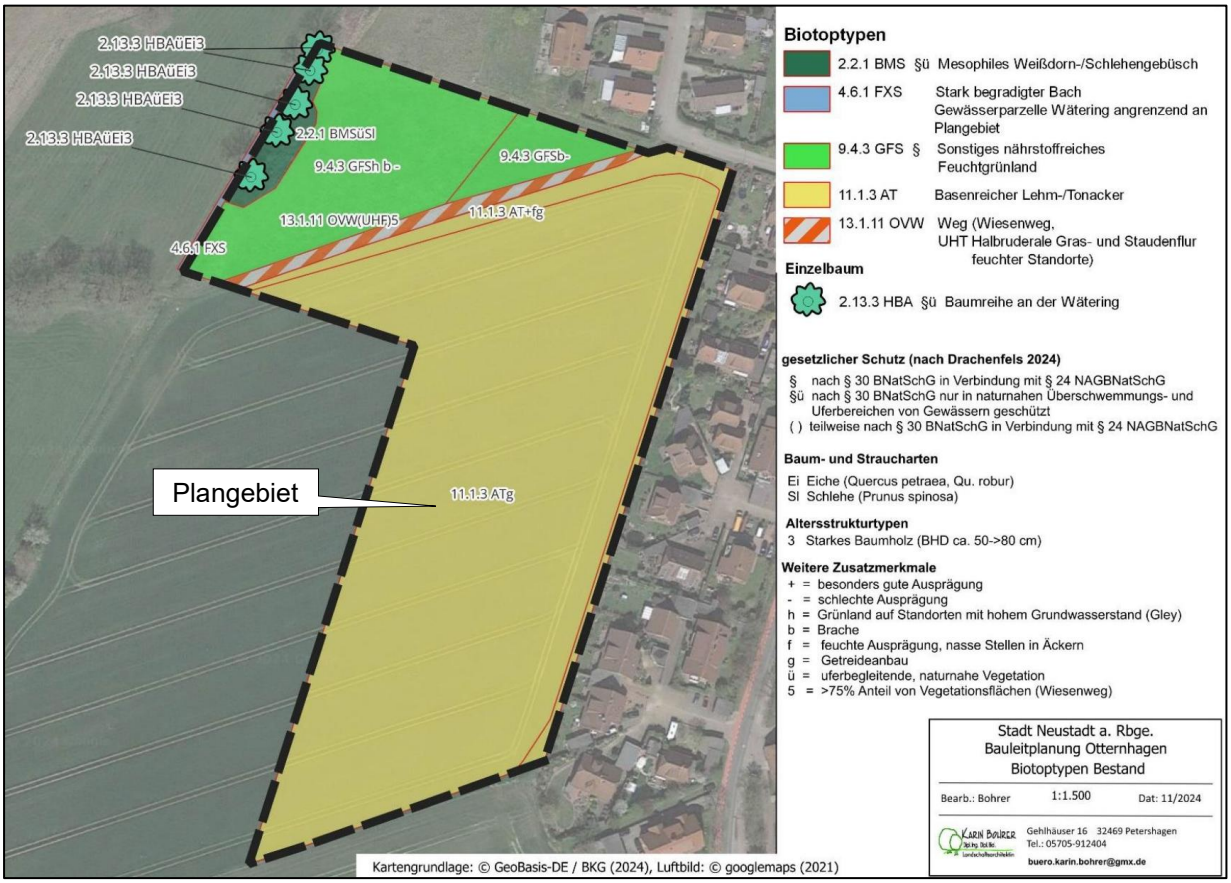


Abb. 22: Im Plangebiet und nordwestlich davon vorkommende Biotope (Bohrer, 2024)

Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Dazu sind ist die Bezeichnung der kartierten Typen auf den numerischen Code der nordrhein-westfälischen Biotoptypenliste zu übertragen. Das Ergebnis der Bewertung der vorkommenden Biotope zeigt die folgende Tabelle.

Tab. 1: Biotope im Istzustand in Anlehnung an den Biotoptypen- und -wertschlüssel NRW[19]

1	2	3	4	5	6
Code	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamtwert** (Sp 4 x Sp 5)
1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	673	0	1	0
3.1	Acker intensiv, ohne Wildkräuter	19.702	2	1	1
3.1	Acker, mäßig extensiv, Anzahl Wildkräuter hoch	1.044	4	1	4
	Gesamtfläche	**21.419**			

Die bislang unbebaute Fläche des Geltungsbereichs ist fast vollständig durch den Biotoptyp „Acker, intensiv, ohne Wildkräuter“ bestimmt (Code 3.1). In den Randbereichen der westlichen

[19] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, März 2008

Plangebietsgrenze und an der nordwestlichen Grenze befinden sich am Ackerrand Streifen mit einer gut ausgeprägten Wildkrautvegetation (3.2).

Die Flächen der vorhandenen Straße „Langes Feld“, die als Teil der äußeren Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen sind, werden als Straße erfasst (Code 1.1).

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Im Westen und Süden grenzen weitere Ackerfläche an das Plangebiet. Im Norden und Osten schließt sich der Siedlungsbereich von Otternhagen an.

b) Teilschutzgut Biotope/ Pflanzen: Auswirkungsprognose

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 814 ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistete Biotop- und Nutzungssituation zu Grunde zu legen. Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung (vgl. Tab. 2).

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Straßenverkehrsfläche werden für den Arten- und Biotopschutz aktuell überwiegend geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen.

Durch das niedrige Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind, ist eine positive Auswirkung auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nur zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope. Beeinträchtigungen entstehen in erster Linie durch die geplante Bodenversiegelung.

