

10.06.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/105

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Wohnbaulandentwicklung im Stadtteil Suttorf - Grundsatzbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	25.06.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	28.07.2025 -							
Verwaltungsausschuss	04.08.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Entsprechend dem schriftlichen Antrag der Grundstückseigentümer vom 22.05.2025 (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105) soll für den Bereich D in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der voraussichtliche Geltungsbereich ist in Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105 dargestellt.
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Suttorf.
3. Die Bauleitplanung (Aufstellung B-Plan) ist im Auftrag und auf Kosten der Antragstellenden zu erstellen und die zugehörigen Verfahren und die Planung durch ein externes Planungsbüro durchzuführen. Das Verfahren wird in die Bearbeitung aufgenommen, sofern es die personellen Kapazitäten der Fachverwaltung zulassen.

Anlass und Ziele

Das allgemeine Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung von neuem Wohnbauland, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in Suttorf zu decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

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

Begründung

Bereits seit mehreren Jahren gibt es im Stadtteil Suttorf Bemühungen neues Wohnbauland zu entwickeln, um die ortsansässige Bevölkerung im Ort zu halten und dem demografischen und strukturellen Wandel entgegenzuwirken. Gemäß den vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Jahre 2014 beschlossenen Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland (Wohnbaulandentwicklungsleitlinien), ist für den Stadtteil Suttorf 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 nahezu nicht zur Verfügung stehenden Baulücken (30 Stück, davon keine mit „Verkaufsbereitschaft signalisiert“) im Stadtteil Suttorf, sieht die Stadtverwaltung daher die Notwendigkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland im unmittelbar südöstlich an den Siedlungskörper anschließenden Außenbereich zu schaffen. Hierbei soll zunächst der Umfang von etwa 6 Bauplätzen zur Deckung des örtlichen Bedarfs realisiert werden (ca. 4.100 m²). Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover ist Suttorf als „übrige ländlich strukturierte Siedlung“ definiert. In den übrigen ländlich strukturierten Siedlungen - in denen keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist - ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Hier besteht der Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Er wird als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %. Die hier vorgesehene Entwicklungsfläche liegt innerhalb des festgelegten Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche (max. 20.186 m²).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Wohnbaulandentwicklung im Stadtteil Suttorf wurden bereits im Jahre 2017 Baulücken

betrachtet und anschließend mehrere Bereiche für eine Wohnentwicklung städtebaulich geprüft und politisch intensiv erörtert. Nachdem „Im Moorhofe, 2. Bauabschnitt“ nicht zur Verfügung stand, wurden in der Ortsratssitzung am 15.11.2018 die schwarz schraffierten Flächen A, B und C in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105 vorgestellt.

Bei „Im Moorhofe, 2. Bauabschnitt“ (Beschlussvorlage Nr. 2017/084) wäre theoretisch die Entwicklung von knapp 8.000 m² Wohnbauland möglich. Hier ist die Geruchsimmission zu beachten (s. Isolinien in Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105). Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Gutachten zur Feststellung der Geruchsbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe (mit Viehhaltung) erstellt. Dieses Gutachten ergab, dass in den geplanten Bereichen eine zu hohe Belastung gegeben ist.

Fläche A

An der Straße „Neue Wiese“ (Flächen A in Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105) wären relativ konfliktfreie Entwicklungen möglich („Neue Wiesen Ost und West“) und wurden daher auch favorisiert. Dort könnten insgesamt knapp 20 Bauplätze in mehreren Bauabschnitten entstehen. Es herrscht allerdings aktuell wie damals keine Verkaufs-/Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer.

Fläche B

Die Fläche B übersteigt den Bedarf und liegt zum Teil im Bereich der zweiten Geruchs-Isolinie (s. Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105). Außerdem ist sie nicht einfach zu erschließen, da von der Landesstraße aus zugefahren werden müsste.

Fläche C

Die Erschließung der Fläche C ist relativ kompliziert.

Für das Flurstück 110/3 (= Baulücke) und 110/4, Flur 3 gab es am 19.02.2025 eine mündliche Anfrage auf Möglichkeit zur Wohnbaulandentwicklung. Planungsrechtlich wird das Flurstück 110/3 und ein kleinerer Bereich des Flurstücks 110/4 dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Der Großteil des Flurstücks 110/4 liegt allerdings im Außenbereich (gem. § 35 BauGB), sodass für eine Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Eine Anfrage der benachbarten Eigentümerinnen und Eigentümer hat ergeben, dass diese derzeit kein Interesse an einer Baulandentwicklung auf ihren Grundstücksflächen haben (- außer dem mittleren Grundstück 109/3). So ist eine städtebaulich durchaus sinnvolle Ring-Erschließung (von der Neuen Wiese zum Mönchshof) derzeit nicht möglich. Diese Möglichkeit sollte jedoch bei der Planung für die aktuellen Flurstücke berücksichtigt werden, um diese Option für die Zukunft offen zu halten.

Eine Erschließung des Baugebietes kann über die Straße „Neue Wiese“ realisiert werden. (Wenn mittig erschlossen wird, sind eine Verrohrung des Grabens und ggf. Beseitigung des dort stehenden Baumes erforderlich.)

Für den Planungsbereich sind derzeit keine Schutzgebiete betroffen. Auch die Tatsache, dass das straßennahe Grundstück als Baulücke benannt ist, macht eine Entwicklung sinnvoll.

Der zu entwickelnde Bereich liegt außerdem außerhalb der Isolinien zur Geruchskarte von 2018 (s. Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/105), allerdings ist östlich nicht weit entfernt eine Reithalle mit Nebengebäuden und Reitplätzen vorhanden. Im weiteren Verfahren sind insbesondere die von dieser Nutzung ausgehenden Immissionen (Geruchs- und ggf. Staub-

sowie Lärmemissionen) näher zu prüfen.

Weitere Restriktionen, welche die Entwicklung der Fläche erschweren würden, sind der Fachverwaltung derzeit nicht bekannt. Der Artenschutz ist wie bei jedem Neubaugebiet gutachterlich zu untersuchen. Die Belange anderer Fachbehörden werden im Rahmen des formellen Bauleitplanverfahrens abgearbeitet. Eine Übersichtskarte des voraussichtlichen Geltungsbereichs wird der Beschlussvorlage 2025/105 als Anlage 3 beigefügt.

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 halten. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Suttorf, die eine Innenentwicklung in ausreichendem Maß verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von den Antragstellenden übernommen.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Antragstellenden über den Beschluss des Verwaltungsausschusses informiert und das weitere Prozedere abgestimmt sowie der Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Sofern es zur Aufstellung des Bebauungsplans kommt, erfolgt eine Bearbeitung erst dann, sofern es die personellen Kapazitäten der Fachverwaltung zulassen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff. Entwicklungs-Anfrage vom 22.05.2025

Anlage 2 öff. Isolinien im FNP-Auszug und mögliche Entwicklungsflächen in Suttorf

Anlage 3 öff. Voraussichtlicher Geltungsbereich "Neue Wiese Süd" Suttorf