

17.09.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/150

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/090 und 2024/090/1

**Bebauungsplan Nr. 814 "Langefeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	01.10.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	20.10.2025 -							
Verwaltungsausschuss	27.10.2025 -							

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, wird **einschließlich Begründung** gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/150). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/150).
2. Die **frühzeitige** Beteiligung der **Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, **gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** soll **durchgeführt** werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen **öffentlich** ausgelegt wird.
3. Die **frühzeitige** Beteiligung der **Behörden** und sonstigen Träger **öffentlicher** Belange **gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** soll **durchgeführt** werden.
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Realisierung einer dem **künftigen** Bedarf entsprechenden **Kindertagesstätte** sowie die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Otternhagen.

## Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer **Kindertagesstätte** für die Deckung des **künftigen** Bedarfs an Kinderbetreuung im Stadtteil Otternhagen sowie die Schaffung von neuen **Baugrundstücken** zu Wohnzwecken. Hierbei sollen die Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen genutzt werden, um mit einer bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung die Einwohnerschaft in Otternhagen zu halten. Ferner soll mit der Wohnbaulandentwicklung der Wohnraum für junge Familien geschaffen und eine möglichst große **Generationsvielfalt** entwickelt werden.

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

## Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.08.2024 den Grundsatzbeschluss über die Entwicklung einer **Fläche** für die **Kindertagesstätte** sowie die **Wohnbaulandentwicklung** im Stadtteil Otternhagen am **gewählten Standort** gefasst.

Das Plangebiet befindet sich **südlich** der **Straße „Langes Feld“**, welche im Geltungsbereich des **rechtskräftigen** Bebauungsplans Nr. 806 „**Ortsmitte**“ liegt sowie westlich des Bebauungsplans Nr. 803 „**Otternhagener Straße**“ und umfasst einen **überwiegenden** Teil des **Flurstücks** 11/46 sowie Teile der **Flurstücke** 6/48 und 11/7, alle Flur 4, Gemarkung Otternhagen. Die genaue Abgrenzung ist dem Vorentwurf der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/150). Die **Gesamtfläche** des Geltungsbereichs **beträgt** 2,14 ha, wovon nach dem vorliegenden Vorentwurf **etwa 0,4 ha** der **Kindertagesstätte** zuzuordnen ist.

**Gemäß** dem für die Region Hannover geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) ist der Stadtteil Otternhagen als „**ländlich** strukturierte Siedlung mit **Eigenentwicklungsfunktion**“ festgelegt. Danach **zählt** Otternhagen zu jenen Ortschaften, für die aufgrund ihrer **Größenordnung**, einer geringen **Bevölkerungszahl** und aufgrund der geringen Grundversorgungsinfrastruktur nur eine auf den **örtlichen** Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Das RROP setzt für die o. g. Siedlungen quantitative Obergrenze des **zulässigen** Siedlungszuwachs, welcher als Basiszuschlag bezeichnet wird und bei 5 % liegt. Ausgehend von der 67,3 ha **großen Siedlungsfläche** in Otternhagen, ergibt sich ein Basiszuschlag von 3,3 ha. Nach der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 813 „**Westlich der Ortsmitte**“, bleiben somit etwa 2,4 ha an **zulässigem** Siedlungszuwachs. Der vorliegende Geltungsbereich liegt somit unterhalb der Grenze des Basiszuschlags.

Planungsrechtlich ist das **Flurstück** 11/46 dem **Außenbereich** gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für die Entwicklung eines Wohngebietes und einer **Kindertagesstätte** ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Ein betroffener Teil des **Flurstücks** 6/48, liegt im Geltungsbereich des **rechtskräftigen** Bebauungsplans Nr. 806 „**Ortsmitte**“ und ist dort als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Ein Teil des **Flurstücks** 11/7, welches als **Erschließung** zum Plangebiet dienen soll, ist im **rechtskräftigen** Bebauungsplan Nr. 803, „**Otternhagener Straße**“ 1. **Änderung**, als

**Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung „**Öffentliche Parkfläche**“ festgesetzt. Die beiden genannten Teilbereiche werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „**Langefeld**“ überplant.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB muss ein Bebauungsplan aus dem **Flächennutzungsplan** entwickelt werden. Im vorliegenden Fall ist das **Flurstück 11/46 im Flächennutzungsplan** der Stadt Neustadt a. Rbge. als **Fläche** für die Landwirtschaft dargestellt. Dies hat zu Folge, dass der **Flächennutzungsplan** für den betroffenen Teilbereich in **Wohnbaufläche** sowie in **Fläche** für den Gemeinbedarf **geändert** werden muss. Die entsprechende **Flächennutzungsplanänderung** erfolgt im vereinfachten Verfahren. Die **dazugehörige** Beschlussvorlage wird zu einem **späteren** Zeitpunkt den politischen Gremien vorgelegt. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens, **verkürzt** sich das Prozedere der **Änderung** des **Flächennutzungsplans**. Somit werden der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der Feststellungsbeschluss der **Flächennutzungsplanänderung** voraussichtlich zeitgleich gefasst.

Das Plangebiet wird **über** die Otternhagener **Straße** und die **Straße „Langes Feld“** erschlossen. Die **Planstraße** **verläuft** in Richtung **Süden** **über** das gesamte Plangebiet und endet mit einer Wendeanlage. Bei der **Erschließung** ist es vorgesehen, dass im Falle einer **südlichen Erweiterung**, die **Straße weitergeführt** werden kann.