Tab. 2: Biotope im Planzustand in Anlehnung an den Biotoptypen- und -wertschlüssel NRW

	1	2	3	4	5	6
Festsetzung im B-Plan	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamtwert** (Sp 5 x Sp 6)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		**Größe 13.973 m², GRZ 0,3 + 50% Überschreitung**				
	1.1	Versiegelte Fläche (45% Anteil)	6.288	0	1	0
	7.4	Hecke m. lebensraumtypischen Gehölzanteil > 50 %	537	5	1	5
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend nicht heimischen Baum- und Straucharten	7.148	2	1	2
Fläche für Gemeinbedarf, Kita		**Größe 4.236 m², GRZ 0,3 + 50% Überschreitung**				
	1.1	Versiegelte Fläche	1.906	0	1	0
	4.5	Spielflächen (Intensivrasen)	1.800	3	1	3
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	530	4	1	4
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand		**Verkehrsfläche Bestand, 673 m²**				
	1.1	versiegelte Fläche	673	0	1	0
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung		**Verkehrsfläche Planung 2.536 m²**				
	1.1	versiegelte Fläche (90 % Anteil)	2.282	0	1	0
	2.2	Straßenbegleitgrün (10 % Anteil)	254	2	1	2
		Gesamtfläche*	**21.418**			
Einzelbäume	7.4	Einzelbaum, 14 Stück, 50 m² anrechenbare Fläche pro Baum	700	5	1	5

* Die Differenz gegenüber dem Ist-Zustand ergibt sich aufgrund der Rundung der Nachkommastellen.

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen: Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Aufgrund der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen des Plangebiets ist mit dem Vorkommen von Tieren, die aufgrund ihrer Seltenheit oder Gefährdung von mehr als allgemeiner Bedeutung sind, kaum zu rechnen.

Da nicht sicher auszuschließen war, dass auf den Flächen und der einschlägigen Umgebung geschützte Feldvögel vorkommen und aufgrund der in der Umgebung vorkommenden Biotope und Lebensraumstrukturen, wurde eine faunistische Kartierung beauftragt[20].

Die vorliegenden Ergebnisse der Kartierung, die im Jahr 2024 durchgeführt wurde,[21] werden im Weiteren kurz vorgestellt, soweit sie das Plangebiet oder Umweltwirkungen betreffen, die bei der Umsetzung der Planung auf Tiere/ Tierarten in der Umgebung wirken können.

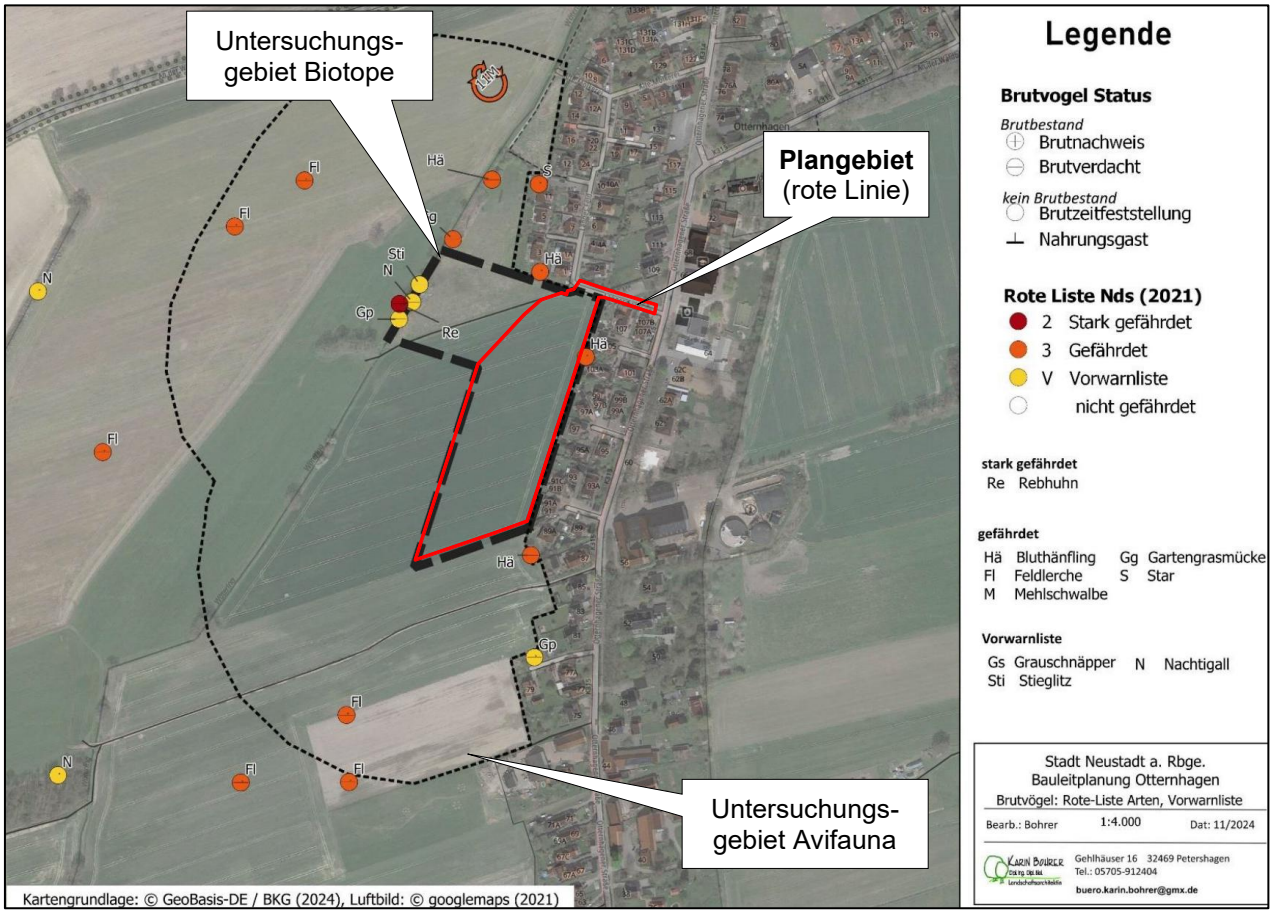


Abb. 23: In der Umgebung des Plangebiets vorkommende Vogelarten (nur Arten der Roten Liste und der Vorwarnliste) (Bohrer 2024, Abb. 13)

