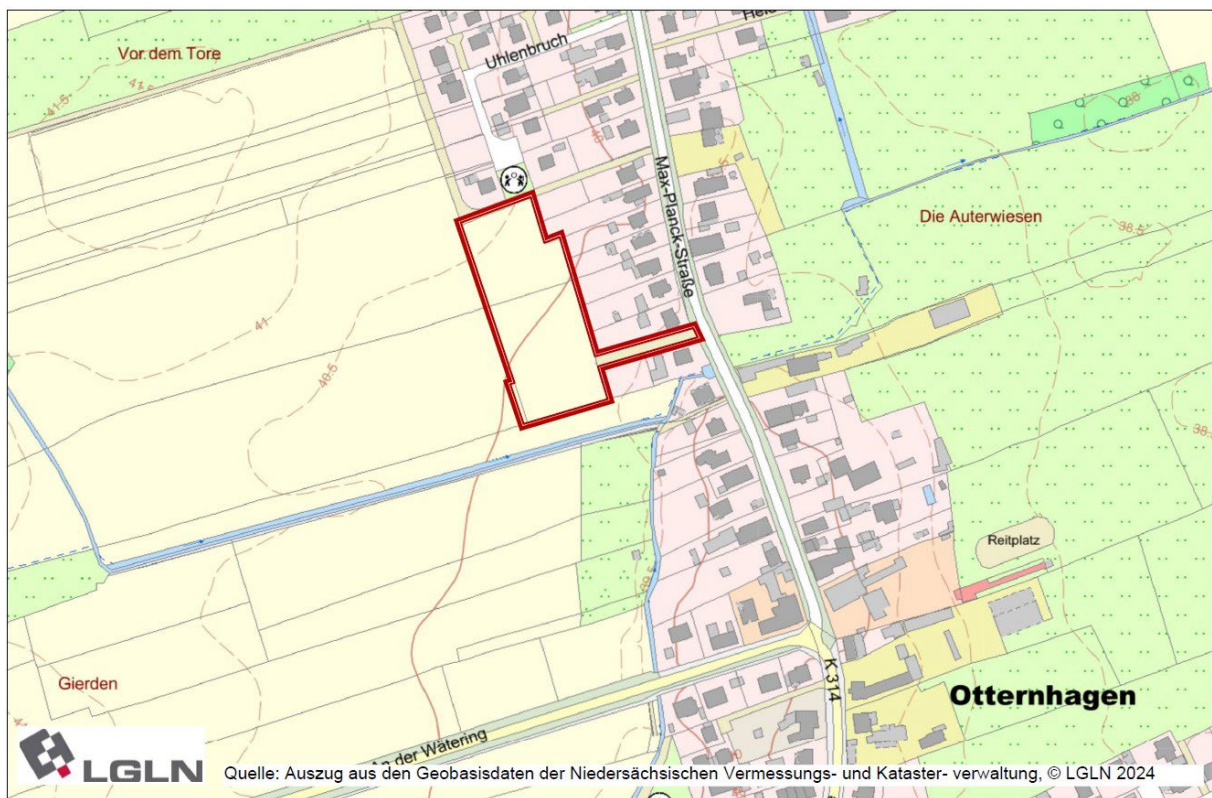


Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Otternhagen



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

Abschrift



Lage des Plangebietes, Geltungsbereich (rot umrandet, unmaßstäblich)

Bearbeitung:

Stand: Abschrift

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

Städtebauliche Planung

.. plan Hc ..

**Stadt- und
Regionalplanung**

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

Telefon	05723 / 74 99 99 -9
Fax	05723 / 74 99 99 -8
Mail	info@planhc.de
Internet	www.planhc.de

Umweltbericht/Grünplanung

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies

Mitarbeit: B.sc. Meike Breda

Lister Meile 21, 30161 Hannover

Tel. 0511 - 14391

email@stadtlandschaft.de

Teil A, städtebauliche Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A, städtebauliche Begründung

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

Teil B, Umweltbericht¹ - separater Textteil der Begründung

¹ erstellt durch Planungsgruppe Stadtlandschaft, Lister Meile 21, 30131 Hannover, Stand November 2024

Teil A, städtebauliche Begründung

Anlagen der Begründung

Anlage 1 Bestand / Luftbild (1 Seite)

Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf (November 2024) (1 Seite)

Externe Untersuchungen und Gutachten

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

1. Ausgangssituation

1.1. Ziele und Zwecke der Planung

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

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für einen Entwicklungsschritt in Otternhagen geschaffen, der mittel- bis langfristig der Konsolidierung oder ggf. sogar leichten Steigerung der Einwohnerzahl dient und damit u.a. auch die Auslastung der öffentlichen (Grundschule), vereinsmäßigen und dörfegemeinschaftlichen Infrastruktur sicherstellen kann. Auch die Erweiterung des Friedrich-Loeffler-Institutes, Institut für Nutztiergenetik, im nahegelegenen Mecklenhorst bedingt mit dem Zuwachs an Arbeitskräften eine Nachfrage für Wohnraum. Durch das Verfahren der Bauleitplanung kann die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Berücksichtigung des Umwelt- und Naturschutzes in optimaler Weise gewährleistet werden.

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

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

1.2. Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsrandbereich von Otternhagen. Es wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg südlich des B-Plan-Bereiches 809 „Vor dem Tore“, im Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Westseite der Max-Planck-Straße und im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Wätering-Grabens begrenzt. Es besteht aus zwei vollständigen (39/28 und 40/14) und dem Anteil an einem Flurstück (40/13) der Flur 3 der Gemarkung Otternhagen.

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

1.3. Regionalplanung

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

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

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

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

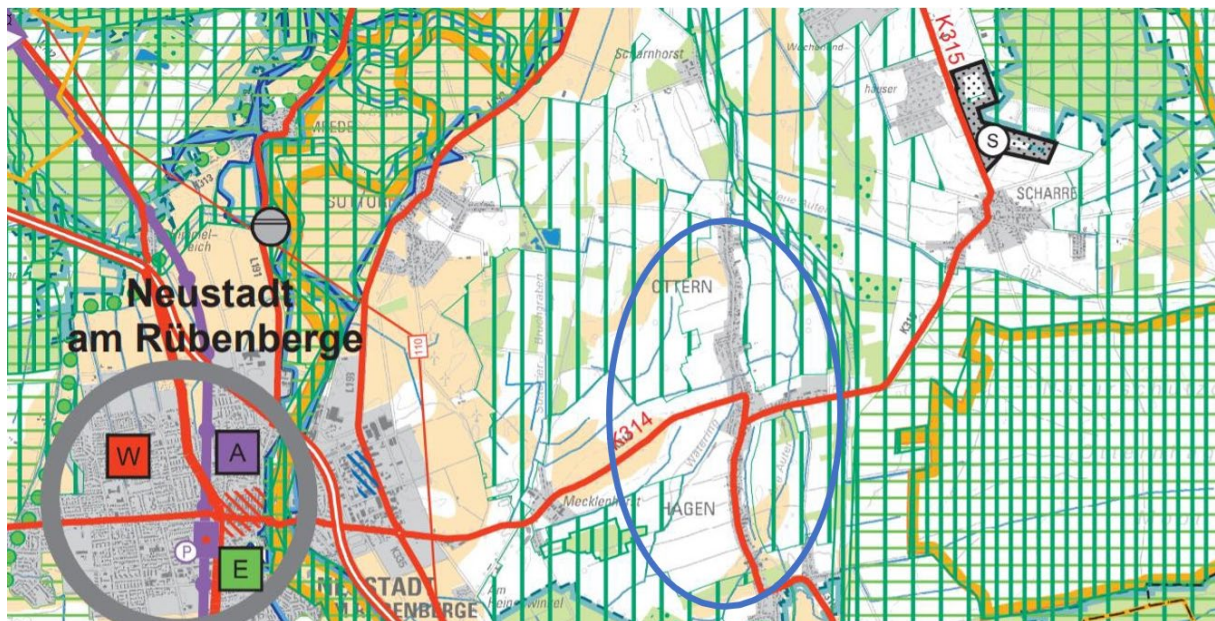
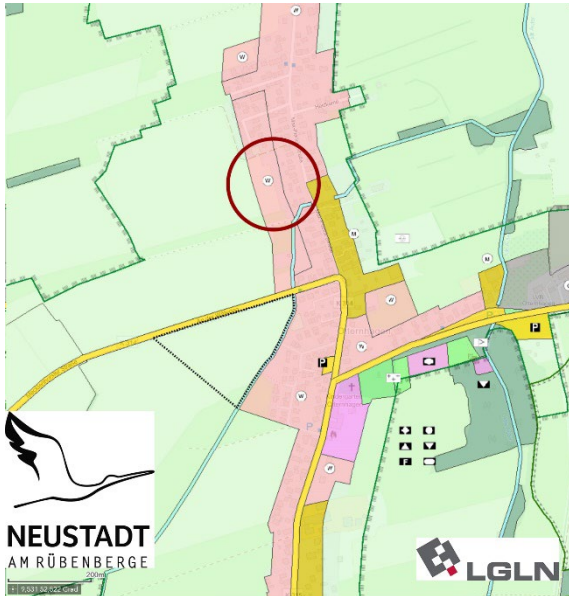


Abb. 1: RROP 2016 Region Hannover mit Markierung der Lage Otternhagens (blaues Oval)

1.4. Flächennutzungsplan



Gemäß Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen am westlichen und östlichen Rand der Ortslage von Otternhagen kleinere Wohnbauflächen „W“.

Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und entspricht so auch dem Ziel des BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Abb. 2: Flächennutzungsplan Stadt Neustadt a. Rbge. mit Markierung des Plangebietes (roter Kreis)

2. Inhalt der Planung

2.1. Städtebauliches Konzept



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

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

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

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen mit jeweils

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

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

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

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

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

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

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Terrassen und Zufahrten beträgt 50 % (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO). Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig. Auf der Teilfläche WA 1 ist ein Vollgeschoss (I) in offener Bauweise mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

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

2.3. Verkehrserschließung, öffentliche Grünflächen und Baumstandorte

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der öffentlichen Max-Planck-Straße, die südlich an die K 314 in Richtung Kernstadt Neustadt a. Rbge. angebunden ist und weiter über einen zwischen den Hausnummern 13 und 15 gelegenen Stich ins Plangebiet hinein. Im Plangebiet zweigt die Planstraße in einer Parzellenbreite von 6,0 m rechtwinklig nach Norden ab und führt zu einem Wendeplatz mit 21,0 m Durchmesser für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge. In westlicher Verlängerung der Planstraße bleibt über die Wegeparzelle mit der Festsetzung (F/R/W) auch die Anbindung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsflächen sichergestellt.

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

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

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

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

2.4. Landschaftspflege und Grünordnung

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

Das Plangebiet mit einer Größe von knapp einem Hektar liegt am westlichen Ortsrand von Otternhagen und wird (Stand Sommer 2021) als Acker eingestuft und so auch in der Bilanzierung des Eingriffs angesetzt (vergl. Umweltbericht). Südlich grenzen zwei weitere kleine Blüh-

Teil A, städtebauliche Begründung

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

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

Zur Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich siehe **Teil B, Umweltbericht** (separater Teil der Begründung).

Grundstücksfreiflächen

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

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

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

Bäume im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum bzw. in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zwei Standorte für Bäume 2. oder 3. Ordnung nach Liste der GALK² vorgesehen und per Planzeichen festgesetzt. Ebenso wird die Pflanzqualität festgesetzt. Die erforderlichen Flächen, die eine gute Entwicklung der Bäume ermöglichen (je min. 10 m² Grundfläche, Mindestbreite für die Baumbeete: 3 m, min. 5 m Abstand zu Gebäuden), sind dafür bereitzustellen.

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

Teil A, städtebauliche Begründung

Die zu pflanzenden Bäume sind zudem dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und zu erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte können im Zuge der Ausbauplanung geringfügig abweichen.

Pflanzstreifen

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

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

2.5. Artenschutz

Um die Auswirkungen des Plangebietes auf Brutvögel beurteilen zu können, wurde im Jahr 2021 eine entsprechende Untersuchung³ durchgeführt. Das beplante Gebiet besitzt eine Größe von ca. einem Hektar und liegt am westlichen Ortsrand von Otternhagen. Es handelt sich um Acker sowie augenscheinlich um extensiv genutztes Grünland, das während des Untersuchungszeitraums vor allem von Weidelgras und Rotklee dominiert wurde. Die Fläche wurde bis zum letzten Begehungstermin nicht gemäht und war entsprechend hochwüchsig.

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung der Vögel im Untersuchungsgebiet selbst wurden wertgebende Arten auch in der angrenzenden Feldflur bis maximal rund 100 m Entfernung mit kartiert. In Bezug auf die angrenzenden Siedlungsflächen wurden nur die direkt angrenzenden Gärten

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

Teil A, städtebauliche Begründung

miterfasst. Es wurden fünf Begehungen in den frühen Morgenstunden im Zeitraum von Ende März bis Anfang Juni 2021 durchgeführt (s. Tabelle 3-1 im o.g. Gutachten). Als Brutvögel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegt. Ein Brutverdacht ergibt sich dabei meist aufgrund mindestens zweimaliger Feststellung Revier anzeigenden Verhaltens in einem bestimmten Zeitfenster.

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

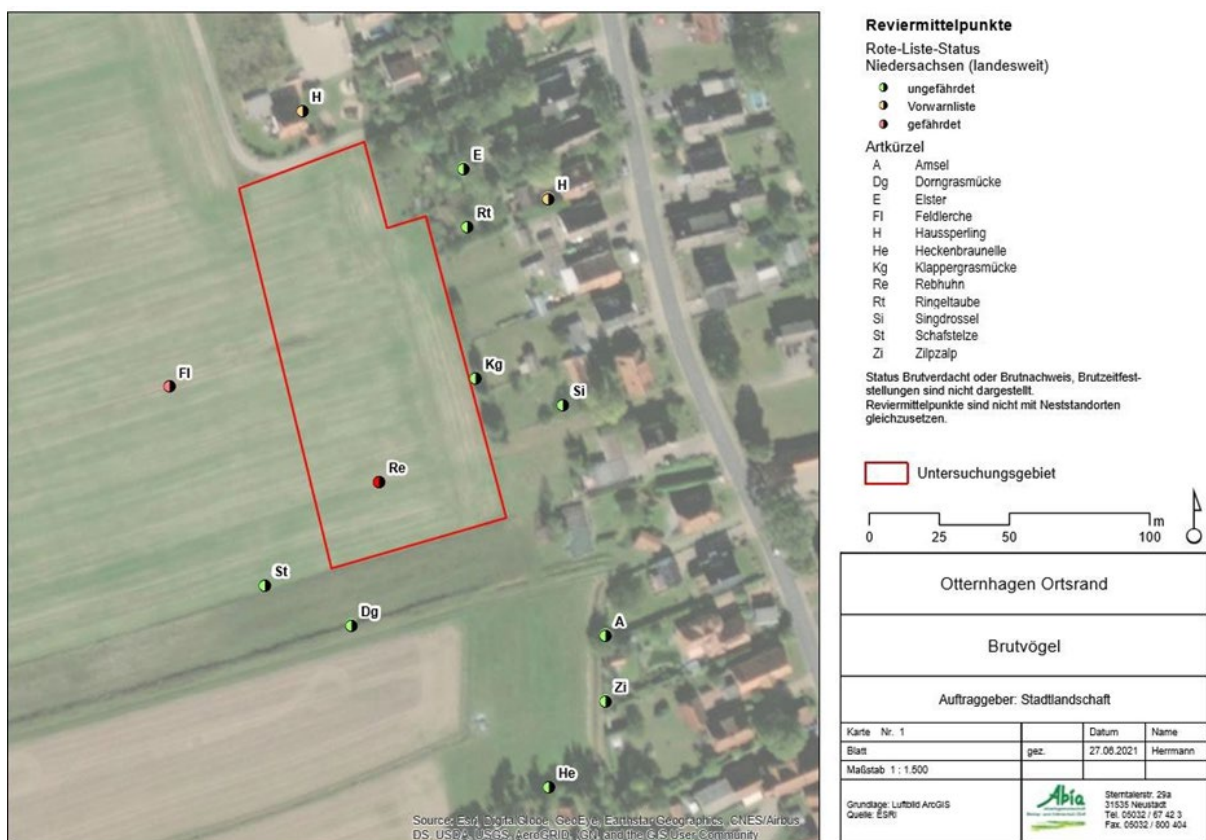


Abb. 4: Brutvögel im Plangebiet und in der Umgebung

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

Das Paar wurde auch in der südlich angrenzenden Grünlandfläche sowie dem westlich angrenzenden Acker beobachtet. Ob sich der Brutplatz innerhalb des beplanten Gebietes befindet, ist mit der Methodik der Revierkartierung nicht zu entscheiden, potenziell möglich ist es angesichts der Struktur des Gebietes aber. Die bundes- und landesweit gefährdete Feldlerche

Teil A, städtebauliche Begründung

besetzte ein Revier in der Feldflur westlich des beplanten Gebietes. Die Beobachtungen zeigten, dass auch direkt angrenzende Bereiche u.a. auch für Reviergesang genutzt wurden. Das Revier befindet sich deutlich weniger als 100 m vom beplanten Gebiet entfernt und ist damit auch von der Planung betroffen, da sich mit der Realisierung des neuen Wohngebiets das Habitat der Feldlerche in Richtung Westen verschieben wird.

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

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

2.6. Bodenverhältnisse und Oberflächenentwässerung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist bestrebt, die natürlichen Ressourcen zu schützen und so u.a. das in Siedlungsgebieten anfallende Regenwasser durch Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Um zu verlässlichen Kenntnissen hinsichtlich der Bodenverhältnisse und Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung zu gelangen, wurden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans eine „Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung“⁴ beauftragt und durchgeführt. Auf das vorgenannte Gutachten wird im Folgenden Bezug genommen und es wird auszugsweise daraus zitiert.

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

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

⁴ Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung, fhm Ingenieurgesellschaft Beratender Ingenieure für Grundbau, Garbsen, Juli 2021

Teil A, städtebauliche Begründung

Grundwasser (GW) wurde zur Zeit der Sondierarbeiten (Ende Juni 2021) zwischen ca. minus 2,70 m Tiefe im Norden und ca. minus 1,80 m im Südosten angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordwest Richtung Leine. Für eine durchführbare Versickerung ist als weiterer Parameter ein ausreichender Grundwasserflurabstand (GFA) erforderlich.

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

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

Zusammenfassung:

- Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken schadlos zur Versickerung gebracht werden (siehe nördlich benachbarter B-Plan Nr. 809)
- Das anfallende Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenbereich muss gedrosselt auf $2\ \text{l/s*ha}$ in den öffentlichen RW-Kanal in der Max-Planck-Str. abgeleitet werden.
- Die Rückhaltung kann mit Hilfe eines entsprechend dimensionierten RRB oder eines Stauraumkanals im öffentlichen Straßenbereich mit einem Drosselschacht ($2\ \text{l/s*ha}$) erfolgen.
- Aufgrund des nicht besonders breiten öffentlichen Straßenraums ist eine entlang der Straße geführte hinreichend leistungsfähige Versickerungsmulde nicht möglich, weshalb hier ein Drosselbauwerk erforderlich werden wird.

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

Teil A, städtebauliche Begründung

Die Untere Wasserbehörde der Region Hannover teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass für die gezielte Versickerung in das Grundwasser sowie die Einleitung in ein Gewässer ist ein Erlaubnisantrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen ist.

Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.

2.7. Soziale und technische Infrastruktur

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

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

Elektrizität	LeineNetz GmbH (als Betreiber) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird ein Standort für eine Transformatorenstation in der Größe von ca. 6 x 6 m einschließlich der Zuwegungen und Umgänge für Montage und Revision berücksichtigt; die genaue Lage dieses Standortes wird im Zuge der Ausbauplanung abgestimmt. Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.
Trinkwasser	Wasserverband Garbsen-Neustadt Es ist seitens des WV geplant, dass im Zuge der Erschließung eine Trinkwasserleitung DN 100 in den neuen Straßen verlegt wird. Aus dem Trinkwassernetz kann der WV im Notfall eine Löschwassermenge von 800 l/min aus drei Hydranten entsprechend den Vorgaben der W405 bestätigen.

Teil A, städtebauliche Begründung

Schmutzwasser	Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. / Trennsystem
Oberflächenwasser	Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vollständig auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten zur Nutzung gespeichert bzw. versickert. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird in geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen) eingeleitet und dort versickert.
Löschwasser	Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt über Entnahmestellen in Nähe des Plangebietes. Mit dem zuständigen Wasserverband Garbsen-Neustadt wurde geklärt, dass die geforderte Löschwassermenge von 800 l/min aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Zur Berechnung der Löschwassermenge können alle im Umkreis von 300 Metern vorhandenen Löschwasserentnahmestellen herangezogen werden. Die erste Entnahmestellenmöglichkeit darf maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.
Abfall	„aha“ - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Alle Erschließungswege des Plangebietes, die zum Zwecke der Entsorgung künftig befahren werden, werden Lkw - geeignet ausgelegt, so mit einer Bodenbelastbarkeit von mindestens 26 Tonnen sowie Kurvenradien von 9,0 m. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen zudem ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.a.). Hinsichtlich der zukünftigen Entsorgung ergeht der Hinweis, dass die Anwohner ihre Bioabfall- und Wertstoffsäcke, ggf. auch Altpapier- und "O-Tonnen" am Abfuhrtag direkt an der Erschließungsstraße bereitstellen müssen.

Teil A, städtebauliche Begründung

Telekommunikation	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Versorgungsunternehmen (z.B. Deutschen Telekom Technik GmbH oder alternative Anbieter) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
--------------------------	---

2.8. Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für die Stadt Neustadt a. Rbge. weist in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets keine Baudenkmale aus. Die in Otternhagen erfassten Baudenkmale: Kirche und Kirchhof an der Straße „An der Waldbühne“ sowie die Gedenkstätte Otternhagener Straße 72 liegen weiter südöstlich im Ort.

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

2.9. Kampfmittel

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

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

3. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird gemäß § 84 NBauO (2012) eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsvorschriften werden aus den ortstypischen Bauformen, Materialien und Farbwirkungen entwickelt. Diese werden insbesondere bestimmt durch die Farbgebung dominierender Dachflächen im Zusammenspiel mit dem Grün standortheimischer Laubbäume. Im Einzelnen werden die Gestaltungsvorschriften wie folgt begründet: Mit den Festsetzungen zu Dachformen und Dachfarben (Farbton: Rot-Braun und Grau-Schwarz) wird in angemessener Weise an die

Teil A, städtebauliche Begründung

regional- bzw. ortstypischen Bauformen angeknüpft und ein gestalterischer Rahmen gesetzt, der eine allzu große gestalterische Vielfalt vermeiden und ein harmonisches Orts-, Straßenbild und Landschaftsbild zu sichern hilft.

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

4. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

4.1. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

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

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

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

- Erschließungsvertrag und
- Kompensationsvertrag für naturschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen.

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

4.2. Flächenbilanz

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

Teil A, städtebauliche Begründung

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	8637 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	5379 qm	62,3 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1302 qm	15,1 %
Straßenverkehrsfläche	1548 qm	17,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F/R und F/R/W)	310 qm	3,6 %
Öffentliche Grünflächen	98 qm	1,1 %

weitere Flächenangabe		
überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster)	3546 qm	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepfl.	569 qm	

(alle Angaben auf volle qm gerundet)

4.3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGB-NatSchG**) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) sowie
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).

Teil A, städtebauliche Begründung

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

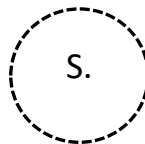
4.4. Allgemeiner Hinweis

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

4.5. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Begründung wurden ausgearbeitet von

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



Bad Nenndorf, den **19.11.2025**

gez. I. Henckel

4.6. Verfahrensvermerk

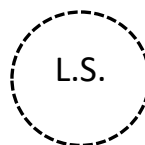
Die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Otternhagen, vom **12.05.2025** bis einschließlich **16.06.2025** öffentlich ausgelegen.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **06.11.2025** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **08. DEZ. 2025**

gez. Dominic Herbst

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister



Anlage 1

Bestandsplan/Luftbild (Quelle: LGLN 2024)



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

Anlage 2

Städtebaulicher Entwurf (Stand: November 2024)



Neun Einzel- und/oder Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 9 Wohneinheiten, November 2024 (Darstellungen unmaßstäblich verkleinert, genordet)

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Otternhagen
Bebauungsplan Nr. 813
"Westlich der Ortsmitte"
Teil B:
Umweltbericht

(Stand Juli 2025)



Luftbild (© Google Earth)

Stadtlandschaft

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	4
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	4
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	5
1.2.1 Fachgesetze.....	5
1.2.2 Fachplanungen.....	6
1.2.3 Schutzgebiete.....	6
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	6
1.4 Lage und Naturraum.....	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1 Schutzgut Mensch.....	7
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften.....	7
2.2.1 Biotoptypen.....	7
2.2.2 Fauna.....	8
2.3 Schutzgut Boden.....	9
2.4 Schutzgut Wasser.....	10
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	11
2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild).....	11
2.7 Kulturelles Erbe.....	11
3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung.....	11
3.1.1 Gesundheit.....	11
3.1.2 Erholung.....	12
3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	12
Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
3.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden.....	13
3.4 Auswirkungen auf Wasser.....	14
3.5 Auswirkungen auf Klima / Luft.....	14
3.6 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild.....	15
3.7 Auswirkungen auf kulturelles Erbe.....	15
3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	15
3.9 Wechselwirkungen.....	15
3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle.....	15
3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	15
3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben.....	15
3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen.....	16
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	16
5.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	19
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
7. Zusätzliche Angaben.....	22
7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten.....	22

7.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	22
8. Zusammenfassung.....	23
9. Literatur/Quellen.....	24
10. Anlage: Hinweise der Bodenschutzbehörde.....	25

Bearbeitung: Planungsgruppe Stadtlandschaft
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Karin Bukies
Mitarbeit: M. sc. Landschaftsarchitektur Meike Breda
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel. 0511 - 14391
email@stadtlandschaft.de

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 813 "Westlich der Ortsmitte" sieht eine wohnbauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Otternhagen vor. Das Plangebiet grenzt an ein vorhandenes Wohngebiet und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan sieht für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer GRZ bis 0,3 vor. Mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen um 50 % können 45 % der Baugrundstücke versiegelt werden.

Im südlichen Teil soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Hier wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und es können 60 % der Baugrundstücke versiegelt werden.

Die Erschließung erfolgt von der Max-Planck-Straße über eine Stichstraße mit Wendehammer. Ein 3 m breiter Pflanzstreifen grünt das Baugebiet zur freien Landschaft im Westen und Süden ein. Begleitend zur Wegeverbindung im Nordosten des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt. Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird vor Ort versickert, das der Straßen wird in geeignete Anlagen (Mulden, Rigolen) eingeleitet und dort versickert.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen

Wohngebiete, GRZ 0,3			5.379 m ²
	versiegelt 45 %	2.421 m ²	
	Gartenflächen	2.389 m ²	
	Pflanzstreifen	569 m ²	
Wohngebiet, GRZ 0,4			1.302 m ²
	versiegelt 60 %	781 m ²	
	Gartenflächen	521 m ²	
Verkehrsflächen			1.858 m ²
	Fahrbahn 70 %	1.084 m ²	
	Grünstreifen 30 %	464 m ²	
	Fußwege	310 m ²	
Öffentliche Grünflächen			98 m ²
Plangebiet			8.637 m²
Summe neu versiegelbare Flächen: 4.596 m ²			

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen und Maßnahmen festsetzen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. kompensieren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) anzuwenden. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des Bodenschutzgesetzes sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

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.

Im Niedersächsischen Klimaschutzgesetz (NKlimaG) ist die Zielsetzung, eine Treibhausgasneutralität bis 2040 zu erreichen.

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.

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. Das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wird aktuell fortgeschrieben.

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.

Mit dem Ratsbeschluss vom 04.04.2024 sollen in neuen Wohnbaugebieten für überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäuser, in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten alternative, regenerative Energiekonzepte geprüft und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umgesetzt werden.

Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen.

1.2.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** Region Hannover (2013) trifft keine besonderen Zielaussagen zum Plangebiet.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Neustadt a. Rbge. (1996) strebt an, zum Schutz der Auteraue und der Bandstruktur des Straßendorfes eine Siedlungsentwicklung nur im Bereich „An der Wätering“ (K 314) sowie nördlich des B-Plangebiets 802 zu ermöglichen.

1.2.3 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet LSG H 64 „Suttorfer Bruchgraben“ erstreckt sich westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 200 m. Das nächstgelegene NATURA 2000 Gebiet ist das FFH Gebiet 095 „Helstorfer, Otternhagener und Schwarzes Moor“ (EU Kennzahl 3428-331), hier gleichzeitig als Naturschutzgebiet NSG HA 34 „Otternhagener Moor“ ausgewiesen. Es liegt ca. 2,5 km östlich des Plangebiets.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (z. B. Mensch, Tiere, Landschaftsbild).

1.4 Lage und Naturraum

Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteiles Otternhagen südlich der kleinen Siedlung am Uhlenbruch (BP 809 „Vor dem Tore“). Es befindet sich innerhalb des Naturraums „Nordhannoversche Moorgeest“ in der naturräumlichen Einheit „Otternhagener Platte“. Diese besteht aus wasserbeeinflussten Talsanden, der ebenen Platte der Grundmoräne sowie einem flachen Rücken aus Kreidetonen. Die Böden sind von Grund- und Stauwasser beeinflusst. Die potenziell natürliche Vegetation sind je nach Feuchtegrad feuchte Buchen-Traubeneichenwälder, feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder und Erlenbrücher.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu unterscheiden zwischen den Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des UVPG auf die mögliche Gefährdung von Lebensraumtypen abzielt und vor dem Hintergrund europarechtlicher

Vorgaben zu verstehen ist, anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die sich auf die kleinmaßstäbliche lokale Ebene bezieht.

2.1 Schutzgut Mensch

Gesundheit

Das Plangebiet liegt hinter der Bebauung an der Max-Planck-Straße. Es besteht nur eine geringe Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden.

Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand und fehlender Erschließung durch Geh- und Radwege keine Bedeutung als Erholungsraum. Durch die Lage hinter der vorhandenen Bebauung hat der Raum auch keine optische Bedeutung für die Passanten auf der Max-Planck-Straße.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Arten und Lebensgemeinschaften

2.2.1 Biotoptypen

Sandacker AS

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus einer Ackerfläche. Eine für Sandacker typische Ackerwildkrautflora ist nicht vorhanden.

Scherrasen GR

Zwischen den Grundstücken Max-Planck-Str. 13 und 15 führt ein Weg mit Grasnarbe zur Ackerfläche.

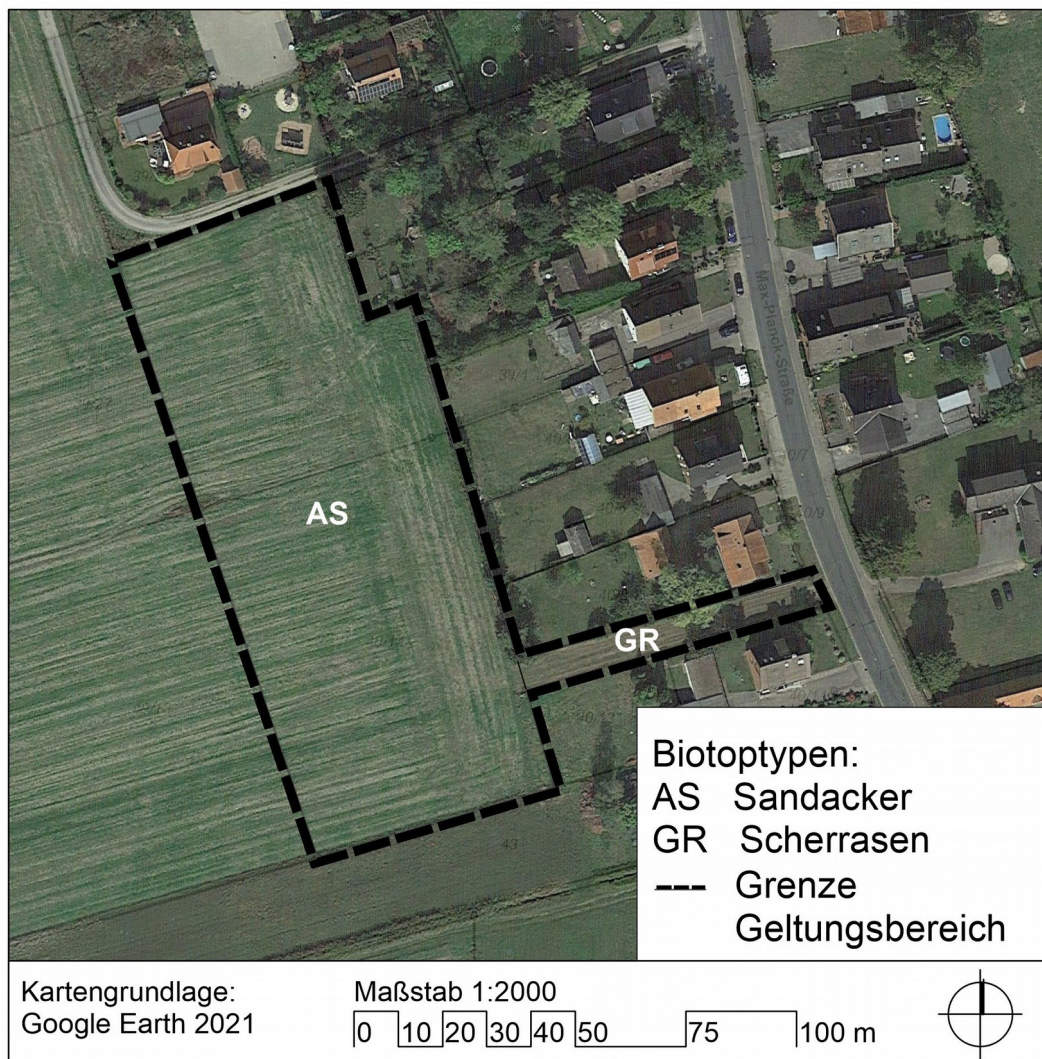


Abb. 1: Biotoptypen, Bestand (Kartengrundlage: Google Earth, unmaßstäblich)

Im Osten grenzen Hausgärten an das Plangebiet.

2.2.2 Fauna

Zur Erfassung der im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen vorkommenden **europäischen Vogelarten** erfolgte 2021 eine Brutvogelkartierung durch das Büro Abia, Neustadt a. Rbge. Es wurden 5 Begehungen zwischen Ende März und Anfang Juni durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen, die das Plangebiet als Teillebensraum nutzen. Bei den meisten Arten handelt es sich um typische Bewohner von Siedlungen, die ihre Brutplätze in den Gehölzen der benachbarten Hausgärten haben wie Amsel, Singdrossel, Zilpzalp, der Haussperling auch an Gebäuden. Bei den Arten der Feldflur ist das Vorkommen des Rebhuhns als bundes- und landesweit stark gefährdete Art besonders hervorzuheben. Für das hier festgestellte Paar ist dieser kleinstrukturierte Bereich des Ortsrandes Bestandteil des mehrere Hektar großen Reviers. Potenziell könnte sich am Ortsrand auch ein Brutplatz befinden. Westlich des Plangebiets wurde in einer Entfernung von weniger als 100 m ein Revier der bundes-

und landesweit gefährdeten Feldlerche festgestellt. Ebenfalls außerhalb des Plangebiets wurden Schafstelze und Dorngrasmücke beobachtet.

Durch die Lage am Siedlungsrand ist davon auszugehen, dass der Bereich potenziell ein Jagdrevier für **Fledermäuse** ist, die ihre Quartiere im Siedlungsbereich haben. Quartiere sind nicht vorhanden.

Für den **Feldhamster** stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar (Sandboden, hoher Grundwasserstand).

Das Gebiet hat keine Bedeutung für **Amphibien**, da im Plangebiet weder Laichgewässer noch geeignete Landlebensräume vorhanden sind. Auch für **Reptilien** sind keine geeigneten Strukturen, da extensiv genutzte, warme und sonnenexponierte Flächen fehlen.

Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten

Ein Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Pflanzenarten konnte bislang nicht festgestellt werden und ist durch die Standortbedingungen/Nutzung auch nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung:

Das Plangebiet hat hohe Bedeutung als Teillebensraum des stark gefährdeten Rebhuhns und ist potenzielles Bruthabitat. Ein Brutvorkommen der gefährdeten Feldlerche innerhalb des Plangebiets wurde nicht festgestellt und ist aufgrund der Nähe zu vertikalen Strukturen auch nicht zu erwarten. Da sich das festgestellte Revier jedoch in einem Abstand von deutlich weniger als 50 m befindet, kommt es zur Verdrängung und damit zum Verlust an Lebensraum. Für die beiden Vogelarten sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, zum vorgezogenen Ausgleich und zur Kompensation vorzusehen.

2.3 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund wird durch eiszeitliche Sande und Kreidetone gebildet. Gemäß Bodengutachten befinden sich unter einer 3,0 m bis 4,0 m mächtigen Schicht mittelsandigem Feinsand tonige Schluffe.

Das Grundwasser steht vor allem im südlichen Teil des Plangebiets oberflächennah an. Hier hat sich als Bodentyp ein Tiefer Gley gebildet. Dieser Bereich liegt im Suchraum für schutzwürdigen Boden (kulturgeschichtliche Bedeutung).

In Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen nach BBodSchG besteht gemäß NIBIS-Kartenserver für den Naturhaushalt eine sehr hohe Funktionserfüllung durch das Nährstoffspeichervermögen sowie die Bindungsstärke für Schwermetall und das Rückhaltevermögen für Nitrat. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch, das Biotopentwicklungspotenzial hingegen gering. Die Klimafunktion weist für die Kühlleistung eine sehr hohe Funktionserfüllung auf. Die Kohlenstoffspeicherefunktion ist allgemein erfüllt. Es handelt sich um einen seltenen Boden, d.h. die Archivfunktion ist in besonderem Maß erfüllt.

Nach Norden schließt sich ein Mittlerer Pseudogley an, der durch Staunässe gekennzeichnet ist. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 29 und 32. Das standortgebundene Ertragspotenzial ist gering. Auch hier besteht eine sehr hohe Funktionserfüllung für den Naturhaushalt durch das Nährstoffspeichervermögen sowie die Bindungsstärke für Schwermetall, das Rückhaltevermögen für Nitrat ist hoch. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel, ebenso das Biotopentwicklungspotenzial. Für die Klimafunktion besteht

eine mittlere Kühlleistung. Die Kohlenstoffspeicherfunktion ist allgemein erfüllt. Die Archivfunktion ist allgemein erfüllt.

Im Bereich der Ackerflächen ist die Funktionsfähigkeit des Bodens im Naturhaushalt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Der gesamte Planungsbereich weist Böden mit einer sehr hohen Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Für beide Bodentypen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung, während die Empfindlichkeit gegen Wassererosion und die Verschlammungsneigung gering sind.

Ergänzend werden die Ergebnisse der digitalen Bodenfunktionsbewertung für die Region Hannover/Stadt Neustadt dargestellt (Hinweise der Bodenschutzbehörde):

- Der Boden im Planungsbereich weist eine hohe Gesamtbodenfunktionserfüllung auf (Stufe 4 von 5). Die hohe Gesamtbodenfunktionserfüllung ermittelt sich aus einer sehr hohen Bodenteilfunktionserfüllung hinsichtlich der „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden“ (Stufe 5 von 5).
- Der Boden im Planungsbereich weist eine geringe (nördlicher Bereich) und hohe (südlicher Bereich) Funktionserfüllung als „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (Stufe 2 und 4 von 5) auf. Für das „Biotopentwicklungspotential“ wird eine geringe Bodenteilfunktionserfüllung (Stufe 2 von 5) abgeleitet. Für die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ wird eine sehr geringe Bodenteilfunktionserfüllung (Stufe 1 von 5) abgeleitet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die digitale Bodenfunktionsbewertung der Region teilweise von der Bewertung des LBEG (NIBIS- Kartenserver, Bodenkundliche Netzdiagramme) abweicht.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird für das Plangebiet keine besondere Wertigkeit des Bodens dargestellt. Beim Tiefen Gley handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht nicht um einen seltenen Boden (siehe Landschaftsrahmenplan Region Hannover, Tab. 3-50).

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Einzugsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Die Grundwasserneubildung ist mit 0 - 50 mm pro Jahr äußerst gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der sandigen und geringmächtigen Deckschichten gering. Es ist davon auszugehen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung eine Nitratbelastung vorliegt.

Gemäß Baugrunduntersuchung (fhm Ingenieurgesellschaft für Grundbau, 2021) liegt der Grundwasserspiegel zwischen ca. -2,70 m Tiefe im Norden und ca. -1,80 m im Südosten. Die Grundwasserfließrichtung zeigt nach Nordwest Richtung Leine.

Oberflächenwasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Weiter südlich verläuft ein Graben („Wätering“).

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. herrschen westliche Winde vor. Da Windstille selten ist, kann von einer guten Durchlüftung des Stadtgebiets ausgegangen werden. Das Plangebiet hat ein Siedlungsrandklima. Es befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einer Hanglage. Kleinklimatisch hat die Ackerfläche Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover ist der Siedlungsbereich von Otternhagen als Kaltlufteinwirkungsbereich dargestellt. Es hat allgemeine Bedeutung.

Emittierende Betriebe oder Stallanlagen sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führt durch die Erzeugung und Ausbringung von Stickstoffdünger zur Emission von Treibhausgasen.

2.6 Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Das Plangebiet liegt in der „Otternhagener Platte“, einem flachen Geländerücken, der sich unmittelbar westlich der Auterniederung erstreckt. Otternhagen weist als ehemaliges Hagenhufendorf noch weitgehend die typische Struktur als langgestrecktes Straßendorf auf. Der ursprüngliche Charakter ist jedoch überprägt, da sich die Bebauung inzwischen weitgehend beidseitig der Ortsdurchfahrt entwickelt hat (siehe auch Kap. 2.7).

Bei der Ackerfläche handelt es sich um eine historische Ackerflur, die bereits zur Zeit der Kurhannoverschen Landesaufnahme als Acker genutzt wurde (1771). Östlich und nördlich grenzen die Gärten der vorhandenen Siedlung an. Sie weisen teilweise noch Obstbaumbestand auf, teilweise sind sie strukturarm.

Aus dem westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet bestehen von einem Wirtschaftsweg (Verlängerung „Am Föhrkamp“) Fernblicke auf den Ortsrand von Otternhagen.

Insgesamt handelt es sich um einen leicht überprägten naturraumtypischen Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung.

2.7 Kulturelles Erbe

Otternhagen ist ein ehemaliges Hagenhufendorf. Charakteristisch dafür ist die Anlage als Höfereihe entlang einer Dorfstraße, die i.d.R. parallel zu einem Bach erfolgte. Die Hofstellen lagen ursprünglich einzeilig auf der Ostseite der Straße, dahinter erstreckten sich jeweils die schmalen langgestreckten Hufen bis zur Auter. Heute ist auch die Westseite der Ortsdurchfahrt auf langen Strecken bebaut, wenngleich meist nur einzeilig. Der Charakter als Straßendorf ist noch immer erkennbar.

3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung

3.1.1 Gesundheit

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden. Durch das neue Wohngebiet ist eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.

3.1.2 Erholung

Die Umwandlung der Ackerfläche in ein Wohngebiet hat nur geringe Auswirkungen auf die Erholung, da das Gebiet keine Bedeutung für die Erholung hat.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung werden die Ackerfläche und der Scherrasen in ein Wohngebiet mit fast 50 % versiegelten Flächen umgewandelt. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel (siehe Kapitel 3.2.3) sind damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die teilweise innerhalb des Plangebiets, überwiegend jedoch auf externen Flächen erfolgt (siehe Kapitel 4).

Durch die Baumaßnahmen kann der Wurzelbereich von Bäumen geschädigt werden, die auf angrenzenden Grundstücken dicht an der Grenze stehen. Dies gilt beispielsweise für das Grundstück Max-Planck-Str. 27.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Im Zuge der Planaufstellung ist daher zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG beinhalten im Einzelnen:

- die direkte Schädigung der Art durch Verletzung, Tötung
- die erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
- die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Ein Verbot liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Jagd- und Nahrungshabitate nicht unter die Bestimmungen des europäischen Artenschutzes fallen.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung nicht relevant sind dabei Arten, die in der Region nicht vorkommen oder die im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume finden. Weiterhin sind die Arten nicht relevant, die in Niedersachsen nicht gefährdet sind und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung geschützt werden können. Dies trifft beispielsweise auf die Brutplätze verbreiteter Vogelarten zu.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Das Plangebiet ist potenzielles Jagdgebiet von Fledermäusen. Durch die geplante Entwicklung des Wohngebiets erfolgt keine Beeinträchtigung des Nahrungshabitats, das im Übrigen nicht den Schutzbestimmungen unterliegt.

Weitere europäisch streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht betroffen.

Auswirkungen auf europäische Vogelarten

Mit der Planung geht ein Teillebensraum und potenzielles Brutgebiet des stark gefährdeten Rebhuhns verloren.

Weiterhin erfolgt durch die Entwicklung eines Baugebiets eine Verdrängung eines Brutpaars der Feldlerche, dessen Revier sich westlich in einem Abstand von deutlich weniger als 50 m befindet.

Für die beiden Vogelarten sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahme) vorzusehen.

Für die störungsunempfindlichen Vogelarten des Siedlungsraums, die in den benachbarten Gärten brüten, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die auf den Grundstücken des neuen Baugebiets entstehenden Gärten können zum Nahrungs- und Habitatangebot beitragen.

3.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden

Die Planung sieht eine Arrondierung des Ortsrandes vor.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 kann der Boden im Plangebiet mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu 45 % bzw. 60 % dauerhaft versiegelt werden. Einschließlich der Straßenräume und Fußwege entspricht dies einer Fläche von 4.590 m².

Mit der Versiegelung erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen:

- Verlust der allgemeinen Funktion als Lebensraum für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen
- Verlust der sehr hohen Funktion für den Nährstoff- und Wasserhaushalt
- Verlust der sehr hohen Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Verlust der klimaschützenden Funktion
- Verlust der hohen Archivfunktion (südliches Plangebiet)

Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzusehen. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen.

Weiterhin erfolgt der Verlust einer landwirtschaftlicher Produktionsfläche.

3.4 Auswirkungen auf Wasser

Durch die Neuversiegelung in der Größenordnung von 0,46 ha ist eine leichte Verminderung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehene Versickerung und Rückhaltung vermieden.

3.5 Auswirkungen auf Klima / Luft

Die Umwandlung eines Bereichs mit Freiflächenklima in ein locker bebautes Wohngebiet beinhaltet keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas, da eine gute Durchlüftung gegeben ist und keine Luftleitbahn betroffen ist. Geringfügige zusätzliche Luftbelastungen entstehen durch den neuen Anliegerverkehr, der vor dem Hintergrund der guten Durchlüftung zu vernachlässigen ist.

Es besteht keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber Starkregenereignissen oder Hochwässern. Aufgrund der geringen Flächengröße und der aufgelockerten Bebauung ist kein erhöhtes Risiko einer starken Erhitzung gegeben.

Da sich wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Sportplatz und Turnhalle im Nahbereich des Plangebiets befinden, werden Fahrten mit dem Kfz und damit Energie eingespart und klimaschädliche Emissionen vermindert.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die damit verbundene Beschattung/Verdunstung werden Auswirkungen des Klimawandels verringert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass jeder Neubau von Gebäuden in erheblichem Umfang Treibhausgasemissionen verursacht. Dies gilt insbesondere bei der Verwendung von Beton und Kalksandstein. Der Bausektor trägt durch die Herstellung von Baumaterialien zu ca. 8 % der deutschen Treibhausgas-Emissionen bei. Dies entspricht der Klimawirkung des Flugverkehrs aller Deutschen. Rechnet man Heizung/Warmwasser hinzu, ist der Gebäudebereich nach Angabe des Umweltbundesamtes (2024) insgesamt für etwa 40 Prozent der Treibhausgas-Emissionen in Deutschland verantwortlich.

Bei der Herstellung eines Massivbaus werden rund 40 t CO² freigesetzt, das entspricht ca. 400 t CO² für das Baugebiet. Hinzu kommt die Beheizung mit jährlich durchschnittlich 1 t CO² pro Gebäude, entsprechend 10 t CO² pro Jahr.

Vermindern lässt sich dies durch die Bauweise (Passivhausstandard, Holzleichtbauweise, Verwendung nachwachsender Rohstoffe), die Art der Beheizung sowie durch Bau von Mehrfamilienhäusern statt freistehenden Einfamilienhäusern. So verbraucht ein Quadratmeter Wohnfläche in einem Einfamilienhaus rund 40 Prozent mehr KEA (Kumulierter Energieaufwand) als in einem mittelgroßen Mehrfamilienhaus.

Der südliche Teil des Plangebiets ist deshalb für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen.

In Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebene Solarenergienutzung der Dächer erlauben die Baufenster sowohl eine Südausrichtung für eine maximale Ausnutzung als auch eine Ost-West-Ausrichtung, die für den Verbraucher aktuell attraktiver für die Eigennutzung ist.

3.6 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in ein bebautes Gebiet geht ein Stück traditionelle Kulturlandschaft verloren. Der Blick aus dem Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“ könnte durch die Neubebauung gestört werden. Mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung wird ein landschaftsgerechter Übergang geschaffen.

3.7 Auswirkungen auf kulturelles Erbe

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets hinter der bislang einzeiligen Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt wird der Charakter als Straßendorf weiter überprägt. Der historische Ortsgrundriss des ehemaligen Hagenhufendorfes ist allerdings bereits seit längerer Zeit durch die fast durchgängige Bebauung auf der Westseite überprägt, so dass die Beeinträchtigung als gering bewertet wird.

3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.9 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des kleinen Baugebiets folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Der Abbau von Rohstoffen für die Baumaterialien führt an anderer Stelle zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der dafür erforderlichen Genehmigungen entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die baubedingten Abfälle sind von den Bauunternehmern fachgerecht zu entsorgen. Zu den Emissionen siehe oben. Die von den künftigen Bewohnern verursachten Abfälle entsprechen den üblichen Mengen für Einfamilienhausgebiete. Sie werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover entsorgt.

3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets sind keine besonderen Risiken zu erwarten.

3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht vorgesehen, eine Kumulierung mit deren Auswirkungen auf die Umwelt ist deshalb nicht zu erwarten.

3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Ein-

griffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die nachfolgende Bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe Nordrhein-Westfalen¹ Tabelle stellt den Ausgangszustand und den geplanten Zustand gegenüber.

Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung

Code	Biotoptyp mit Code	Fläche m²	Wertfaktor	Werteinheiten
3.1	Acker, intensiv AS	8.156	2	16.312
2.2	Grasweg (Scherrasen GRA)	481	2	962
Eingriffsflächenwert		8.637		17.274
1.1	Gebäude, versiegelte Flächen X	4.596	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün (Scherrasen GRA)	464	2	928
2.3	Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen	98	4	392
4.3	Ziergarten PH (mit Pflanzgebot)	3.479	2	6.958
Kompensationswert		8.637		8.278
Bilanz				-8.996

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 8.996 Werteinheiten. Dafür wird eine Maßnahme auf einer externen Fläche durchgeführt (siehe Kap. 5.2.2). Die Fläche wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Neustadt und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert.

4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Wohngebiets würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Der derzeitige Umweltzustand wird in Hinblick auf alle Schutzgüter erhalten bleiben.

5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur naturschutzrechtlich geforderten Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW (2016)

Bauzeitenregelung

Für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Maßnahmen vorzusehen:

Das Freiräumen des Baufeldes muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen August und Februar erfolgen.

Bodenschutz

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Er sollte abgeschoben, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung bewahrt sowie - wenn möglich - nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder eingebracht werden. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB). Es sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten, insbesondere folgende Maßnahmen:

- Sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung gemäß DIN 19731
- Ausweisung von Flächen zur Lagerung von Baumaterialien und zur getrennten Lagerung von Baumaterialien
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, bevor der Oberboden aufgetragen wird (DIN 18915)
- Kein Befahren der Baustelle bei nassen Bodenverhältnissen
- Abdeckung der Baustraßen mit Kunststoffmatten oder Stahlplatten
- Zur Vermeidung von Erosion ist offener Boden baldmöglichst zu begrünen. Zu empfehlen sind zunächst tiefwurzelnde Gründüngungspflanzen wie Luzerne, Senf, Ölrettich.

Weitergehende Hinweise finden sich in den Hinweisen der Bodenschutzbehörde (siehe Anlage).

Baumschutz

Während der Baumaßnahme sind Schäden am Wurzelwerk von Bäumen entsprechend der DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu vermeiden:

- Der in das Plangebiet reichende Wurzelbereich von benachbarten Bäumen ist durch einen ortsfesten Zaun zu schützen.
- Der Wurzelbereich darf nicht durch Befahren und Materiallagerung verdichtet werden.
- Im Wurzelbereich dürfen Grabungen nur in Handarbeit oder mittels Absaugtechnik erfolgen. Freigelegtes Wurzelwerk ist abzudecken und bei trockener Witterung zu bewässern.
- Kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich von Bäumen.

Der Wurzelbereich entspricht i.d.R. der Kronenbreite eines Baumes.

Gestaltungsaufgaben

Durch die Festsetzung rotbrauner und dunkler Dacheindeckungen werden die traditionellen regionalen Bauformen aufgenommen und ein harmonischer Ortsrand gestaltet.

Begrünungsmaßnahmen

Zur Durchgrünung des Baugebiets sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

a) Baumpflanzungen im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind 2 Standorte für Bäume 2. oder 3. Ordnung vorzusehen. Es sind Arten der Straßenbaumliste der Dt. Gartenamtsleiterkonferenz GALK zu verwenden, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm. Die Pflanzbeete müssen eine Grundfläche von mind. 10 m² aufweisen und mindestens 3 m breit sein. Zu Gebäuden ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft nach den jeweils aktuellen Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

b) Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Baumarten: Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*), Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* in Sorten), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*),

Obstbäume: robuste alte Sorten

Qualität: 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm

c) Pflanzstreifen

In den festgesetzten Pflanzstreifen am südlichen und westlichen Rand des Baugebiets sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Arten der nachfolgenden Liste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht.

Geeignete Gehölzarten: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Hundsrose (*Rosa canina*), Ohrweide (*Salix aurita*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen: ca. 1,50 m.

Pflanzqualität:

Bäume: verpflanzte Heister, mind. 125-150 cm,
Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Gemäß § 1a BauGB erfolgt keine Unterscheidung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kompensation kann auch an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen (= externe Ausgleichsmaßnahme).

Der Kompensationsbedarf von 8.996 Werteinheiten wird durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Flächeneigentümer bereits rechtlich gesichert sind.

Hier erfolgt gleichzeitig eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (= CEF-Maßnahme) zur Kompensation für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche und das Rebhuhn. Damit wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Damit können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatschG vermieden werden.

Beide Arten benötigen eine vielfältige, reich strukturierte Offenlandschaft. Die Anforderungen an die Art der Maßnahme sind deshalb ähnlich. Allerdings hält die Feldlerche mind. 60 m Abstand zu Siedlungsrändern, Wald und Gehölzbeständen.

Die erforderliche Flächengröße beträgt mind. 3.000 m², die Mindestbreite 10 m.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme muss bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, damit sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits wirksam ist.

Umwandlung Acker in extensives Grünland

Zur Kompensation in der Größenordnung von 8.996 Werteinheiten gemäß der Eingriffsregelung sowie zur artenschutzrechtlichen Kompensation für den Verlust von Lebensraum der Feldlerche und des Rebhuhns steht eine Ackerfläche südöstlich von Otternhagen zur Verfügung. Es handelt sich um eine 10 m breite Teilfläche des Flurstücks 10/21, Flur 8, Gemarkung Otternhagen mit einer Flächengröße von 3.250 m².

Die Ackerfläche liegt streifenförmig innerhalb der Feldflur. Das Kopfende grenzt an einen Wirtschaftsweg. Die Mindest-Entfernung zu vertikalen Strukturen beträgt 65 m (von der Südwestecke des Flurstücks bis zu einem Wäldchen im Südwesten). Der Ortsrand von Otternhagen ist ca. 380 m entfernt. Gemäß Feldvogelstandard der Region Hannover ist für den Verlust eines Feldlerchenreviers eine streifenförmige Fläche von 0,2 ha erforderlich, die mind. 10 m breit sein sollte. Die Fläche ist mit ihrer Lage, ihrem Zuschnitt sowie der Flächengröße gut geeignet, neuen Lebensraum für die Feldlerche zu schaffen. In der vorgesehenen Form mit einem Staudensaum kann sie gleichzeitig auch den Verlust von Lebensraum des Rebhuhns kompensieren.

Die Maßnahme verbessert außerdem die Funktionen und Werte des Schutzguts Boden: Die dauerhafte Grasnarbe bietet Schutz vor Erosion und mit der Extensivierung der Flächennutzung werden Stoffeinträge in den Boden reduziert. Darüberhinaus wird mit der extensiven Grünlandnutzung Kohlenstoff gebunden, was wiederum dem Klimaschutz dient.

Vorgesehen ist die Entwicklung von Dauergrünland, das als Magerwiese (Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte, GMA) einzustufen ist. Dafür sind folgende Bewirtschaftungsauflagen zu beachten:

- Einsaat mit einem zertifiziertem Regiosaatgut des Typs „Magerrasen sauer“, „Mager- und Sandrasen“ oder einer vergleichbaren standortgerechten Mischung aus dem Herkunftsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ mit einer Ansaatmenge von 2-3 g/m². Ziel ist eine lückige pflanzenartenreiche Grasnarbe mit guten Bedingungen für nahrungssuchende Feldvogelarten.
- Die Fläche ist im Gelände gegenüber benachbarten Nutzungen abzuflocken.
- Im Jahr der Ansaat und den folgenden 4 Jahren ist die Fläche im Rahmen der Entwicklungspflege 2- bis 3-mal jährlich zu mähen. Anschließend ist die Fläche 1- bis 2-mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt i. d. R. frühestens am 01.09. Eine frühere erste Mahd kann ab dem 15.06. stattfinden, wenn ein Monitoring zeigt, dass auf der Fläche gerade keine Brut mehr erfolgt.
- Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchzuführen. Eine Nachmahd soll nicht erfolgen.
- Das Schnittgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Ab dem dritten Jahr sind bei jeder Mahd ca. 10 % der Fläche auf wechselnden Teilflächen auszusparen, die jeweils bei der folgenden Mahd wieder mit gemäht werden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und die Düngung der Fläche sind unzulässig. Nach fortgeschrittener Ausmagerung der Fläche ist nach Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ggf. eine Erhaltungsdüngung möglich.
- Nachsaaten erfolgen, wenn erforderlich, nur mit Regiosaatgut des o.g. Typs.
- Falls Drainagen vorhanden sind, sind diese zu schließen. Sonstige Eingriffe in den Wasserhaushalt sowie Veränderungen der Bodengestalt sind unzulässig. Das Grünland darf nicht umgebrochen werden.
- Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich: max. 2 Großvieheinheiten pro ha, keine Jungbullen, keine Portionierung der Weide, keine Zufütterung vom 01.04. bis 20.12, danach im Winter nur mit Raufutter (Heu). Weidezäune sind aus Eichenspaltpfählen zu errichten.

Abweichungen von den o.g. Bewirtschaftungsauflagen sind möglich, wenn dies mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist und die Stadt Neustadt a. Rbge. zugestimmt hat.

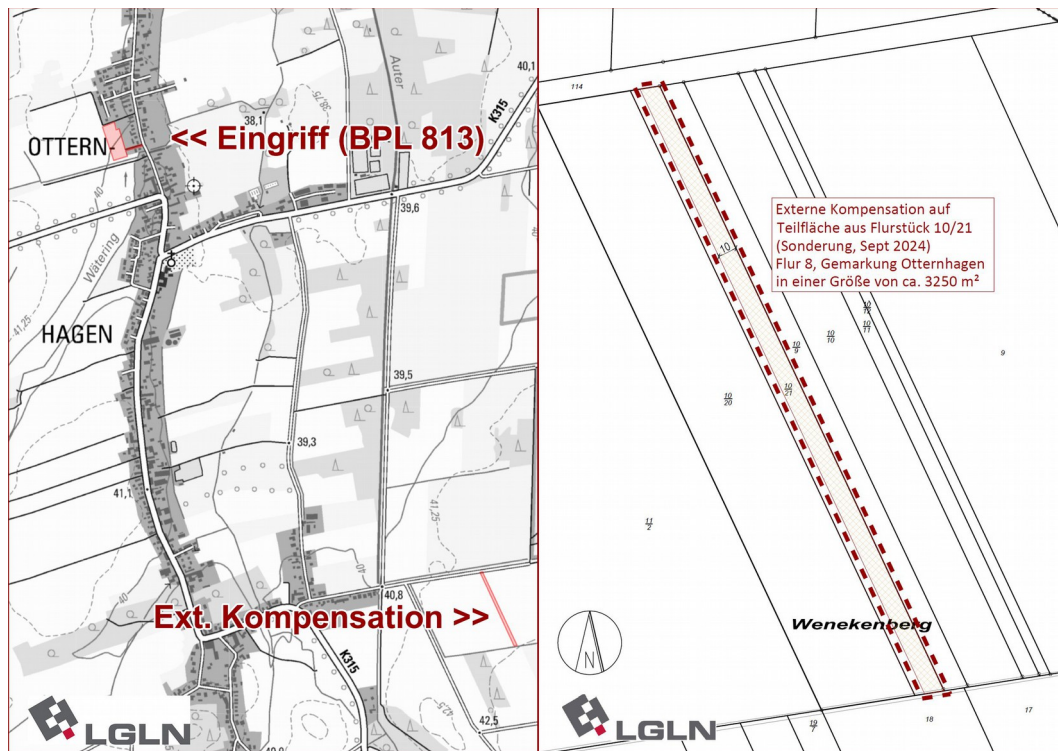


Abb. 2: Lageplan externe Maßnahme (Quelle: B-Plan Nr. 813 "Westlich der Ortsmitte")

Sollte nach Erkenntnissen der Wirkungskontrollen der Stadt Neustadt a. Rbge. aufgrund unzureichender Erreichung der Ausgleichsziele eine Änderung der Bewirtschaftungsbedingungen erforderlich sein, hat der Pächter diese Anpassung im Rahmen der Zumutbarkeit zu dulden (Überwachung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans BP Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauschnitt“ gem. § 4c BauGB ggf. i.V.m. der artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44f BNatSchG / Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG).

Tabelle 3: Bilanzierung der Ausgleichsfläche

Code	Biotoptyp mit Code	Fläche m²	Grundwert	+ / -	Wertfaktor	Flächenwert
A. Ausgangszustand						
3.1	Acker, intensiv AS	3.250	2	0	2	6.500
B. Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes						
3.5	Mesophiles Grünland GMA	3.250	6	0	6	19.500
Aufwertung						13.000
Kompensationsbedarf Eingriffsbilanzierung						8.996
Bilanz						4.004

Mit der externen Fläche kann sowohl der Kompensationsbedarf für die Bebauung von Ackerflächen als auch der Verlust von Lebensraum für das Rebhuhn und die Feldlerche gedeckt werden.

Die Durchführung der Maßnahme **ist** über einen Kompensationsvertrag mit der Stadt Neustadt a. Rbge. in Verbindung mit der Eintragung einer Reallast in das Grundbuch sowie die Hinterlegung einer Sicherheitszahlung für die künftige Pflege abgesichert.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche dargestellt. Sie liegt sehr günstig zu den Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Sportplatz, Turnhalle) und soll deshalb vorrangig entwickelt werden.

Innerhalb des B-Planes wäre eine stärkere Verdichtung möglich. Damit würde jedoch mehr Fläche versiegelt und der dörfliche Ortsrand in dieser empfindlichen Lage überprägt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel erfolgte gemäß den Methodenstandards der Staatlichen Vogelschutzwarten (SÜDBECK et al, 2005).

Die Bilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008).

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Dabei nutzen sie die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens von den Behörden mitgeteilten erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erkennen.

Für die CEF-Maßnahmen werden folgende Monitoring-Maßnahmen festgesetzt:

Monitoring CEF-Maßnahmen

Das Vorkommen und die Anzahl der Reviere von Feldlerche und Rebhuhn sind nach einer ersten Erhebung zu Beginn der Maßnahme im 3. und 5. Jahr jeweils im Frühjahr zu überprüfen. Pro Kartierjahr erfolgen drei Begehungen zwischen Anfang April und Mitte Juni entsprechend den Methodenstandards von Südbeck u.a., 2005.

Die Maßnahme gilt als erfolgreich, wenn insgesamt mind. je 1 neues Revier festgestellt werden konnte.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Westlich der Ortsmitte“ wird ein Wohngebiet festgesetzt. Das knapp 0,9 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Otternhagen. Bislang befinden sich hier eine Ackerfläche und ein Grasweg.

Das Plangebiet hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Artenschutzrechtlich hat das Gebiet vor allem Bedeutung als Teillebensraum von europäischen Vogelarten, darunter das stark gefährdete Rebhuhn. Ein Revier der gefährdeten Feldlerche befindet sich westlich des Plangebiets.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten. Für die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umwandlung von Ackerflächen in versiegelte Flächen zu erwarten. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn durchgeführt werden.

Für das Landschaftsbild sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da eine landschaftsgerechte Eingrünung erfolgt und Gestaltungsauflagen regionaltypische Bauformen gewährleisten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe.

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch festgesetzte Maßnahmen zur Durchgrünung sowie der Festsetzung einer Baufläche für ein Mehrfamilienhaus entsprochen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag des Vorhabenträgers (Stand 16.07.25):

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30131 Hannover
Tel. 0511 – 14391
email@stadtlandschaft.de



Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin
(Architektenkammer Niedersachsen / SRL)

9. Literatur/Quellen

- ABIA GBR (2021): Brutvogelkartierung im Rahmen des B-Plans Nr. 813 A "Westlich der Ortsmitte" (Stadt Neustadt a. Rbge.)
- DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, hrsg. Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 13. korrigierte Auflage, digitale Fassung 10.03.2023
- ELLENBERG, H. (1982): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen
- FHM INGENIEURGESELLSCHAFT (2021): Erschließung Bebauungsgebiet „Westlich der Ortsmitte“, 1. BA, Baugrunduntersuchung und Baugrundbeurteilung
- GLUTZ VON BLOTZHEIM, Urs N. (Hrsg) (1985 ff.): Handbuch der Vögel Mitteleuropas
- KRÜGER; T. u. M.NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2015
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW
- NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2021): Bodenübersichtskarte 1:50.000, NIBIS-Kartenserver
- NIEDERS. LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ NLWKN (Hrsg., 2010): Lebensraumanprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen, Teil 1: Brutvögel Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2010
- REGION HANNOVER (2013): Landschaftsrahmenplan Region Hannover
- STADT NEUSTADT A. RBGE. (1996): Landschaftsplan Neustadt a. Rbge.

10. Anlage: Hinweise der Bodenschutzbehörde

1. Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegel/Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m u GOK einzubringen oder einzuarbeiten.
2. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.
3. Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen.
4. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor bei einer Luftkapazität von < 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von < 10 cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 – 100 % Feldkapazität nicht überschreiten.
5. Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 – 0,3 m u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse-% herzustellen.