

26.05.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/068

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/150; 2026/054

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Otternhagen
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	17.06.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.06.2026 -							
Verwaltungsausschuss	29.06.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/068 ausgeführt, stattgegeben beziehungsweise nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/068 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 814 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Internet, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Anlage Zur Beschlussvorlage Nr. 2026/068).

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.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 27.10.2025 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 10.11.2025 bis zum 24.11.2025 statt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 15.12.2025 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Diese haben zur Ergänzung der textlichen Festsetzung und der Begründung sowie des Umweltberichts geführt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

In den Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen die Themen, Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Oberflächenentwässerung, Löschwassersicherheit sowie Pflanzbindung benannt. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/068 beigelegt.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Vorentwurf (Beschlussvorlage Nr. 2025/150) in Teilbereichen konzeptionell überarbeitet. Es wird im Zuge der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers eine Fläche für Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird am Südrand der Gemeinbedarfsfläche ein Regenwasserkanal zum Regenrückhaltebecken geführt. Die Kanaltrasse wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt und wird vom zuständigen Träger der Entsorgung genutzt werden dürfen. Zur Sicherung der Zufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken sowie für die Erschließung der Kindertagesstätte wird im nördlichen Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Grundstückszufahrt festgesetzt.

Des Weiteren wird innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine Längenbegrenzung auf max. 70 m zugelassen wird. Hiermit wird eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit bei der Planung der Kindertagesstätte ermöglicht. Bei der Festsetzung über die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde im Zuge der Konfliktvermeidung mit der Erschließung des

Baugebietes textlich geregelt, dass Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten zulässig sind.

Der durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Eingriff in Natur und Landschaft muss nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) ausgeglichen werden. Der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits erfolgt auf einem knapp 18.000 m² großen Teilbereich des Flurstücks 4/9, Flur 4, Gemarkung Poggenhagen. Die Kompensation umfasst die ökologische Aufwertung einer Grünlandfläche aus dem städtischen Kompensationspool.

Weitere redaktionelle Änderungen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

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 sowie dem Abschluss des Kompensationsvertrages und der damit einhergehenden Voraussetzungen, werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Planungsunterlagen werden für die Einsichtnahme sowohl im Internet veröffentlicht als auch im Verwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt. Näheres dazu erfolgt in der entsprechenden Bekanntmachung. Die dann eingegangenen Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag B-Plan 814

Anlage 2 öff - Entwurf B-Plan Nr. 814 Langefeld

Anlage 3 öff - Entwurf der Begründung und Umweltbericht zum B-Plan Nr. 814 Langefeld

Anlage 4 öff - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 814

Anlage 5 öff - Geotechnischer Bericht zum Bebauungsplan Nr. 814