



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

**55. Änderung
des Flächennutzungsplans
„Langefeld“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Otternhagen
mit Begründung**

- Entwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im März 2026

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

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

Inhaltsverzeichnis

55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“ – Entwurf -

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (1 Blatt)I

Begründung

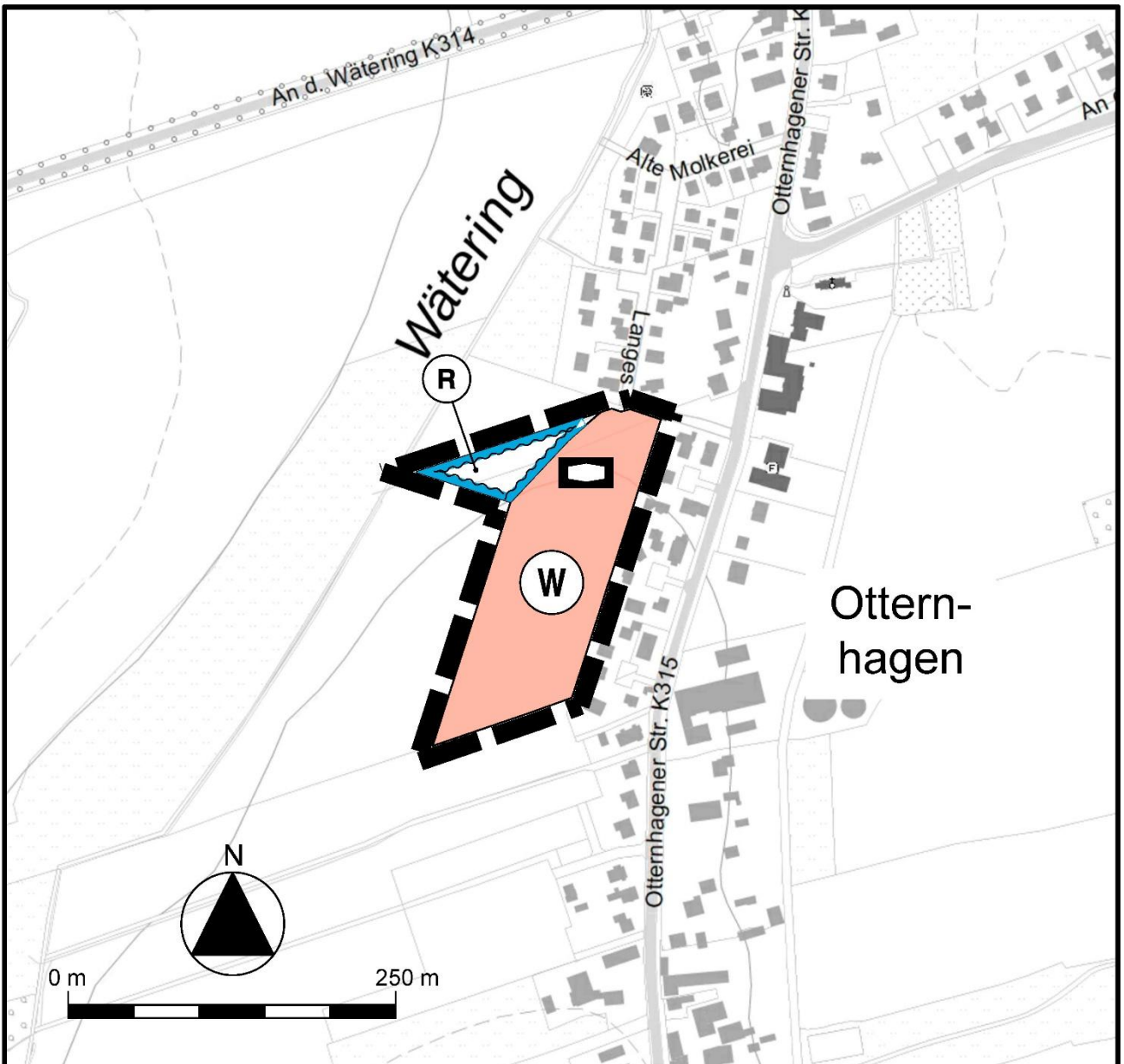
zum Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“


I. Allgemeines	1
1. Einleitung	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 55. Änderung des Flächennutzungsplans	2
3. Standortentscheidung	3
4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.....	3
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
6. Ziele der Raumordnung.....	4
7. Interkommunales Abstimmungsgebot	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
1. Lage und Größe des Änderungsbereichs, Geländeverhältnisse, Entwässerung	6
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Bundesnetzausbau	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	8
5. Flurbereinigungsverfahren	11
III. Begründung der wesentlichen Darstellungen	12
1. Wohnbaufläche (W)	12
2. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	12
3. Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses ..	12
4. Flächenbilanz	12
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	13
1. Erschließung	13
2. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	14
3. Wohnbedarf der Bevölkerung und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.....	14
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	14
5. Belange der Landwirtschaft.....	15

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	16
1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	16
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	16
3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..	16
4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	17
5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
6. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	17
7. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18
8. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	18
9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
VI. Abwägung: Private Belange	19
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	20
Verfahrensvermerke	21



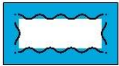


Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs	1
Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der Änderung, ohne Maßstab, genordet)	2
Abb. 3: RROP 2016 (Stand einschl. der 1-3 und 5. Änderung 2025; Ausschnitt, ohne Maßstab, genordet)	5
Abb. 4: Lage des Änderungsbereichs mit Höhenangaben und Gewässern	6
Abb. 5: Änderungsbereich auf einem Ausschnitt aus den Planfeststellungsunterlagen des SuedLink (B2_C_06_Lageplan_AnI01_BI15_R01-gez.pdf, unmaßstäblich, nicht genordet)	8
Abb. 6: Blick auf das Änderungsbereich von der Nordost-Ecke aus nach Südwesten (Aufnahme: Bohrer, 2024)	9
Abb. 7: Biotoptypen – Bestand (Bohrer, 2024, S. 26)	9
Abb. 8: Luftbild vom Änderungsbereich (rote Umrandung) und der Umgebung, (Stand 04/2022)	10
Abb. 9: Flächenbilanz Entwurf	12
Abb. 10: Kampfmittelbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches (LGLN - Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 04.06.2025)	13



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Wohnbaufläche
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung)
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
-  Regenrückhaltebecken
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 55. Änderung



Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Otterndorf
55. Änderung des
Flächennutzungsplans
"Langefeld"
- Entwurf -
Maßstab 1 : 5.000

Begründung

zum Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“

I. Allgemeines

1. Einleitung

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

Im Stadtteil Otternhagen besteht außerdem weiterhin der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, der durch die bestehende Bebauung, die Baulücken sowie die neuen Wohngrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 813 „Westliche Ortsmitte“, mittelfristig nicht gedeckt werden kann.