[20] Ursprünglich wurde mit einem größeren Geltungsbereich geplant und daher auch die Bestandserfassung über das aktuelle Planungsgebiet hinaus bis in den Bereich der Wätering durchgeführt. Im Laufe der Planung und aufgrund von Zwischenergebnissen der Kartierungen wurde das Plangebiet im nördlichen Teil um die Flächen zur Wätering hin zurückgenommen. Dies dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

[21] Büro Bohrer 2025: Bauleitplanung Otternhagen, Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Grundlagen-Erfassungen im Auftrag von RouvenWerk Stadt Neustadt a. Rbge., Stand: 05.08.2025.

Die Ergebnisse der Erfassung der vorkommenden Brutvogelarten sind in Abb. 23, S. 34 dargestellt; in dieser Abbildung werden nur die Arten dargestellt, die in der Niedersächsischen Roten Liste und der Vorwarnliste geführt werden. Nach den Ergebnissen dieser Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet keine Brutvorkommen festgestellt.

An der östlichen und der südöstlichen Grenze des Plangebietes kommt am bestehenden Siedlungsrand der Bluthänfling als Brutvogel vor (Brutnachweis, Rote Liste 3, gefährdet; lt. Tabelle 4 der Bestandsaufnahme „1 Brutpaar am Siedlungsrand“).

Westlich des Plangebiets an der Wätering ist das Rebhuhn als Brutvogel nachgewiesen worden (Brutnachweis, besonders geschützt, Rote Liste 2, stark gefährdet).

Südlich des Plangebietes wurden im Rahmen der Kartierung Brutreviere der Feldlerche festgestellt, davon eines im Abstand von rd. 150 m von der Grenze des Plangebietes.

Die weiteren Brutvögel, die im Umfeld des Plangebietes ermittelt worden sind, sind von der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erheblich betroffen. Für keine der Vogelarten, die außerhalb des Plangebiets vorkommen, hat die Fläche des Planungsgebietes eine existenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das Vorkommen weiterer Tiere/ Arten nachgewiesen, dabei auch seltene oder geschützte Arten. Allerdings alle außerhalb des Plangebietes, so dass nicht mit direkten und auch nicht mit erheblichen indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Für keine der Arten bietet die aktuelle Nutzung der Flächen des Geltungsbereichs als intensiv genutzter Acker eine existenzielle Nahrungsgrundlage.

Das Plangebiet hat keine hervorgehobene Bedeutung als Teil eines Biotopverbundes und der lokalen Biotopvernetzung. Die aktuelle Kartierung bestätigt damit die Einordung des Landschaftsrahmenplans 2013.

Die Ausprägung der Bestandssituation der vorkommenden Tiere/ Tierarten ist als durchschnittlich zu bewerten.

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose

Durch den Bebauungsplan werden Lebensraumstrukturen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der Begutachtung keine Vorkommen von Brutvögeln festgestellt. In den Randbereichen um das Plangebiet wurde ein Brutvorkommen des Bluthänflings ermittelt, der in der Niedersächsischen Roten Liste zu den „gefährdeten Arten“ zählt. Einzelne Vogelarten nutzen die Ackerflächen, je nach Bewirtschaftungssituation als Nahrungshabitat, besonders die Randbereiche, wo der Anteil der Ackerwildkräuter im Vergleich zu den übrigen Ackerflächen größer ist. Eine existenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat haben die Flächen des Plangebiets nicht. Im weiteren Verfahren wird geklärt, inwieweit es bei ihrer Umsetzung zu indirekten Umweltauswirkungen auf den Brutstandort des Bluthänflings kommen kann.

Hinsichtlich des Vorkommens des Rebhuhns im Bereich der Wätering wurde aufgrund der Zwischenergebnisse der Bestandsaufnahme die ursprüngliche Planung überarbeitet und der Geltungsbereich nach Osten verkleinert. Dadurch wurde ein Abstand zur Wätering von mindestens 85 m erreicht. Die Stadt geht daher nicht davon aus, dass es bei der Umsetzung der Planung zu

einer erheblichen Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte und einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kommt[22].

Im Abstand von rd. 150 m südlich der Grenze des Plangebietes, und ebenfalls im entsprechenden Abstand von der bestehenden Bebauung an der Ostseite der Otternhagener Straße wurde bei der Bestandsaufnahme ein Revier der Feldlerche als „Brutverdacht“ verortet[23]. Aufgrund des Abstandes von der geplanten Wohnbebauung von über 150 m ist davon auszugehen, dass das Revier des Feldlerchenpaares von der Planung nicht betroffen ist.

Die in der Bestandsaufnahme ermittelten Vorkommen von Tieren anderer Artengruppen außerhalb des Geltungsbereichs sind entweder von allgemeiner Bedeutung oder von der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich betroffen.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen, die im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein soll. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benennt dazu die zu berücksichtigenden Bodenfunktionen. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollten bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoff-kreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen.

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften für die Biotopentwicklung/ Extremstandorte,
- naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte),
- seltene bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden.

