

21.04.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/054

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/150

Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 "Langefeld", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen,
- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	06.05.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.05.2026 -							
Verwaltungsausschuss	01.06.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, wird einschließlich Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/054). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Plans (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/054).
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen. Die Veröffentlichung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung Nr. 55 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, einschließlich Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die bauleitplanerische Vorbereitung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, einen Bebauungsplan für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Stadtteil Otternhagen entwickeln zu können. Des Weiteren soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die Grundlage für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen werden.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss/Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.08.2024 den Grundsatzbeschluss über die Entwicklung einer Fläche für die Kindertagesstätte und Wohnbaulandentwicklung in Otternhagen gefasst. Gemäß dem Entwicklungsgebot muss sich der aufzustellende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Allgemeines Ziel der 55. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans einen Bebauungsplan für die Errichtung einer Kindertagesstätte entwickeln zu können und damit soziale Belange zu fördern. Darüber hinaus sollen die Entwicklungspotenziale des Stadtteils Otternhagen genutzt werden, um mit einer bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung die Einwohnerschaft in Neustadt a. Rbge. und insbesondere in Otternhagen zu halten sowie an der Entwicklung von Wohnraum für junge Familien mitzuwirken, um eine möglichst große Generationenvielfalt in der Stadt zu entwickeln. Ferner soll die Oberflächenentwässerung für die o. g. Nutzungen gesichert werden.

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

Begründung

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ im Stadtteil Otternhagen, vorbereitet. Dabei wird die Außenbereichsfläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, in Wohnbaufläche, den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie in Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses geändert. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Langes Feld“, sowie westlich Otternhagener Straße und umfasst das Flurstück 11/46 (ehemals 11/43), Flur 4, am Westrand der Ortslage Gemarkung Otternhagen. Die Abgrenzung ist dem Entwurf der Darstellung zu entnehmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/054).

Der vorliegende Änderungsbereich wurde aufgrund der zentralen Lage im Straßendorf Otternhagen und aufgrund der guten Erreichbarkeit der Grundschule gewählt. Ferner bietet der gewählte Bereich eine größere zusammenhängende Fläche, auf der sich die Nutzung der Kindertagesstätte und Wohnbebauung realisieren lassen. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der intensiven Ackernutzung geringe Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans und der daraus resultierenden Entwicklung wird die Struktur des Straßendorfes teilweise unterbrochen. Die Vorteile der zentralen Lage überwiegen jedoch, gegenüber dem siedlungsstrukturellen Aspekt.

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 mit 2,1 ha unterhalb der Grenze des Basiszuschlags für Wohnbauandentwicklung.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist damit zu begründen, dass der Änderungsbereich viel kleiner im Vergleich zur gesamtstädtischen Siedlungsfläche ist. Des Weiteren lässt sich das vereinfachte Verfahren im vorliegenden Fall anwenden, da keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Ferner gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der EU-Schutzgebiete.

Erschlossen wird das Plangebiet über die nördlich gelegene Straße „Langes Feld“. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und an die o. g. Straße angeschlossen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wird im Nordwesten des Änderungsbereichs eine Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens, welches vom Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Jahr 2023 eingeleitet wurde. Nach Mitteilung des Landes für regionale Landesentwicklung Leine Weser vom 11.07.2024 ist es vorgesehen, den Änderungsbereich aus dem Flurbereinigungsverfahren herauszunehmen.

Der Stadtteil Otternhagen ist von der Planung des sog. SuedLink betroffen. Das Stromübertragungsnetz verläuft jedoch ca. 200 m westlich des Änderungsbereichs. Somit ist die in der Planfeststellung befindliche Trasse außerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans.

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 Wohnbauand 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

Für die Flächennutzungsplanänderung entstehen neben dem Verwaltungsaufwand keine Kosten.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Veröffentlichung und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Entwurf der 55. FNPÄ mit Begründung "Langefeld", Stadtteil Otternhagen