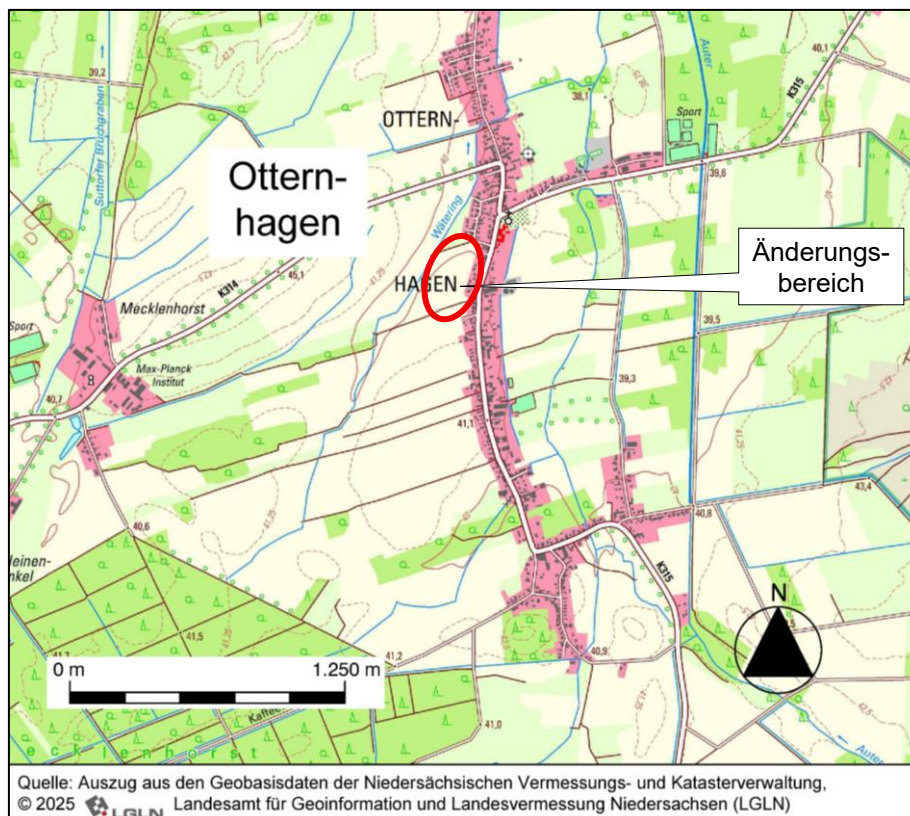


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat deshalb verschiedene Alternativen (Standorte und Flächen) geprüft. Als am besten geeignete und verfügbare Fläche wurde das Flurstück 11/46 (ehemals 11/43), Flur 4, in der Gemarkung Otternhagen am Westrand der Ortslage ermittelt. Die Übersichtskarte in Abb. 1 auf S. 1 zeigt die Lage des Änderungsbereichs.

Um den erforderlichen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickeln zu können, ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich, da die Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

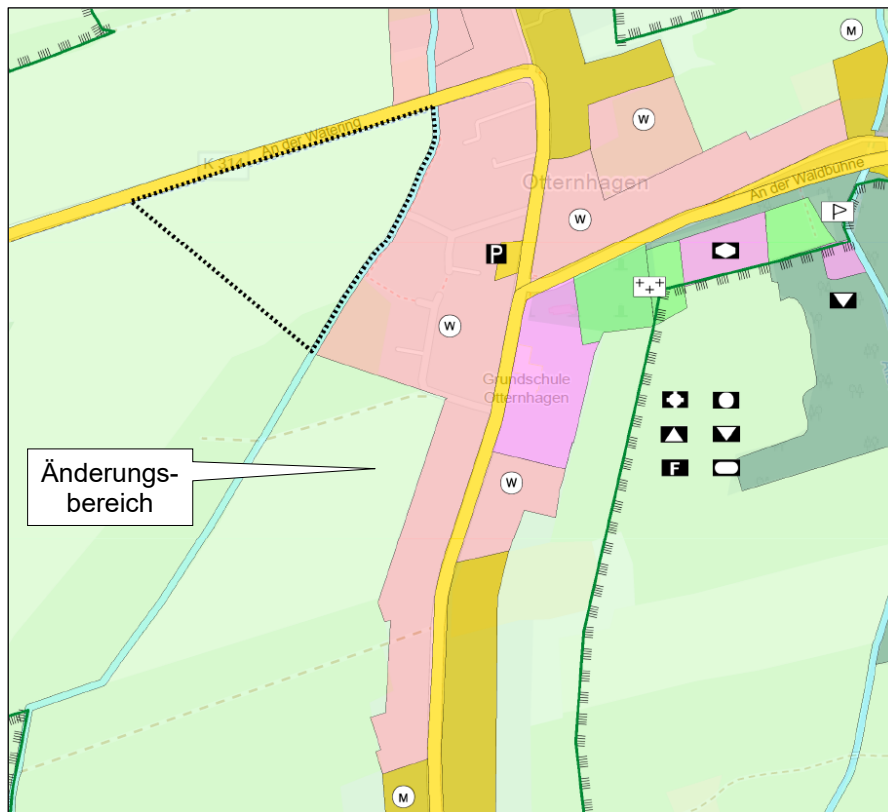


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der Änderung, ohne Maßstab, genordet)

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziele der Änderung sind

- eine Kindertagesstätte,
- Wohngrundstücke für Einzelhäuser (als Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) sowie Doppel- und Reihenhäuser,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung der geplanten Nutzungen.