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei

[22] § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG: Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

[23] Aufgrund der Lebensweise der Feldlerche ist der genaue Neststandort einer Feldlerche bei Kartierungen nur sehr selten zu ermitteln. Außerdem ist die Feldlerche nicht Standorttreu, das heißt, sie kehrt nach der Überwinterung nicht an den gleichen Standort zurück, sondern sucht im Umfeld, nach den dann herrschenden Rahmenbedingungen, einen neuen geeigneten Neststandort. Das Revier einer Feldlerche wird bei Kartierungen in der Regel im Umfeld von Sichtungen als „Brutverdacht“ verortet. Der Darstellung in Karten werden die in der Fachwelt bekannten Meideabstände, z. B. von Bebauung, Hecken und anderen vertikalen Strukturen berücksichtigt.

wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, (…) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

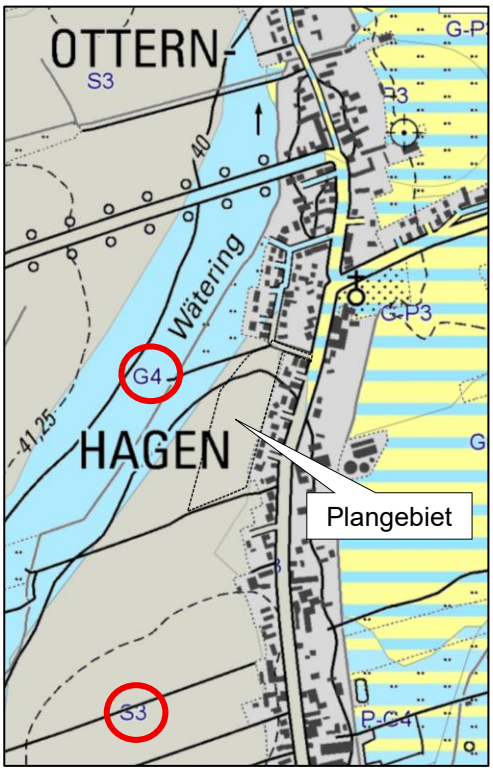
Als Grundlagen für die Erfassung des Schutzgutes Boden und Fläche wurde neben dem LRP und dem Landschaftsplan der Bodenkarten WMS - Dienst des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie LBEG verwendet (http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc).

a) Bestand und Bewertung

Die Böden im Plangebiet gehören zur Bodeneinheit 18 „Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen; in flachen Tälern und Senken-Bereichen Gleye aus Talsanden über Geschiebelehmen; z.T. Pseudogleye aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen“ (NIBIS® - Kartenserver).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich lt. BK 50 um „mittleren Pseudogley“ (S3) des Bördevorlandes. Der Niederungsbereich der Wätering westlich des Plangebiets ist dem Bodentyp „tiefer Gley“ (G4) zugeordnet.

Das Bodenkundliche Netzwerkdiagramm weist nur beim Nährstoffspeichervermögen und der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe eine hohe, sonst eine geringe bis durchschnittliche Bedeutung aus.



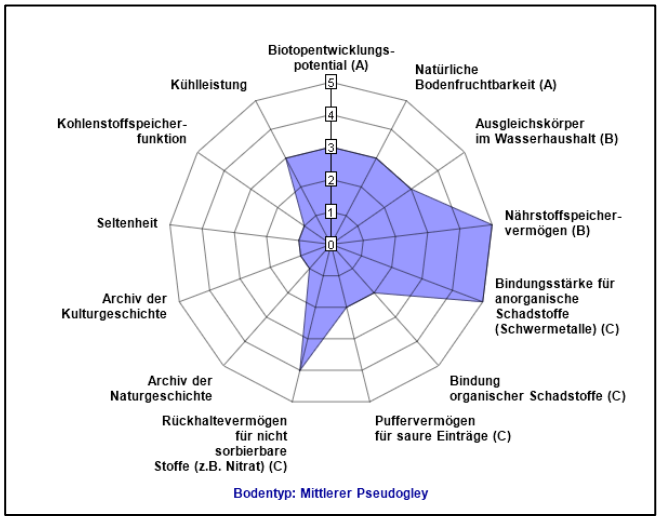


Abb. 24: Bodentyp im Plangebiet; Bewertung der Bodenfunktionen (NIBIS® - Kartenserver, 17.7.2025)

Gley gehört in Niedersachsen zu den seltenen Böden. Daher weist der NIBIS® - Kartenserver den Niederungsbereich der Wätering als Suchraum für schutzwürdige Böden aus (vgl. Abb. 25, S. 38.

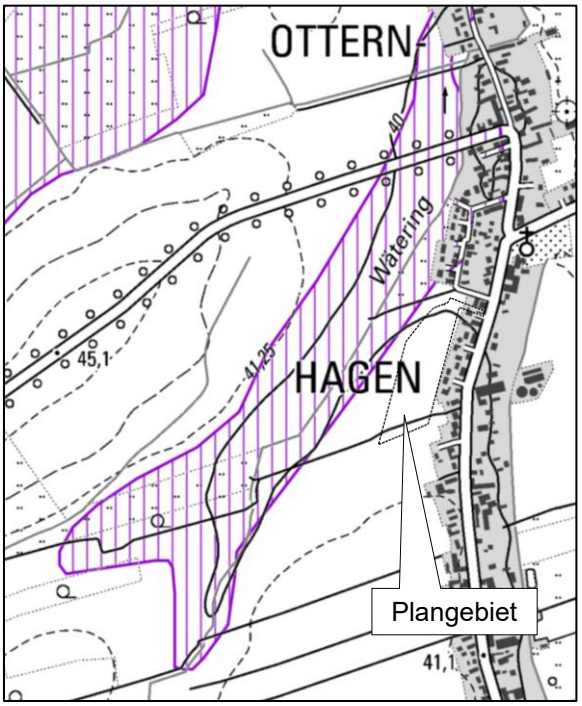


Abb. 25: Schutzwürdige Böden (Gley) (NIBIS® - Kartenserver 17.7.2025)

b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut Boden wird durch die Umwandlung der bislang unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden in Wohngrundstücke und das Kindergartengrundstück erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Bodenfunktionen gehen im Rahmen von Versiegelung durch Gebäude, Garagen, Nebenanlagen und Straßen verloren.

Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 können max. 45 % der Grundstücke (einschließlich möglicher Nebenanlagen) versiegelt werden (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das ergibt eine max. Versiegelung der Baugrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche von rd. 8.194 m². Im Bereich der festgelegten Verkehrsflächen werden rund 2.282 m^2 neuversiegelt.

Soweit die begrünten, nicht bebauten Grundstücksflächen naturnah bewirtschaftet werden, kommt es gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung in geringem Umfang zur Reduktion von Einträgen in den Boden.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige und intensive ackerbauliche Nutzung verändert und in seiner Funktion für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Da die betroffenen Böden auch nicht schutzwürdig sind, können die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der Biotop-Kompensation ausgeglichen werden.

Durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung entsteht eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Die Planung ist zur Schaffung einer neuen Kindertagesstätte und von Wohngrundstücken im Außenbereich in diesem Fall erforderlich, weil der Bedarf nicht aus dem Spektrum der verfügbaren Baulücken bedient werden kann. Die Inanspruchnahme von Freiflächen im geplanten Umfang ist daher erforderlich und nicht zu vermeiden.

4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden neben dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.) und des nieder-sächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (https://www.umwelt-karten-niedersachsen.de) verwendet.

a) Bestand und Bewertung

Die Flächen des Plangebietes berühren kein Wasserschutzgebiet nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)[24].

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung im Bereich des Plangebietes ist lt. NIBIS® - Kartenserver im Sommer- wie im Winterhalbjahr sehr gering. Die Grundwasserstufe ist im NIBIS® - Kartenserver mit „GWS7 – grundwasserfern“ und einem Grundwasserhoch- und -tiefstand von mehr als 2 m unter Geländeoberfläche angegeben. Abweichend davon wurden bei der Baugrunduntersuchung Grundwasserstände von 1,0 bis 1,7 m unter Oberkante Gelände angetroffen (vgl. Abschnitt II.2., S. 6).

Westlich des Plangebietes verläuft die Wätering (vgl. Abb. 3, S. 5). Sie entwässert nach Norden Richtung Auter und ist in Höhe des Plangebietes als Verordnungsgewässer zweiter Ordnung ausgewiesen.

Der Auebereich der Wätering gehört lt. NUMIS nicht zu einem Überschwemmungsbereich oder einem Risikogebiet für Hochwasser.

b) Auswirkungsprognose

Die Versiegelung führt zu einer Minderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und damit zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse kann das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden. Die Ziele der Retention in der Fläche können daher nicht gewährleistet werden (nach §§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG und 6 (1) Nr. 5 und 6 WHG).

5. Schutzgut Klima und Luft

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

[24] Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken. Als Datengrundlage wurde insbesondere der Landschaftsrahmenplan herangezogen (Region Hannover, 2013).

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes (Klimaschutz und Klimafolgen-Bewältigung) vgl. Abschnitt VI.B.11.d), S. 43).

a) Bestand und Bewertung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine schmale Ackerfläche am Rande von Otternhagen zwischen dem ländlichen Stadtteil und der Wätering. Die Ackerflächen tragen, wie alle Offenlandflächen zur nächtlichen Kaltluftproduktion bei. Derzeit werden die Flächen des Plangebiets intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Auswirkung auf das Klima ist dabei insbesondere die Ausbringung von Stickstoffdünger zu nennen, dessen energieintensive Erzeugung ebenso wie dessen Ausbringung zur Emission von Treibhausgasen führt. Dem ist gegenüberzustellen, dass wichtige Lebensmittel für die menschliche Ernährung/ Energiepflanzen für die Erzeugung regenerativer Energie aus Biomasse erzeugt werden.

Wie der folgende Ausschnitt aus der Karte 4 „Klima und Luft“ des LRP 2013 zeigt, haben die Flächen im Plangebiet keine besondere Bedeutung für das Klima. Die Flächen östlich des Plangebiets sind als Kaltlufteinwirkbereiche innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt.

