

28.07.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/166

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Wohnbaulandentwicklung in Basse  
- Grundsatzentscheidung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	31.08.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.09.2022 -							
Verwaltungsausschuss	04.10.2022 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Für den in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/166 dargestellten Bereich, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren erfolgen.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Basse.
3. Die Bauleitplanung ist im Auftrag und auf Kosten des Grundstückseigentümers zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Die Einleitung des formellen Bauleitplanverfahrens wird erst eingeleitet werden, sobald wieder personelle Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen.

**Anlass und Ziele**

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

Das allgemeine Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung von neuem Wohnbauland, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in Basse zu decken. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans erfolgen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zur Realisierung von einzelnen Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden.

### **Begründung**

Bereits seit mehreren Jahren gibt es im Stadtteil Basse, Bemühungen neues Wohnbauland zu entwickeln, um die ortsansässige Bevölkerung im Ort zu halten und dem demografischen und strukturellen Wandel effektiv entgegenzuwirken. Gemäß den vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Jahre 2014 beschlossenen Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland (Wohnbaulandentwicklungsleitlinien), ist für den Stadtteil Basse die Wohnbaulandentwicklung für den Eigenbedarf im angemessenen Umfang vorgesehen. Hierbei sollen primär Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges entwickelt werden. Sofern dies jedoch nicht möglich ist, können im Einzelfall Außenbereichsflächen für eine Entwicklung beansprucht werden. Aufgrund der derzeit nicht zur Verfügung stehenden Baulücken im Stadtteil Basse, sieht die Stadtverwaltung die Notwendigkeit Wohnbauland außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich) zu entwickeln. Hierbei soll der Umfang von etwa 10 bis 12 Bauplätzen zur Deckung des Eigenbedarfs nicht überschritten werden. Dies entspricht einem im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) festgelegten Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche.

Für die Wohnbaulandentwicklung im Stadtteil Basse wurden ursprünglich zwei Bereiche für eine Entwicklung in Erwägung gezogen. Der aus mehreren Flurstücken bestehende Bereich „Kleine Moor“ an der Sandfeldstraße, mit einer Größe von ca. 1,3 ha befindet sich mitten im Ort Basse und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsrechtlich wird der Bereich jedoch aufgrund des fehlenden Bebauungszusammenhangs dem Außenbereich (sog. Außenbereich im Innenbereich) zugeordnet, sodass für eine Bebauung, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die im März 2022 durchgeführte Abfrage der Eigentümerinnen und Eigentümer der einzelnen Flurstücke im genannten Bereich, hat jedoch ergeben, dass für die Zuwegung entscheidende Parzellen nicht zum Verkauf stehen. Somit ist die Entwicklung des Bereiches „Kleine Moor“ derzeit nicht möglich.

Für den ca. 1,2 ha großen Bereich, der im nördlichen Siedlungsrand von Basse liegt, wurde vom Eigentümer am 06.01.2022 ein Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwe-

cken bei der Stadt Neustadt a. Rbge. gestellt. Der potenzielle Entwicklungsabschnitt ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Schaffung von Bau-rechten muss dort sowohl ein Bebauungsplan aufgestellt werden als auch eine Änderung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche erfolgen. Eine mögliche Erschließung des Baugebietes kann über die Wasserstraße (Kreisstraße 343) realisiert werden. Der Ortsrat der Ortschaft Otternhagen hatte bereits im Vorfeld den Wunsch geäußert, bei der Aufstellung des Bebauungsplans das Mehrfamilienhaussegment zu berücksichtigen. Diese Idee soll nach Möglichkeit aufgegriffen werden.

Aufgrund der Lage des potenziellen Baugebietes innerhalb des Korridors der SuedLink-Trasse wurde die Bundesnetzagentur vorab um eine Stellungnahme gebeten. Die zuständige Abteilung der BNetzA teilte diesbezüglich mit, dass das potenzielle Plangebiet lediglich das Korridor der Stromleitung tangiert und die finale Trassierung sehr wahrscheinlich östlich außerhalb des Siedlungsgefüges Basse verlaufen wird. Dennoch sind weitere Stellungnahmen im Zuge des formellen Bauleitplanverfahrens von der Bundesnetzagentur einzuholen.

Der zu entwickelnde Bereich grenzt im Norden an ein Landschaftsschutzgebiet an, sodass dies im Verlauf des Bauleitplanverfahrens entsprechend berücksichtigt wird. Weitere Restriktionen, welche die Entwicklung der Fläche erschweren würden, sind der Fachverwaltung derzeit nicht bekannt. Die Belange anderer Fachbehörden werden im Rahmen des formellen Bauleitplanverfahrens jedoch abgearbeitet. Eine Übersichtskarte der beiden potenziellen Entwicklungsflächen wird der Beschlussvorlage 2022/166 als Anlage 2 beigelegt.

### **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 Basse, die eine Innenentwicklung in ausreichendem Maß verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird der Antragssteller über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt sowie der Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Sobald freie Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung zur Verfügung stehen, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans formell eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Entwicklungsfläche Wasserstraße Basse

## Anlage 2 öff - Übersicht potenzieller Entwicklungsflächen Basse