Für die Realisierung der **Kindertagesstätte** wurde im nordwestlichen Geltungsbereich die Gebietskategorie „**Fläche** für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende **Gebäude und Einrichtungen**“ gewählt. Für eine effektive **Grundstücksausnutzung** und für die **Gewährleistung** eines angemessen **großzügigen Außenbereichs** werden für das **Kindergartengebäude** maximal zwei Geschosse festgesetzt. **Südlich** angrenzend befindet sich das Allgemeine Wohngebiet (WA II) mit einer maximalen zweigeschossigen Bauweise. Hierdurch wird die Realisierung von **Mehrfamilienhäusern** **ermöglicht**. In den **übrigen** Bereichen wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA I) mit einer **zulässigen** eingeschossigen Bebauung mit Einzel- und **Doppelhäusern** getroffen. Im gesamten Plangebiet wird eine **Grundflächenzahl** von 0,3 festgesetzt. Dies sorgt für eine ortstypische bauliche Dichte im Plangebiet.

Des Weiteren wurde die Anpflanzung von zwei **Bäumen** im **Straßenraum** festgesetzt. Weitere Pflanzungen auf den **öffentlichen Verkehrsflächen** sind aufgrund der begrenzten **Gebietsgröße** **nicht möglich**.

Für die Abgrenzung des Baugebietes von der freien Landschaft zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches hin, wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. **Darüber** hinaus soll je **Baugrundstück** mindestens ein Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden.

Für das Plangebiet werden einige gestalterische Vorgaben für **Dächer** und Einfriedungen getroffen. Sie sollen dazu dienen, ein baukulturell haltenswertes Erscheinungsbild zu wahren. Hierzu leistet insbesondere eine einheitlich dorftypische Dachlandschaft einen wichtigen Beitrag. Aus diesem Grund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans rote und braune Sattel- und **Krüppelwalmdächer** zugelassen. Die Regelungen **über** die Einfriedungen, insbesondere direkt am **öffentlichen** Raum gelegen, haben eine nennenswerte Wirkung auf das Ortsbild. Die Festsetzung der Einfriedungen als **blickdurchlässig** sowie die **Höhenbeschränkung**, tragen zu einem einheitlichen Ortsbild bei, **fördern** das Gemeinschaftsleben und **ermöglichen** wichtige Sichtbeziehungen. Des Weiteren wird dadurch ein sanfter **Übergang** vom privaten zum **öffentlichen Raum aufrechterhalten**.

Weitere Festsetzungen sind den Planunterlagen zu entnehmen. Die Erarbeitung des **Vorentwurfes** erfolgt durch das **Planungsbüro Vogel aus Hannover**.

Es wurde eine Luftbildauswertung seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes **durchgeführt**. Für das Plangebiet besteht **gemäß** der Aussage des LGLN kein Handlungsbedarf. Aufgrund der

Weltkriegseinwirkungen westlich des Geltungsbereiches besteht ein **begründeter** Verdacht auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darauf geachtet, dass die von den Kriegseinwirkungen betroffene **Fläche** nicht **überplant** wird.

Das Thema der Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verlauf der Planung geklärt.

Das **Stromübertragungsnetz** SuedLink **verläuft** etwa 200 m westlich des Plangebietes. Somit ist die in der Planfeststellung befindliche Trasse im Bebauungsplans.

Die **Flächen** im Plangebiet liegen derzeit noch innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Otternhagen. Nach Mitteilung des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser ist geplant, dass das **Flurstück** 11/46, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, vom Flurbereinigungsverfahren ausgenommen werden soll.

Mit dem Ratsbeschluss vom 04.05.2023 wurde die sog. Bauberatung beschlossen. Hierbei handelt es sich um Beratungsangebote für Bauwillige, die klimaeffizient bauen **möchten**. Hierzu sollen Online-Veranstaltungen von der Stadt Neustadt a. Rbge. organisiert werden.

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

Der Rat der Stadt Neustadt am **Rübenberge** hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus in neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten beschlossen. **Gemäß** dem Beschluss **müssen** 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Hierbei ist die Bindung von 3 Jahren vorgesehen. Vor dem Hintergrund der **Baugebietsgröße** und der entsprechenden Anzahl der **künftig** entstehenden Wohneinheiten, gilt diese Regelung für das vorliegende Baugebiet.

### Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, **bestmögliche** Chancen insbesondere für junge Menschen und Familien zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die **Bevölkerung** vor Ort zu behalten. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Otternhagen, die eine Innenentwicklung in ausreichendem **Maß** verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im planungsrechtlichen **Außenbereich** zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren. Die Realisierung der **Kindertagesstätte** **unterstützt** dieses Ziel, indem die soziale Infrastruktur im Ort **gestärkt** bzw. erweitert wird, was als Wohnfaktor den Stadtteil Otternhagen noch attraktiver macht.

### Auswirkungen auf den Haushalt

Die durch die Planung und die Erstellung von Gutachten entstandene Kosten werden von der Neustädter Immobiliengesellschaft a. Rbge. GmbH (NIG) übernommen.

### So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die **Öffentlichkeit** und die betroffenen **Behörden** beteiligt. Die **Stellungnahmen** erhalten die Gremien zur **Abwägung** in der darauffolgenden **Beschlussvorlage**.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 Ö - Vorentwurf Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 814 Langefeld
- Anlage 2 Ö - Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 814 Langefeld
- Anlage 3 Ö - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 814
- Anlage 4 Ö - Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 814