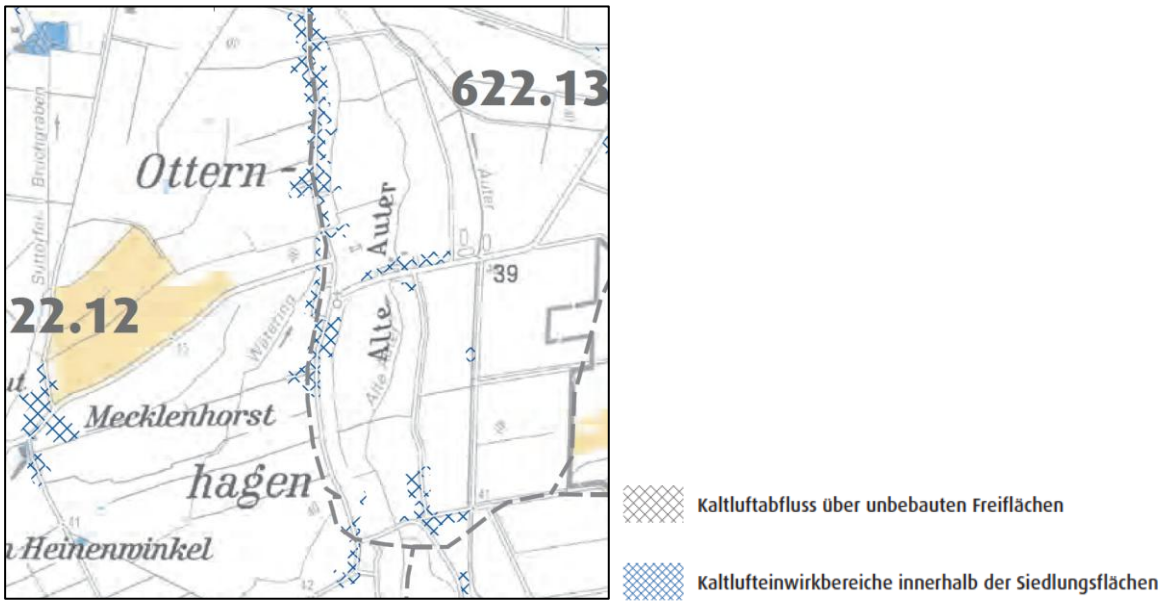


Abb. 26: LRP 2013, Karte 4: Klima und Luft (Ausschnitt, Legende)

Da es sich beim bestehenden Stadtteil um ein Straßendorf in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Otternhagener Straße handelt, ist mit einer ausreichenden Frisch- und Kaltluftversorgung und einer von einer guten Durchlüftung auszugehen. Die Klimafolgen dürften nicht zu lokalen Überhitzungen führen.

Der Beitrag der Flächen des Planungsgebiets zu einem ausgeglichenen Lokalklima ist daher durchschnittlich, der Bedarf an verbesserter Klimaleistung der Umgebung gering.

b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der geringen lokalklimatischen Bedeutung und Empfindlichkeit und der relativ geringen Bebauungsdichte ist von keiner erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen. Die geplante, ortstypische Siedlungsstruktur lässt auch nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkbereich innerhalb der Siedlungsflächen gestört wird.

6. Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG). Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse der Landschaftsrahmenplanung und der aktuellen Bestandserfassung vor Ort.

a) Bestand und Bewertung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche zwischen der Bachaue der Wätering und dem östlich davon gelegenen Ortsrand von Otternhagen ohne jeden Gehölzbestand.

Das Plangebiet ist im LRP als Landschaftsraum von geringer Bedeutung bewertet (vgl. Abb. 15, S. 25). Dies entspricht der aktuellen Situation. Der aktuelle Wert des Landschaftsbildes und der Beitrag zu einer naturbezogenen Erholung wird als gering bewertet.

b) Auswirkungsprognose

Die Festsetzungen bereiten eine Umgestaltung des Landschaftsbildes vor: der westliche Ortsrand von Otternhagen wird sich rd. zwei bis drei Bautiefen nach Westen verschieben.

Die geplante Ausdehnung der Wohnbebauung im Westen von Otternhagen überprägt die hier ackerbaulich geprägte Landschaft. Aufgrund der geplanten lockeren Wohnbebauung im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude und der geplanten Eingrünung sowie des aktuell geringen Erlebniswertes ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 1 BNatSchG).
- Im Erhalt von Baudenkmälern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

a) Bestand und Bewertung

Die Kulturlandschaft prägende Elemente, Bau- oder Bodendenkmale sind nach Auswertungen der einschlägigen Quellen[25] im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der Bestandserfassung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung nicht zu rechnen.

Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten ist dennoch auf das Vorkommen archäologischer Funde und Befunde zu achten (Zufallsfunde). Ggf. ist die Denkmalbehörde einzuschalten, um zu prüfen, ob es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Der derzeitige Umweltzustand würde voraussichtlich im Hinblick auf sämtliche Schutzgüter erhalten bleiben. Der bestehende dringende Bedarf an einer geeigneten Fläche für eine neue Kindertagesstätte und Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum könnte allerdings nicht umgesetzt werden.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entscheidung der Stadt eine weitere Kindertagesstätte im Einzugsbereich des Stadtteil Otternhagen zu bauen, wurde auf der Grundlage der Kindertagesstätten-Bedarfsanalyse der Stadt Neustadt a. Rbge. gefällt (Bestand und Prognose des Bedarfs zum Stichtag 01.08.2024)[26].

Die Entscheidung für den Standort der erforderlichen Kindertagesstätte für den Einzugsbereich wurde anhand der Ergebnisse eines Alternativen-Vergleichs getroffen (vgl. Beschlussvorlage Bezugsvorlage Nr.: 2024/090 und 2024/090/1 vom 28.08.2024).

Die Entscheidung für die geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen in der Ortslage von Otternhagen wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans gefällt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs der Planung wurden mehrere Varianten für die Erschließung und Gestaltung des Plangebiets geprüft. Die gewählte Variante stellt aus der Sicht der Stadt die beste Möglichkeit dar, um die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, zu erreichen und dabei andere Belange möglichst gering zu beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet an den Siedlungsbereich mit den notwendigen Infrastrukturen und Erschließungsstraßen angrenzt, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten, auch im Hinblick auf den Klimaschutz, lediglich in

[25] DenkmalAtlas Niedersachsen, ADAweb; NIBIS® - Kartenserver; LROP 2022.
[26] Vgl. auch die Informationsvorlage Nr.: 2024/062 vom 25.4.2024 „Kindertagesstätten-Bedarfsplanung 2024/25“.

geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung, da es in Otternhagen keine Baulücken im Innenbereich gibt, bei denen eine Verkaufsbereitschaft signalisiert wurde.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken und Kindergartenplätzen in der Stadt, der nicht über eine Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das geschieht durch die Festsetzung der GRZ, wodurch die zulässige Bodenversiegelung begrenzt wird.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene EU-FFH-Gebiet östlich des Plangebiets liegt über 1,5 km östlich. Dazwischen liegen zudem die die Otternhagener Straße und die bestehende Bebauung von Otternhagen entlang der Straße.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ziele des **Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG)** sind der Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung

der europäischen Zielvorgaben. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung 2021 die Klimaschutzvorgaben und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken.

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

Der Niedersächsische Landtag hat das Thema **Klima 2020 als Staatsziel in die Landesverfassung** aufgenommen. Die klimapolitischen Ziele des Landes werden im Niedersächsischen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) festgelegt. Das Niedersächsische Klimagesetz wurde 2022 novelliert und ist eines der modernsten und weitestgehenden Klimagesetze bundesweit. Oberste Zielsetzung ist das Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2040. Gleichzeitig werden den Kommunen kommunale Pflichtaufgaben auferlegt. Hierzu zählt die Kommunale Wärmeplanung, die Erstellung eines kommunalen Entsiegelungskataster sowie die Erarbeitung von jährlichen Energieberichten.

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

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat sich mit dem **Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (**2010) verpflichtet, zu der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv beizutragen und bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen von 8,4 Tonnen pro Einwohner und Jahr (t/Ew*a) mindestens auf zwei t/Ew*a zu senken. Mit dem Ratsbeschluss aus 2022 (Vorlage 2021/313) strebt die Stadt Neustadt a. Rbge. die Treibhausgasneutralität bereits bis 2035 an und schließt sich mit dem Beschluss dem Regionsziel an. Die Überarbeitung des Aktionsprogramms Klimaschutz zu einem Klimaschutz-Vorreiterkonzept wurde im Januar 2025 vorgelegt. Das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2035 wurde darin bekräftigt.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat außerdem mit Beschluss vom 04.04.2024 (Beschlussvorlage Nr. 2020/147) Rahmenbedingungen, die zu einer klimagerechten Siedlungsentwicklung beitragen sollen, beschlossen:

- In neuen Baugebieten, in denen überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstehen werden und für Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete sind durch die Erschließungsträger alternative, regenerative Energiekonzepte zu prüfen und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umzusetzen.
- Es soll künftig die Möglichkeit für Bauherren geben, an Beratungsveranstaltungen zum Thema Klimaeffizienz teilzunehmen, die von der Stadtverwaltung angeboten werden.

Für diesen Bebauungsplan ist der zweite Unterpunkt relevant, der im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen ist.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf den Klimawandel und insbesondere den CO_2-Ausstoß nicht ohne einen unverhältnismäßig hohen Aufwand getroffen werden. Durch die geplante Bebauung kann theoretisch eine Zunahme der CO_2-Emissionen entstehen. Maßnahmen zur Minderung sind jedoch durch die bestehenden gesetzlichen Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien (s.o.) gegeben.

Darüber hinaus setzt das Gebäudeenergieenergiegesetz (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Weitergehende Standards sind aus der Sicht der Stadt im vorliegenden Fall nicht zu treffen.

Der Bebauungsplan setzt über entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie für Freiflächen zur Durchgrünung des Baugebiets den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird aufgrund der Regelungen in § 32a NBauO verzichtet. Die Stadt geht davon aus, dass ein Betrieb von PV-Anlagen in Kombination mit dem KfW-Effizienzstandard 40 in jedem Fall sinnvoll und wirtschaftlich möglich ist.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Unter Berücksichtigung der Ausführung in Abschnitt VI.B.5 lassen sich auch keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf das lokale Klima ableiten.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern könnten. In vorliegenden Fall ist von einer geringen Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels auszugehen. Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Abflussbereiche von Oberflächenwasser vorhanden sind, sind Überflutungen nicht zu erwarten. Die geplante lockere Einfamilienhausbebauung mit ihren begrünten Freiflächen lässt auch keine Anfälligkeit der geplanten Nutzung bei starker Erwärmung durch Hitzewellen erwarten. Die Begrünung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel wird durch § 9 Abs. 2 NBauO gewährleistet und bedarf nach einem Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023 keiner weiteren Festsetzung in einem Bebauungsplan (Beschluss AZ.: 1 LA 20/22).

12. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich- technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Zudem werden Maßnahmen benannt, die über die Anforderungen der Eingriffsregelung hinaus zur Minimierung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen sind.

Hervorzuheben ist als Vermeidungsmaßnahme die Überplanung einer Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bodenschutz

Durch die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Westrand des Plangebiets, wo es zu keiner Überbauung

oder Überformung des Bodens kommt, können die negativen Auswirkungen auf den Boden minimiert werden.

Im Bereich des neuen Baugebiets sollten folgende bauzeitliche Schutzvorkehrungen getroffen werden:

- Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).
- Bauarbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für Biotopverlust durchgeführt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die Extensivierung der Bodennutzung auf den Freiflächen der Grundstücke gegenüber der bisherigen Ackernutzung.

Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung von einer fachlich qualifizierten Person eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf Neststandorte von Offenlandbrütern durchzuführen.

Landschaftsbild

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans sollen gemeinsam mit den festgesetzten Baugrenzen und den Maßgaben der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung die Beeinträchtigungen durch den neuen Siedlungsteil begrenzen (Maßnahme zur Vermeidung).

Die am Westrand des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll, verbunden mit den darauf bezogenen textlichen Festsetzungen zu der Bepflanzung, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die in die freie Landschaft vorrückende Bebauung vermindern (Maßnahme zur Vermeidung).

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung

in Anspruch genommen, teilweise vollständig und dauerhaft versiegelt. Die Beeinträchtigungen sind ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der nach den Maßgaben des BauGB auszugleichen ist.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergibt sich aus einer Eingriffsbilanzierung maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung. Die Bewertung erfolgt anhand des Verfahrens des LANUV (2008). Den Biotopflächen im Plangebiet sind danach folgende Werte zuzuordnen:

Tab. 3: Flächenwert des Ist-Zustandes (vor Umsetzung der Planung)

1	2	3	4	5	6	7
Code	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamtwert** (Sp 4 x Sp 5)	**Einzelflächen wert** (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	673	0	1	0	0
3.1	Acker intensiv, ohne Wildkräuter	19.702	2	1	2	39.404
3.2	Acker, mäßig extensiv, Anzahl Wildkräuter hoch	1.044	4	1	4	4.176
	Gesamtfläche	**21.419**			**Gesamtflächenwert**	**43.580**

Die Flächenbilanz der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Tab. 4: Flächenwert des Plan-Zustandes (nach Umsetzung der Planung)

	1	2	3	4	5	6	7
Festsetzung im B-Plan	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamtwert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzelfläche nwert** (Sp 3 x Sp 6)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		**Größe 13.973 m², GRZ 0,3 + 50% Überschreitung**					
	1.1	Versiegelte Fläche (45% Anteil)	6.288	0	1	0	0
	7.4	Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteil > 50 %	537	5	1	5	2.685
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischer Gehölze	7.148	2	1	2	14.296
Fläche für Gemeinbedarf, Kita		**Größe 4.236 m², GRZ 0,3 + 50% Überschreitung**				0	
	1.1	Versiegelte Fläche	1.906	0	1	0	0
	4.5	Spielflächen (Intensivrasen)	1.800	2	1	2	3.600
	4.4	Zier- und Nutzgarten mit > 50 % heimischen Gehölzen	530	4	1	4	2.119
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Bestand		**Verkehrsfläche Bestand, 673 m²**				0	
	1.1	versiegelte Fläche	673	0	1	0	0
öffentliche Straßenverkehrsfläche, Planung		**Verkehrsfläche Planung 2.536 m²**				0	
	1.1	versiegelte Fläche (Anteil 90 %)	2.282	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand (10 %)	254	2	1	2	507
		Gesamtfläche*	**21.418**				
Einzelbäume	7.4	Einzelbaum, 14 Stück, 50 m² anrechenbare Fläche pro Baum	700	5	1	5	3.500
						Gesamtflächenwert	**26.708**
* Die Differenz gegenüber dem Ist-Zustand ergibt sich aufgrund der Rundung der Nachkommastellen.						**Kompensationsdefizit**	**-16.872**

Bei Umsetzung der Planung kommt es aufgrund der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung rechnerisch zu einem **Kompensationsdefizit von 16.872 Werteinheiten**, die durch Maßnahmen zum Ausgleich zu kompensieren sind.

Über Art und Umfang der Maßnahmen entscheidet die Stadt nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB im weiteren Planverfahren.

C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören). Sie bereiten Verstöße bzw. die Möglichkeit für Verstöße ggf. aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer

Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

- und soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG 2017).

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

2. Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Inwieweit Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung vollständig zu vermeiden sind, wird im weiteren Planverfahren bei Konkretisierung der Planung und der Festsetzungen ermittelt.

Die Angaben zu ggf. betroffenen Arten, z. B. europäischen Vogelarten werden im Laufe der weiteren Planung ergänzt und CEF-Maßnahmen vorgesehen, wenn diese erforderlich sind.

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich an der Methode des LANUV (2008) und LANUK (2025).

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. überprüft.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die geforderte Zusammenfassung wird im Laufe der weiteren Planung ergänzt.

4. Referenzliste

Die Quellen, die für die Beschreibung und Bewertungen herangezogen wurden, sind bereits im Text angegeben.

.

VII. Abwägung: Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines Bestandes wird von der Planung nicht berührt. Der betroffene Landwirt hat die Flächen im Plangebiet bereits an die NIG verkauft

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, betrifft die Eigentümer der Grundstücke am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs. Sie verlieren ihre Lage an der freien Landschaft. Diese Beeinträchtigung ergibt sich bei jeder Erweiterung der Bebauung am Ortsrand. Sie ist nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Die Interessen der Eigentümer an erhöhter Nutzbarkeit werden dadurch gefördert.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- Außerdem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung der 55. Änderung entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Förderung sozialer Belange steht bei diesem Bebauungsplan im Vordergrund. Durch die Bereitstellung von Flächen für eine neue Kindertagesstätte können dringend benötigte Betreuungsangebote bereitgestellt werden.

Die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist bei dem Bebauungsplan ein weiterer wichtiger Belang. Der Bebauungsplan schafft etwa 20 Baugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan beeinträchtigt. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können die Kita und neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der des Stadtteil Otternhagen und der kleinen Stadtteile in der Umgebung. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die geplanten Nutzungen nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Ein Ausgleich dieser Beeinträchtigung erfolgt im Plangebiet durch Anpflanzungen und eine Extensivierung der Bodennutzung auf den Freiflächen der Grundstück gegenüber der bisherigen Ackernutzung. Soweit ein Ausgleich für Beeinträchtigungen nicht im Plangebiet erfolgen kann, werden externe Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planverfahren festgelegt.

Die Begrenzung der Bodenversiegelung und die vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum leisten ein Beitrag zur Minderung der Klimafolgen. Auswirkungen, die in nennenswertem Maße den Klimawandel begünstigen, sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert.

Insgesamt rechtfertigen die geförderten sozialen Belange, die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie die Förderung der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich sowie die geförderten Belange werden die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben, gerechtfertigt.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt nach ortsüblicher Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister