L.S.

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB
Bebauungsplan Nr. 813 "Westlich der Ortsmitte", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Planung

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

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Bauleitplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und einer anschließenden öffentlichen Auslegung, ebenfalls einschließlich einer Behördenbeteiligung. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 19.12.2022 gefasst.

Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023. Im genannten Zeitraum sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen/ Bürgern eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.01.2023. Die Abgaben der Stellungnahmen erfolgten bis einschließlich 06.03.2023. Drei Stellungnahmen der Behörden/sonstigen Träger öff. Belange enthielten Anregungen oder Hinweise, die zu einer Anpassung bzw. Ergänzung der Begründung bzw. Planzeichnung geführt haben. Zum überwiegenden Teil wurden Hinweise gegeben, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen werden.

Veröffentlichung - Öffentliche Auslegung

Der Veröffentlichungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 17.03.2025 gefasst. Die Veröffentlichung (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB fand Zeitraum vom 12.05.2025 bis einschließlich 16.06.2025 statt.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, in der mit Blick auf das Ortsbild die Akzeptanz für ein Mehrfamilienhaus angezweifelt wird. Zudem wird wegen der nachteiligen Topographie auf eine vermeintlich schlechte Ableitung des Niederschlagswassers und entsprechende Hochwassergefährdung hingewiesen. Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung der Planung.

Die Beteiligung der Behörden/sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 12.05.2025. Die Abgaben der Stellungnahmen erfolgten bis einschließlich 16.06.2025. Von den 38 Anschreiben wurden 12 beantwortet.

- Die untere Naturschutzbehörde der Region Hannover verwies in ihrer Stellungnahme auf die Beachtung der Brutzeit bei den archäologischen Untersuchungen. Ferner wurde ein Hinweis geäußert, ökologische Baubegleitung durchzuführen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.
- Die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover führt in ihrer Stellungnahme aus, dass Bodenschadverdichtungen zu vermeiden sind, um eine bessere Versickerungsleistung im Plangebiet gewährleisten zu können.
- Die untere Wasserbehörde äußert sich in ihrer Stellungnahme zum Thema Versickerung im Plangebiet und fordert den Nachweis der Entwässerungsmöglichkeiten. Im beauftragten Bodengutachten wird der Grundwasserflurabstand als ausreichend für die Versickerung erachtet.
- Bei den Belangen des Brandschutzes wurde die Erhöhung des Radius der Wendeanlage auf 10,5 m gefordert. Dies hat zur Planänderung im geringen Umfang geführt, indem die Verkehrsfläche vergrößert wurde. Hierdurch wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- In der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird auf die Sicherstellung der Erschließung einer benachbarten Ackerfläche hingewiesen. Bereits im frühen Planungsstadium wurde eine Zuwegung mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die mit einer entsprechenden Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg“ festgesetzt wurde.

Die Hinweise wurden redaktionell in der Begründung ergänzt. Im Ergebnis der haben die Stellungnahmen, wie dargelegt, zu keiner wesentlichen Änderung der Planinhalte geführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Plan-aufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a (3) BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Begründung nebst Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung wie folgt zusammen:

- Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Erholung: keine Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholung;
- Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt: Ackerfläche mit geringer Bedeutung, Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche vorgesehen, keine Beeinträchtigung des Nahrungshabitats für Fledermäuse;
- Fläche, Boden: Versiegelung wird durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert;
- Wasser: keine erheblichen Auswirkungen durch Versickerung und Rückhaltung
- Klima / Luft: Veränderung beim Kleinklima, Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels;
- Landschaft, Landschaftsbild: optische Veränderung wird durch Ortsrandeingrünung und landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen.
- kulturelles Erbe: keine Beeinträchtigungen;
- Eingriffsreglung: Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, Kompensationsbedarf und -maßnahmen, externe Kompensation.

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

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die prüfungsrelevanten Schutzgüter unter Einhaltung der im Umweltbericht und der Artenschutzprüfung formulierten, Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen sowie der im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen nicht zu erwarten sind bzw. kompensiert werden können.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Abwägung zur Flächenauswahl ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bereich im Westen von Otternhagen als Wohnbauflächen darstellt. Eine weitere Entwicklungsoption für künftige Planungen ist in südlicher Richtung gegeben. Mit Blick auf die Innenentwicklung wurden die Baulücken erfasst. Das im Bestand vorhandene Potenzial steht derzeit faktisch nicht zur Verfügung, sodass das Plangebiet als geeigneter Entwicklungsstandort für Otternhagen angesehen wird.

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

Verfahrensdaten zur Rechtskraft

- Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 06.11.2025
- Bekanntmachung/Rechtskraft am ***21.02.2026***

Bad Nenndorf, den 12.11.2025

gez. I. Henckel
Dipl.-Ing. Ivar Henckel

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