Die Planung hat den **Zweck**, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, 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.

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

3. Standortentscheidung

Nach dem Baulückenkataster der Stadt, gibt es in Otternhagen derzeit 40 Baulücken. Davon wurde für keine der Flächen Verkaufsbereitschaft signalisiert. Für 18 Grundstücke wurde ausdrücklich mitgeteilt, dass die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Eine Deckung des Wohnbedarfs durch bestehende Baulücken ist daher derzeit nicht möglich.

Die Stadt hat sich vor diesem Hintergrund für die Ausweisung eines neuen Baugebiets entschieden. Die geplante Wohnnutzung und die Kindertagesstätte sollen möglichst zentral zur Ortslage von Otternhagen liegen. Die Flächen südlich der Straße „Langes Feld“ und westlich der Bebauung an der Otternhagener Straße sind vor diesem Hintergrund für die geplanten Nutzungen gut geeignet:

- Es kann eine zusammenhängende, größere Fläche entwickelt werden, die Raum für beide Nutzungen bietet,
- die Fläche liegt zentral am Rand des Straßendorfs in guter Erreichbarkeit der Schule,
- sie steht für die geplante Nutzung zur Verfügung,
- aufgrund der intensiven Ackernutzung ergeben sich vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Die geplante Nutzung führt zu einer Unterbrechung der Form des Straßendorfes Otternhagen. Das ist aus der Sicht der Stadt gegenüber dem Vorteil möglichst kurzer Wege zum Ortskern von Otternhagen hinzunehmen.

Alternative Flächen mit ähnlichen Standortvoraussetzungen stehen in Otternhagen nicht zur Verfügung.

4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die 55. Änderung wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch** (BauGB) aufgestellt. Die Stadt kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Die Änderung beinhaltet nur eine sehr kleine Fläche, durch deren Nutzung im Verhältnis zur Gesamtfläche des Stadtgebiets keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen (vgl. Urteil Nds. OVG vom 06.09.2006, Az.: 1 KN 210/05, S. 8).

Das Verfahren darf weiterhin nur angewandt werden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch diese Voraussetzungen sind erfüllt.

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans (= Änderungsbereich) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der 55. Änderung erreicht werden. Dazu orientiert sich die Stadt am kurz- und mittelfristigen Bedarf an neuen Bauflächen in Otternhagen und den Vorgaben des RROP hinsichtlich der Eigenentwicklung des Stadtteils.

In den Änderungsbereich werden die als Acker genutzten Teilflächen des Flurstücks 11/46 südlich der Straße „Langes Feld“ einbezogen, die unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung östlich des Flurstücks angrenzen.

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

- Im Osten grenzt der Änderungsbereich an die bestehende Bebauung westlich der Otternhagener Straße. Die Wohngrundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 803 „Otternhagener Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nutzung im Änderungsbereich. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.
- Weiter nach Osten liegt auf der Ostseite der Otternhagener Straße im südlichen Teil ein landwirtschaftlicher Betrieb und im nördlichen Teil das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung auf der Westseite der Otternhagener Straße ergeben sich für diese Nutzungen keine Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung.
- Im Norden grenzen die Wohngrundstücke an den Änderungsbereich, die im Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt sind. Auch hier sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das gilt auch für die geplante Kindertagesstätte, da auch in einem WR „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ allgemein zulässig sind und Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gem. § 22 Abs. 1a BImSchG „*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, [...] im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung*“ sind.
- Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich. Die Grünlandfläche im Nordwesten des Änderungsbereichs ist ein gesetzlicher geschützter Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)¹ i. V. m. § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)². Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.

6. Ziele der Raumordnung

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016³.

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2016 enthält für den Änderungsbereich keine Darstellungen zu Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

² Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

³ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016), Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover, Nr. 31 vom 10.8.2017 in der Fassung der 1.- 3. und 5. Änderung vom 14.08.2025, Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 07 2025. Die 4. und 6. Änderung des RROP sind eingeleitet und in unterschiedlichen Bearbeitungsständen.

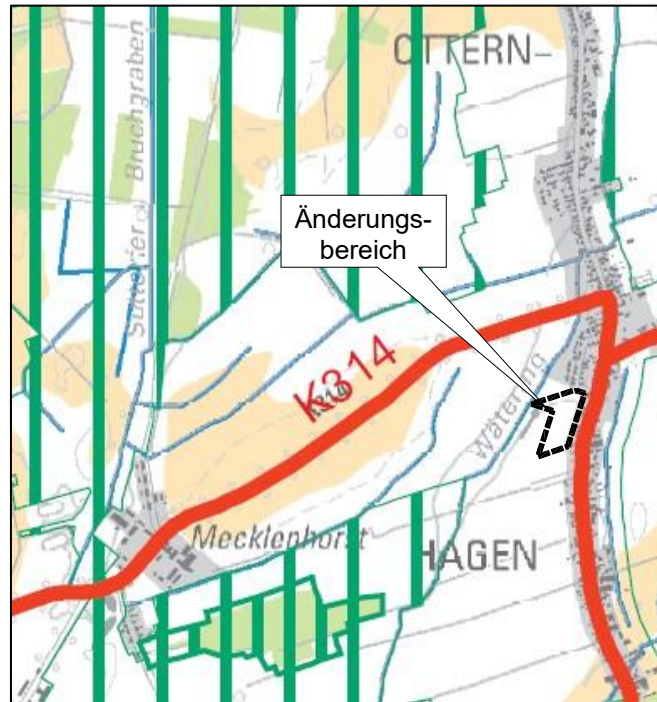


Abb. 3: RROP 2016

(Stand einschl. der 1-3 und 5. Änderung 2025; Ausschnitt, ohne Maßstab, genordet)

Nach der beschreibenden Darstellung des RROP 2016 handelt es sich beim Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. um eine „ländlich strukturierte Siedlung, in der die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist“ (vgl. RROP 2016, 2.1.4 03; Ziel der Raumordnung). Der Entwicklungsspielraum beläuft sich hier grundsätzlich auf 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche von 673.454 m².

Für den Stadtteil Otternhagen ergibt sich daraus ein Entwicklungsspielraum von rd. 33.673 m² für den Geltungszeitraum des RROP 2016. Davon wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“ (in Kraft getreten am 21.02.2026) 8.637 m² in Anspruch genommen. Die geplante Darstellung der „Wohnbaufläche“ mit rd. 2,1 ha bewegt sich im Rahmen des verbleibenden Entwicklungsspielraum von 25.036 m².

Weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von der Planung nicht berührt.

7. Interkommunales Abstimmungsgebot

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

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

Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Größe des Änderungsbereichs, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Der Änderungsbereich liegt am Westrand der Ortslage von Otternhagen, südlich der Straße „Langes Feld“ zwischen der bestehenden Bebauung an der Otternhagener Straße und dem Gewässer 2. Ordnung „Wätering“. Er hat eine **Größe von rd. 2,4 ha**.

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

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

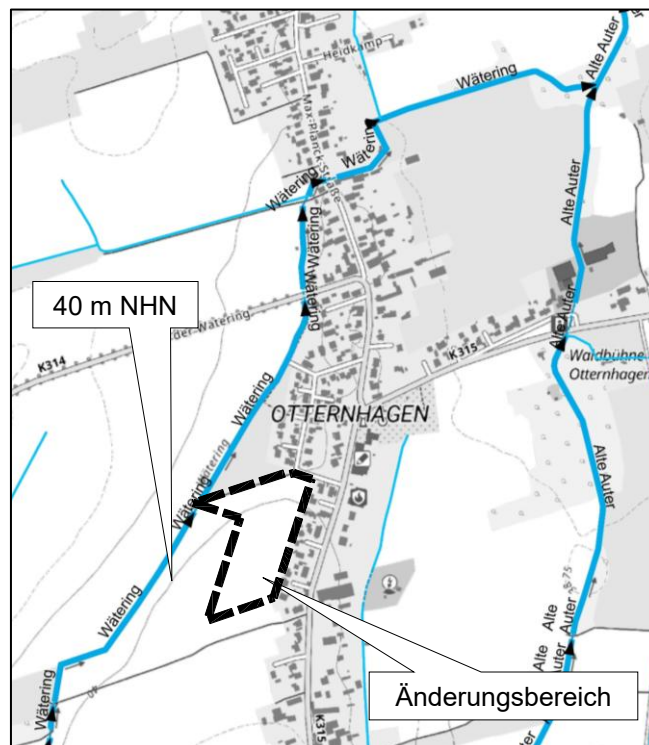


Abb. 4: Lage des Änderungsbereichs mit Höhenangaben und Gewässern

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

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit als Acker genutzt. Bei den Böden handelt es sich nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) um Mittleren Pseudogley. Nach der Entstehungsart sind es „Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden über Geschiebelehm; z. T. Pseudogleye aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm“ (NIBIS® - Kartenserver, 17.07.2025). Zur Ertragsfähigkeit vgl. Abschnitt IV.5 „Belange der Landwirtschaft“ (S. 15).

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

Für den Bebauungsplan interessiert hinsichtlich des Bodens besonders auch die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet und das Oberflächenwasser versickert werden kann. Nach dem geotechnischen Bericht⁴, der zur Untersuchung des Baugrunds im Änderungsbereich erstellt wurde, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Änderungsbereich nicht möglich: Aus der Auswertung der dabei vorgenommenen Bohrprofile ergibt sich, dass im Baufeld unter einer sandigen Oberbodenbildung Geschiebedecksande, Geschiebelehm und glazifluviale Sande in heterogener Verteilung anstehen. Darunter folgt eine tonige Verwitterungszone. Damit liegen im Baufeld zwar oberflächlich gut wasserdurchlässige Sande vor, die allerdings überwiegend nur eine Mächtigkeit von ca. 1,00 m erreichen und von gering wasserdurchlässigem Geschiebelehm unterlagert sind. Nur in 4 von 17 Bohrungen werden diese Sande ebenfalls von durchlässigen fluvialen Sanden unterlagert. Nur in diesen Bereichen wäre eine Versickerung realisierbar.

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

Es ist daher erforderlich, eine technische Lösung für die Rückhaltung des Oberflächenwassers mit einer gedrosselten Ableitung in ein geeignetes Gewässer vorzusehen.

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

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

3. Bundesnetzausbau

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

⁴ Geotechnischer Bericht, Büro Röhrs & Herrmann, Hildesheim, vom 18.08.2025

Die Planfeststellung für den Abschnitt B 2 des SuedLink durch die Bundesnetzagentur ist am 26.02.2025 erfolgt⁵. Sie hat gleichzeitig den vorzeitigen Maßnahmenbeginn genehmigt.

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

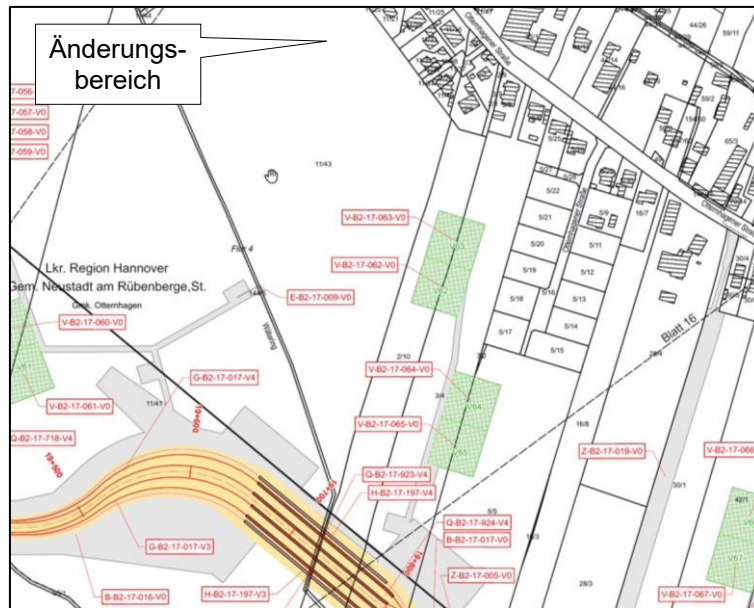


Abb. 5: Änderungsbereich auf einem Ausschnitt aus den Planfeststellungsunterlagen des SuedLink (B2_C_06_Lageplan_An101_B115_R01-gez.pdf, unmaßstäblich, nicht geordnet)

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

Die Freiflächen des Änderungsbereichs werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abb. 6, S. 9). Neben den Ackerflächen ist der für die Erschließung des Änderungsbereichs benötigte Abschnitt der Straße „Langes Feld“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Lt. Biotop/ Biotoptypenkartierung handelt es sich nach der Grundlagen-Erfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Bohrer, 2024) um „basenreichen Lehm-/Tonacker“; in Randbereichen in feuchter Ausprägung (vgl. Abb. 7, S. 9). Im Änderungsbereich kommen keine Gebüsche, Gehölze und auch keine Bäume vor (vgl. Abb. 8 und Abb. 6).

⁵ Die Bundesnetzagentur als Planfeststellungsbehörde gemäß § 1 Nr. 1 Planfeststellungszuweisungsverordnung (PflZV) hat mit Beschluss vom 26.02.2025, Gz.: 804-6.07.01.02/3-2-6 #24, den Plan für die obigen Vorhaben gemäß § 24 Abs. 1 NABEG festgestellt.



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

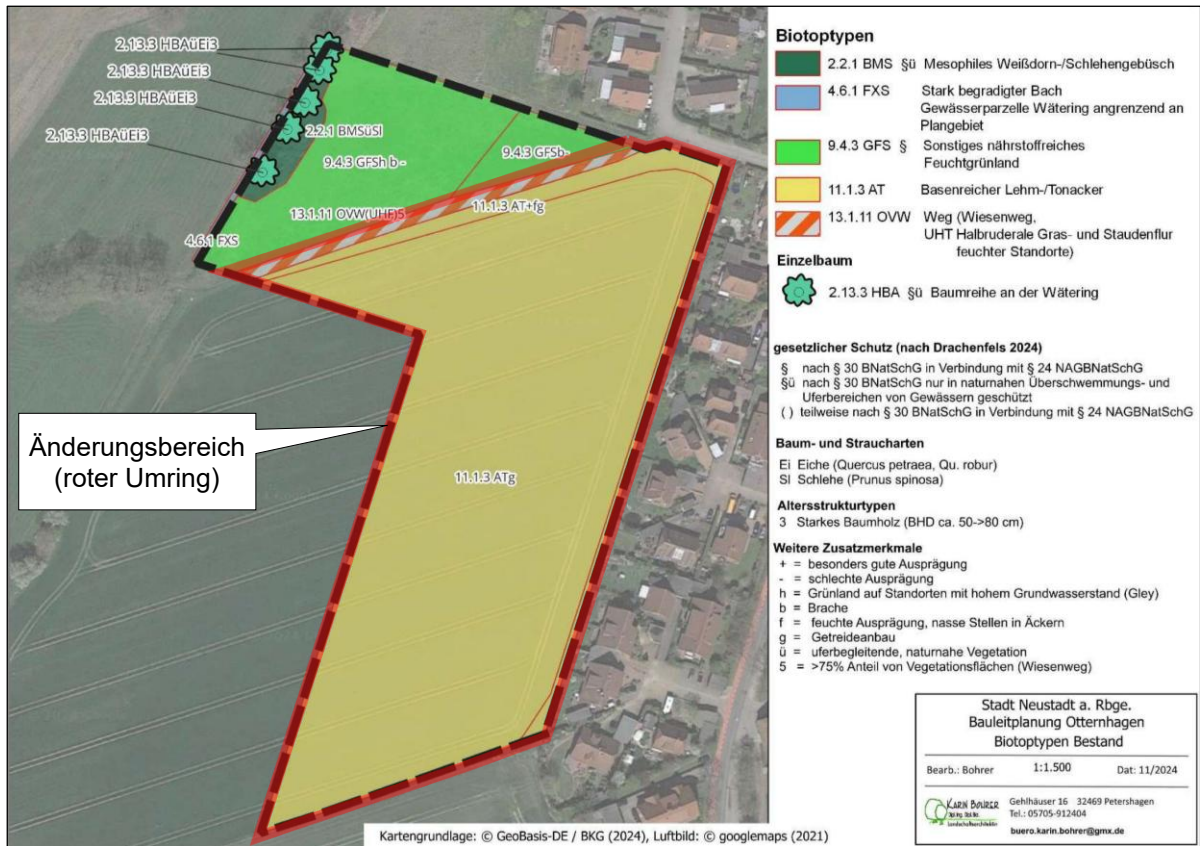


Abb. 7: Biototypen – Bestand (Bohrer, 2024, S. 26)⁶

⁶ Die Kartierung der Biototypen hat im nordwestlichen Bereich Flächen einbezogen, die über den Änderungsbereich der 55. Änderung hinausgehen.

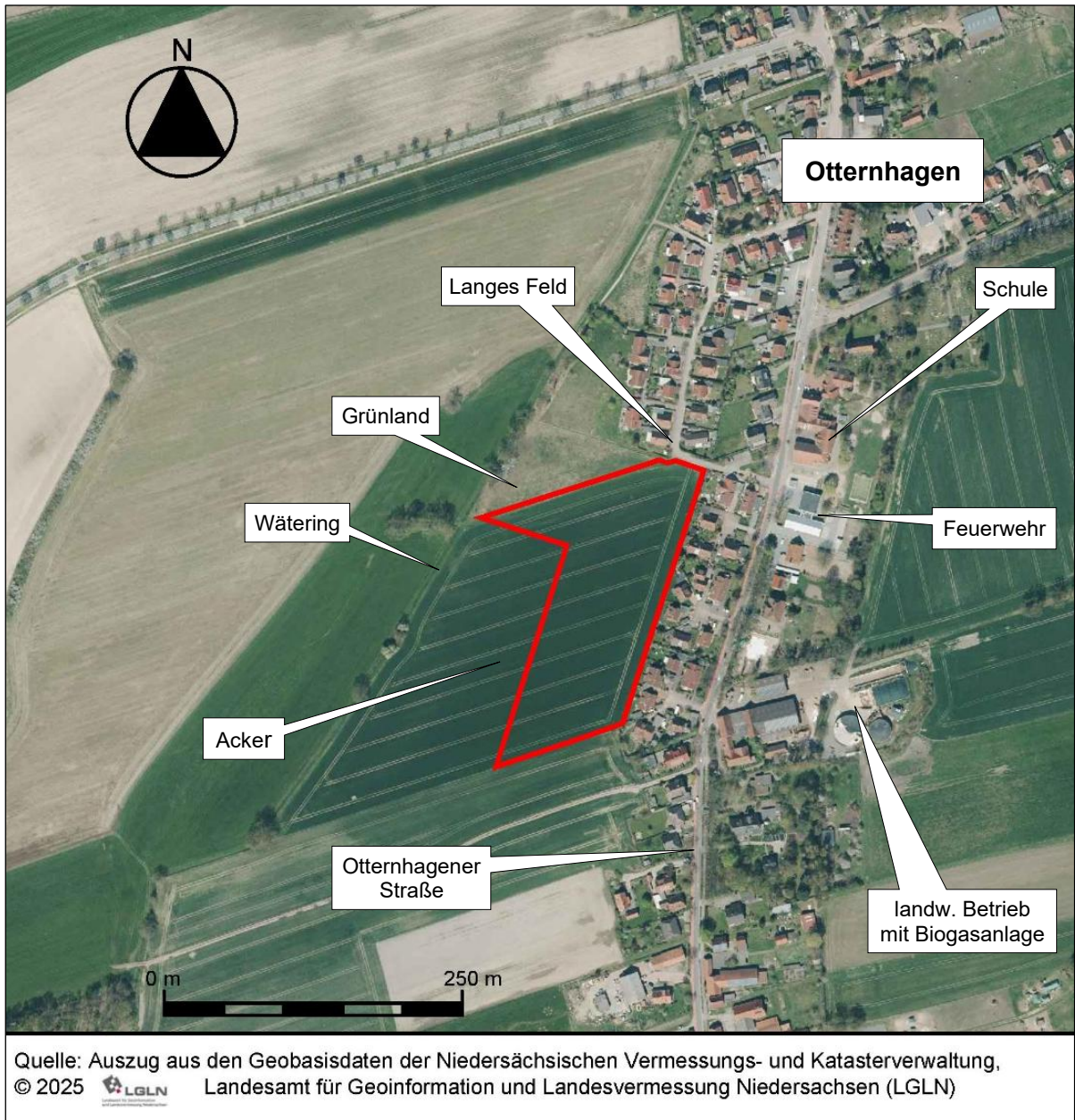


Abb. 8: Luftbild vom Änderungsbereich (rote Umrandung) und der Umgebung, (Stand 04/2022)

Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Europäische Schutzgebiete (NATURA-2000, Vogelschutz- und FFH-Gebiete) kommen im Änderungsbereich und der einschlägigen Umgebung nicht vor.

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 mitgeteilt, dass mit archäologischen Bodenfunden nicht rechnen ist. Boden- und Baudenkmale sind nicht bekannt.

5. Flurbereinigungsverfahren

Die Flächen im Änderungsbereich liegen derzeit noch innerhalb des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens Otternhagen, dessen Einleitung seitens des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz für das Jahr 2023 freigegeben wurde.

Das Flurbereinigungsverfahren Otternhagen wurde mit Beschluss vom 23.04.2024 mit einer Größe von rd. 809 ha eingeleitet. Nach der Einleitung wurde im Jahr 2024 der Vorstand der Teilnehmergeinschaft gewählt. Die Wertermittlung sowie deren Feststellung ist für 2025 geplant.

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

III. Begründung der wesentlichen Darstellungen

1. Wohnbaufläche (W)

Entsprechend den Zielen der 55. Änderung soll im Änderungsbereich ein neues Wohngebiet entstehen. Dazu wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ (W) geändert.

2. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Das Planungsziel, im Änderungsbereich eine Kita zu bauen und zu betreiben, wird mit der Darstellung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ innerhalb der Wohnbaufläche verfolgt (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung).

Die konkrete Flächenfestsetzung für die Kita erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

3. Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Änderungsbereich ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung, zur Vermeidung von Abflussspitzen und zur Drosselung des Oberflächenwasserabflusses wird daher nordwestlich der geplanten Baufläche ein „Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken dargestellt.

4. Flächenbilanz

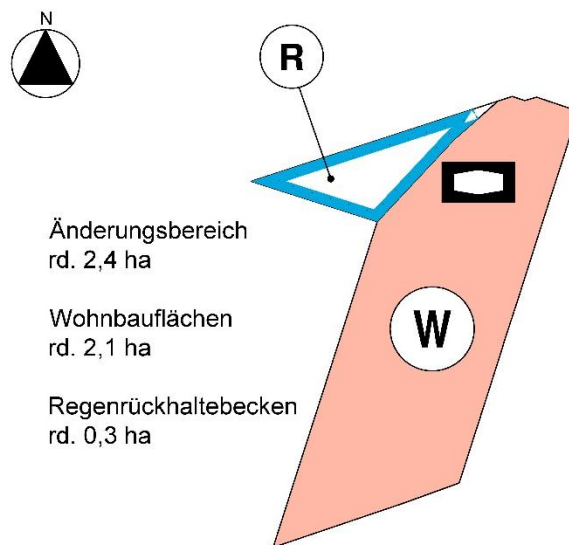


Abb. 9: Flächenbilanz Entwurf

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Für eine geordnete *Verkehrerschließung* des Änderungsbereichs müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dazu kann der Änderungsbereich von der Otternhagener Straße über eine kurze Strecke der vorhandenen Straße „Langes Feld“ an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden. Für die innere Erschließung des kleinen Wohngebietes ist in der verbindlichen Bauleitplanung eine öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen.

Der Änderungsbereich wird an das *Telekommunikationsnetz*, an das *Elektrizitätsnetz* der LeineNetz GmbH, an das *Wasserversorgungsnetz* des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt, und an die zentrale *Schmutzwasserkanalisation* der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen. Schmutzwasserkanal liegt sowohl in der Otternhagener Straße als auch in der Langen Straße. An welcher Stelle das Änderungsbereich kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird, wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geklärt.

Die *Löschwasserversorgung* soll im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Träger der *Abfallbeseitigung* ist die Abfallwirtschaft Region Hannover.

Die Luftbildauswertung wurde vom LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, *Kampfmittelbeseitigungsdienst* bereits durchgeführt (vgl. Abb. 10, S. 13). Aufgrund der Weltkriegseinrichtungen und -einwirkungen im westlichen Teil des Änderungsbereichs besteht dort ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel und entsprechende Risiken. Hier werden im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung die erforderlichen Maßnahmen ergriffen.

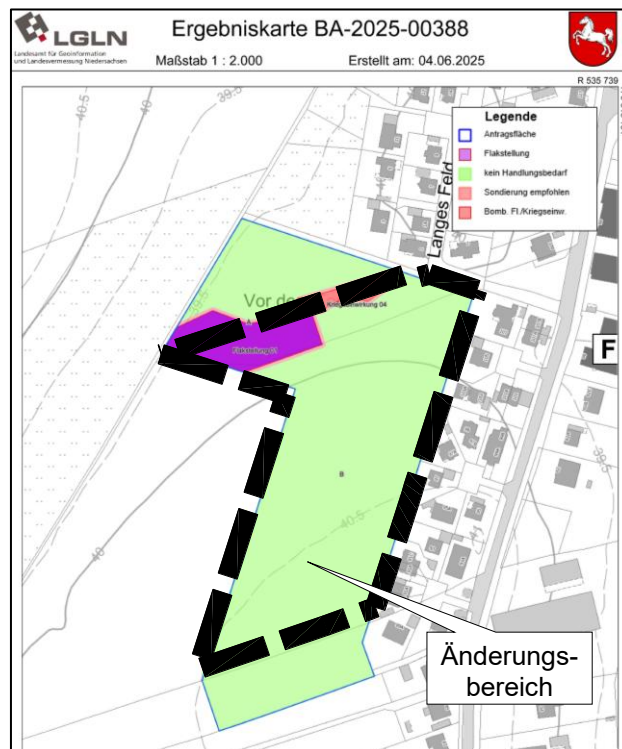


Abb. 10: Kampfmittelbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches (LGLN - Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 04.06.2025)

Aufgrund der Untergrundverhältnisse im Änderungsbereich ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Änderungsbereich nicht möglich (vgl. Abschnitt II.2, S. 7). Zur Sicherstellung der *Oberflächenentwässerung* wird im Nordwesten des Änderungsbereich eine „Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt.

2. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

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

3. Wohnbedarf der Bevölkerung und allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Im Änderungsbereich sollen Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Geplant ist eine ortsangepasste Bebauung überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in einem kleinen Teilbereich. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Otternhagen geleistet. Das ist ein wichtiges Ziel der Planung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

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

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

Auch Verkehrsimmissionen, die durch die geplante Kindergartennutzung zu erwarten sind, sind von dem Nachbarn regelmäßig als sozialadäquat hinzunehmen, soweit die Einrichtung in Baugebieten nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig ist⁷. Das ist sowohl bei den im Änderungsbereich geplanten Wohngrundstücken als auch dem nördlich angrenzenden WR der Fall.

Mit störenden Immissionen des südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebs mit einer Biogasanlage wird aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung nicht gerechnet. Die zwischen dem Änderungsbereich und dem Betrieb realisierte Wohnbebauung gilt der Stadt als weiterer Anhaltspunkt für ihre Einschätzung.

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch den Bau einer neuen Kita und die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürgerinnen und Bürger in Otternhagen und den angrenzenden Stadtteilen gehalten, die sonst ggf. in andere Orte ziehen müssten,

⁷ VG München, Urteil v. 13.02.2023 – M 8 K 20.2177, OVG Nds., Beschluss vom 05.03.2018 – 1 ME 20/18

und es kommen Neue in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt Neustadt a. Rbge. Es sichert zudem die Erhaltung und den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur.

5. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2,4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

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

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

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Die Abwägung der betrachteten Alternativen für den Neubau der Kindertagesstätte und die geplanten Wohngrundstücke hat im Ergebnis diesen Standort als den am besten geeigneten eingestuft. Maßnahmen der Innenentwicklung kommen in diesem Fall nicht in Betracht.

Die Stadt räumt daher in diesem Fall den sozialen Belangen und dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Die 55. Änderung hat Auswirkungen auf folgende Belange:

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

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

Das Luftbild in Abb. 8, S. 10 und die Aufnahme des Änderungsbereichs in Abb. 6, S. 9 zeigen, dass auf den Ackerflächen des Plangebiets derzeit außer den angebauten Feldfrüchten keine Gebüsche, Bäume und sonstige Bepflanzungen vorkommen. Die Kartierung der **Biotope/ Biotoptypen** des Änderungsbereiches erfolgte im Jahr 2024. Ebenso eine avifaunistischen Kartierung, bei der auch das Umfeld des Änderungsbereiches in den Blick genommen wurde.

Die vorläufigen Ergebnisse der Bestandsaufnahmen lassen nicht erwarten, dass der Umsetzung eines Bebauungsplans Umweltauswirkungen oder artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen könnten. Die erforderliche und vollständige Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Böden von besonderer Bedeutung, z. B. besonders schutzwürdige Böden sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen auf das **Klima, das Lokalklima und die Erfordernisse des Klimaschutzes** sind aufgrund der geringen Fläche und der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes** und der **landschaftsbezogenen Erholung** ist aus dem o. g. Grund ebenfalls nicht zu rechnen.

Die **Kulturlandschaft prägende Elemente, Bau- oder Bodendenkmale** sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden (vgl. Vorabstimmung mit der Region Hannover vom 09.01.2025). Entsprechend ist bei Umsetzung der Planung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, sind auszuschließen.

2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich in folgender Hinsicht: Im Änderungsbereich werden auch Wohnungen entstehen. Sie verursachen keine wesentlichen Emissionen. Es handelt sich aber um eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Vgl. dazu die Ausführungen in Abschnitt IV.3.

3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Ferner sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Änderungsbereich und im Wirkungsbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Änderungsbereich sind eine Kita und Wohnnutzungen geplant. Sie verursachen Emissionen nur durch den Zu- und Abfahrtsverkehr. Diese Emissionen sind nicht zu vermeiden und bewegen sich im Rahmen einer typischen Nutzung innerhalb von Siedlungsbereichen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Abfallbeseitigung der Region Hannover gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zunächst setzt das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen.

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

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

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

Darüber hinaus strebt die Stadt eine klimaneutrale Wärmeversorgung der geplanten Bebauung an. Die Umsetzung eines nachhaltigen Wärmekonzepts ist ggf. Aufgabe der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan bzw. in entsprechenden städtebaulichen Verträgen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist weiterhin in § 32a NBauO geregelt, der die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neuen Gebäude vorschreibt.

Die Stadt geht daher davon aus, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel haben wird. Auch Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf das lokale Klima werden nicht erwartet.

6. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für das Stadtgebiet liegen der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.

Weder im Landschaftsplan der Stadt noch im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, sind für den Änderungsbereich besondere Wertigkeiten dargestellt.

Nach der Karte „Zielkonzept“ des LRP handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereich um die Zielkategorien Ia/II. Aufgrund der großräumigen Darstellung dieser Zielkategorie, der Ortsrandlage der Flächen im Änderungsbereich und der bestehenden Darstellung „Wohnbaufläche“ hält die Stadt eine Überplanung von Flächen dieser Zielkategorien im Änderungsbereich für vertretbar.

7. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie nach dem Vorsorgegrundsatz die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2017, § 1, Rn. 155).

Mit der 55. Änderung werden Wohnbauflächen und eine Kita vorbereitet. Der dadurch verursachte zusätzliche Verkehr und mögliche emittierende Anlagen verändern die Luftqualität nur wenig, so dass ausgehend von diesen Quellen keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist.

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

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung wurde in Abschnitt I.3 und IV.5 erläutert.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die geplante zusätzliche bauliche Nutzung im Änderungsbereich führt voraussichtlich zu Eingriffen im Sinne des BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB zu vermeiden oder auszugleichen sind. Die Vermeidungsmaßnahmen und der verbleibende Ausgleichsbedarf werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Beeinträchtigungen entstehen voraussichtlich beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

Beeinträchtigungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Abwägung der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und ggf. durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

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

Die 55. Änderung betrifft die Erweiterung der Ortslage auf einer bisher als Acker genutzten Flächen. Mit den geplanten Darstellungen werden Nutzungen vorbereitet, die dem dörflichen Charakter des Stadtteils gerecht werden. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen, z. B. einer angemessenen (geringen) Grundflächenzahl sowie einer sinnvollen Durchgrünung des Gebietes in der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Planung wird sich voraussichtlich nur unwesentlich auf das Klima auswirken. Dies wird auf der nachfolgenden Planungsebene genauer betrachtet.

Folgen des Klimawandels können z. B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Planung erfordern könnten. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein wird, wird bereits mit der 55. Änderung ein Standort für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Da die Wätering zu den Gewässern mit geringer bis ohne Wasserführung über längere Phasen gehört, führt eine (gedrosselte) Einleitung ggf. zu einer Stabilisierung der Wasserführung und ist ein Beitrag, das Gewässer wieder in einen naturnaheren Zustand zu bringen.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Standortwahl sind oben in Abschnitt I.3 erläutert.

Die Stadt sieht keine andere Möglichkeit, um die oben angegebenen Ziele zu erreichen, die mit der 55. Änderung verfolgt werden.

VI. Abwägung: Private Belange

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines Bestandes wird von der Planung nicht berührt. Der betroffene Landwirt hat die Flächen im Änderungsbereich bereits an den Erschließungsträger (NIG) verkauft

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, betrifft die Eigentümer der Grundstücke am nördlichen und östlichen Rand des

Geltungsbereichs. Sie verlieren ihre Lage an der freien Landschaft. Diese Beeinträchtigung ergibt sich bei jeder Erweiterung der Bebauung am Ortsrand. Sie ist nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen.

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

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei der 55. Änderung des Flächennutzungsplans steht der dringende Bedarf für den Neubau einer Kita sowie die Deckung des Wohnbedarfs in Otternhagen im Vordergrund. Die sozialen Belange sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden damit berücksichtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die geplante Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Aufgrund der Überplanung einer Fläche, die mittlere Bodenzahlen aufweist, wird die Beeinträchtigung gemindert. Bei der geringen Größe und der natürlichen Ertragsfähigkeit der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ist die Beeinträchtigung vertretbar. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (vgl. Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten sozialen Belange (Kita) und der Wohnraumversorgung größer als das Gewicht des Flächenverlustes für die Landwirtschaft.

Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Otternhagen. Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung unvermeidbar beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erwartet die Stadt aufgrund der geplanten Bodenversiegelung. Gleiches ist bezogen auf das Schutzgut Tiere nicht auszuschließen. Dafür kann Ausgleich geschaffen werden. Die Festlegung der notwendigen Maßnahmen ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt fördert die 55. Änderung wichtige öffentliche Belange und private Belange. Die beeinträchtigten Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ausgeglichen werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplans „Langefeld“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister