



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 487
„Östlich der Laderholzer Straße“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Laderholz
- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im August 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

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines	1
1.	Einleitung	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4.	Ziele der Raumordnung.....	3
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6.	Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
II.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	6
1.	Lage des Plangebiets, Größe des Geltungsbereichs, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur.....	6
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3.	Hochwassergefahren	8
4.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft ..	9
III.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
1.	Bebauungsvorschlag.....	13
2.	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.	Maße der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.	Örtliche Bauvorschrift.....	15
5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	16
6.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
7.	Grünflächen, Erhaltungsbindungen	16
8.	Flächenübersicht.....	17
IV.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	18
1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	18
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
V.	Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	18
1.	Erschließung	18
a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs	18
b)	Ver- und Entsorgung	18
c)	Oberflächenentwässerung	19
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	19
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	19
4.	Belange der Landwirtschaft.....	20

5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	20
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	21
A.	Einleitung	21
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	21
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	21
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	22
a)	Fachgesetze	22
b)	Fachpläne	22
4.	Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft	24
B.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung	25
1.	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	25
a)	Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Bestand und Bewertung	26
b)	Teilschutzgut Biotop/Pflanzen: Auswirkungsprognose	31
c)	Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung	32
d)	Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose und vorläufige artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung	36
2.	Vorläufige Eingriffsbilanz	37
VII.	Abwägung: Private Belange	39
VIII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	39
	Verfahrensvermerke	41

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (roter Umring).....	1
Abb. 2: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Laderholz	3
Abb. 3: Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge.	4
Abb. 4: Höhenverhältnisse im Plangebiet	6
Abb. 5: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 13.01.2026).....	7
Abb. 6: Boden im Plangebiet lt. NIBIS® - Kartenserver (13.01.2026)	7
Abb. 7: Suchräume für Retentionsflächen in Niedersachsen (Umweltkarten Niedersachsen, 16.01.2026)	8
Abb. 8: Überflutungsrisiken bei Starkregen (Starkregenereigniskarte; Szenario „extrem“; Umweltkarten Niedersachsen, 13.01.2026).....	9
Abb. 9: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2024	10
Abb. 10: Nordrand des Plangebietes von Osten (eigene Aufnahme, 16.8.2022)	11
Abb. 12: Westlicher Rand des Plangebietes von Osten (eigene Aufnahme, 16.8.2022).....	11
Abb. 13: Birken und Gehölzpflanzung am Westrand (eigene Aufnahme, 16.8.2022)	11
Abb. 14: Ruderalvegetation und Gehölze am Ost- und Südrand (eigene Aufnahme, 16.8.2022).....	12
Abb. 15: Feldwirtschaftsweg am Nordrand des Plangebiets (eigene Aufnahme, 16.8.2022).....	12
Abb. 16: Bebauungsvorschlag	13
Abb. 17: Flächenübersicht.....	17
Abb. 18: Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet (NIBIS® - Kartenserver, 13.01.2026).....	20
Abb. 19: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013	23
Abb. 20: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9.....	23
Abb. 21: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5.1 Biotopverbund, 1. Änderung RROP Region Hannover 2016 (Stand 28.08.2019)	24
Abb. 22: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2026)	24
Abb. 23: Alte Eichenreihe von Westen aus	27
Abb. 24: Wirtschaftsweg nördlich der alten Eichenreihe	27
Abb. 25: Blick von Norden auf das Grünland	28
Abb. 26: Blick auf Hecke und Baumbestand entlang der westlichen Grenze	28
Abb. 27: Blick auf den Baum- und Gebüschbestand entlang der östlichen Grenze	28
Abb. 28: Blick von Norden über das Grünland und den Gehölzbestand im Westen und Süden.....	29
Abb. 29: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013.....	29
Abb. 30: Ausschnitt aus Karte 5b Biotopverbund, LRP Region Hannover 2013	31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand (nach num. Bewertung von Biotoptypen in NRW 2008)	26
Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ..	32
Tab. 3: Artenliste Brutvögel (ABIA GBR 2023)	33
Tab. 4: Artenliste Fledermäuse (ABIA GBR 2023).....	34
Tab. 5: Artenliste Heuschrecken sowie Anzahl der Probeflächen mit Nachweis	35
Tab. 6: Artenliste Tagfalter sowie Anzahl der Probeflächen mit Nachweis	35
Tab. 7: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008)	37
Tab. 8: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ..	38

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ erfolgt eine Erweiterung der Ortslage im Stadtteil Laderholz, um den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Die Stadt folgt damit einem Initiativantrag aus der Bevölkerung und greift Bemühungen auf, die bis ins Jahr 2015 zurückreichen¹.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in den Stadtteilen und den vorhandenen, aber am Markt nicht verfügbaren Baulücke sowie Flächen, die aus Immissionsschutzgründen nicht für Wohnbebauung in Frage kommen (aktive Landwirtschaft innerhalb der Ortslage) sollen die auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am Ostrand von Laderholz entwickelt werden (vgl. Abb. 1, S. 1 und Abb. 3, S. 4).

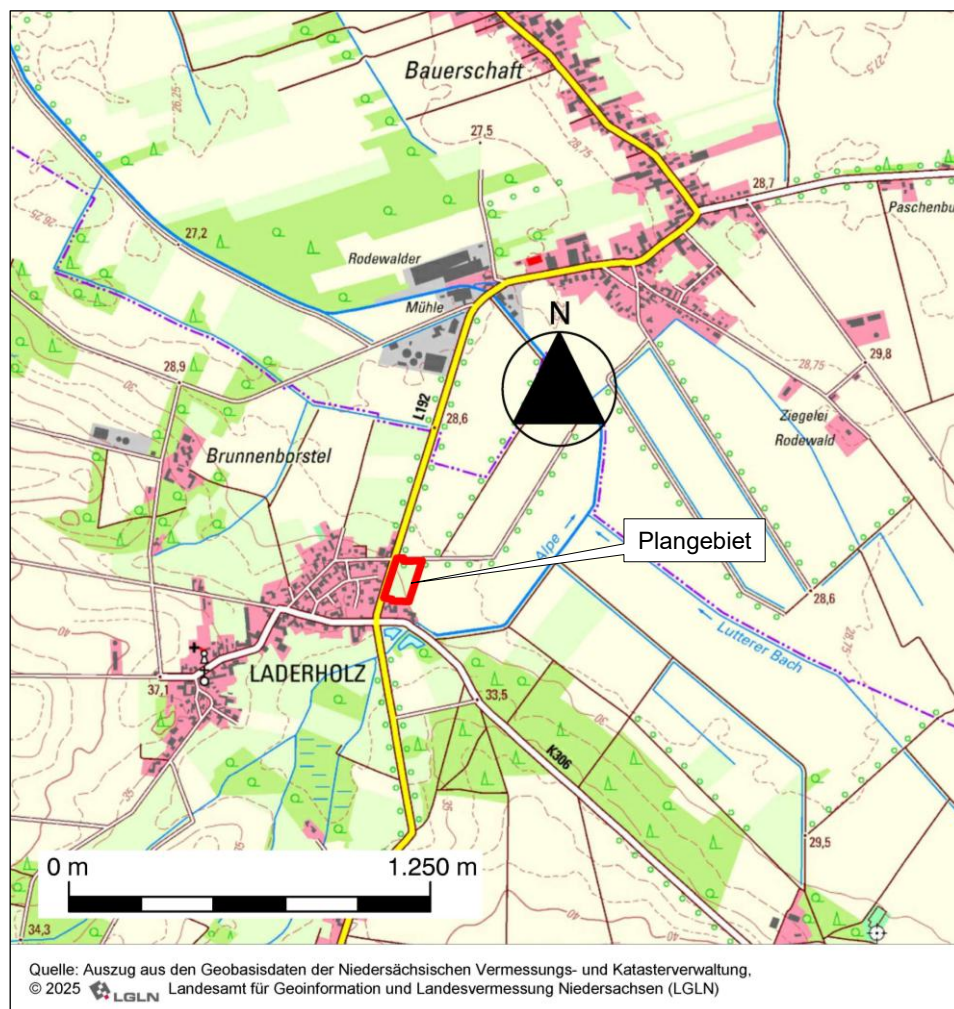


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (roter Umring)

Damit soll dem Bedarf an verfügbaren und bebaubaren Grundstücken im Stadtteil Laderholz Rechnung getragen und eine angemessene Eigenentwicklung des Stadtteils gewährleistet werden.

¹ Vgl. Sitzungsvorlagen 2015/303, 2017/080 und 2021/308 sowie Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 31.01.2022).

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung mit ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ein weiteres Ziel ist die Sicherung der Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes und die Einbindung der Ortserweiterung in die ländliche Umgebung sowie die Erhaltung der das Ortsbild prägenden Eichenallee am Nordrand des Geltungsbereiches.

Die Planung hat den **Zweck**, den Eigenbedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Laderholz zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstück 25/16) östlich der Laderholzer Straße (L 192) einbezogen, zwischen dem Feldwirtschaftsweg im Norden und den bebauten Grundstücken auf der Nordseite der Straße „An der Alpe“ (K 306).

Um die Erschließung des neuen Baugebiets von Norden zu sichern, wird außerdem ein Teil des Feldwirtschaftswegs in der östlichen Verlängerung der Straße „An der Schmiede“ einbezogen.

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

- Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Laderholzer Straße (L 192); weiter westlich schließt sich der Siedlungsbereich von Laderholz an mit der typischen dörflichen Nutzungsmischung an. Nachteilige Auswirkungen für diese angrenzenden Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Im Norden schließen sich an den Feldwirtschaftsweg Ackerflächen an. Für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind nachteilige Auswirkungen ebenfalls auszuschließen.
- Die Flächen östlich des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt. Zwischen diesen Ackerflächen und dem neuen Wohngebiet liegt auf Teilflächen innerhalb und unmittelbar angrenzend ein schmaler Gehölzstreifen, der durch den Bebauungsplan gesichert wird, soweit er im Geltungsbereich liegt. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Im Süden des Plangebietes grenzen im westlichen Teil mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an, im östlichen Teil ein unbebautes Grundstück und südlich davon die Wassermühle von Laderholz. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Grünstrukturen, die zwischen der neuen Bebauung und den bestehenden Nutzungen liegen, sind nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP 2016), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan Nr. 487 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das Plangebiet ist im RROP 2016 als „vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Damit wurde die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen.

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Neue Ziele, die eine erneute Prüfung erforderlich machen, haben sich auch aufgrund der zwischenzeitlichen Änderungen des RROP 2016 nicht ergeben.

Raumordnerische Ziele stehen der vorliegenden Planung und der Entwicklung von Wohngrundstücken auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche grundsätzlich nicht entgegen.

RROP – Vorgaben zur Eigenentwicklung

Laderholz gehört lt. RROP 2016 zu den „Ländlich strukturierten Siedlungen“ der Kategorie „Eigenentwicklung“. Das RROP legt für diese Stadtteile quantitative Obergrenzen der zulässigen Siedlungsentwicklung innerhalb des 10-jährigen Geltungszeitraums des RROP fest. Dabei wendet die Region Hannover ein Modell zur Eigenentwicklung an, mit dem sie raumordnerische Ziele für eine flächenhafte Entwicklungsquote für die betroffenen Stadtteile festlegt.

Im RROP 2016 wurden für Laderholz nach diesem Modell folgende Werte als raumordnerische Ziele festgelegt:

Neustadt a. Rbge.			
Stadt- / Ortsteile	Siedlungsfläche	Basiszuschlag 5% in m ²	Ermessens- zuschlag 7% in m ²
Laderholz	194.029	9.701	13.582

Abb. 2: Flächenhafte Entwicklungsziele des RROP 2016 für Laderholz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 12.616 m² geht über den Basiszuschlag von 5 % der Siedlungsfläche hinaus.

Nach der beschreibenden Darstellung kann der Entwicklungsspielraum ausnahmsweise um diesen Ermessenszuschlag erhöht werden. Dies ist in begründeten Einzelfällen möglich, wenn von der Stadt ein begründeter Sonderbedarf aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann.

Unter Berücksichtigung des Ermessenszuschlags ergibt sich eine mögliche Siedlungsflächen-erweiterung um 13.582 m². Dieser Wert wird durch den Bebauungsplan unterschritten.

Der Umfang der geplanten Bauflächen ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erschließungs- und Bauaufbaukonzept. Eine Beschränkung der geplanten Bauflächen auf 5 % der Siedlungserweiterungsfläche wäre städtebaulich nicht sinnvoll: Um den Basiszuschlag einzuhalten, müssten die beiden südlichen Baugrundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 13). Mit Realisierung der Bebauung im Plangebiet besteht dann die Möglichkeit, dass auf den verbleibenden Grundstücken eine

Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden muss. Dies möchte die Stadt vermeiden, um die Anwendung der Eingriffsregelung auch für diese Flächen sicherzustellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die geplante Siedlungserweiterung östlich der Laderholzer Straße mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2000 (in Kraft getreten am 20.06.2002) in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen wurde. Seitdem wurden in Laderholz keine Siedlungserweiterungen vorgenommen und damit auch nicht die Entwicklungsmöglichkeiten nach dem RROP 2005 in Anspruch genommen.

Aus der Sicht der Stadt ist daher die geplante Überschreitung des Basiszuschlags bei gleichzeitiger Unterschreitung des Ermessenszuschlags mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Region hat im Rahmen einer Vorabstimmung mitgeteilt, dass unter Abzug der Grünflächen die anzurechnende Siedlungsfläche 10.493 m² bzw. 5,4 % beträgt und damit leicht über dem Basiswert von 5 % liegt. Die leichte Überschreitung des Basiswertes könne aufgrund der angegebenen städtebaulichen Gründe gewährt werden.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Maßgeblich für die Planung ist der „Flächennutzungsplan 2000“ der Stadt Neustadt a. Rbge. (in Kraft getreten am 20.06.2002) in der Fassung nach der 10. Ergänzung und 39. Änderung (vgl. den Planausschnitt in Abb. 3, S. 4).

Dieser stellt die Flächen im Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche“ dar.

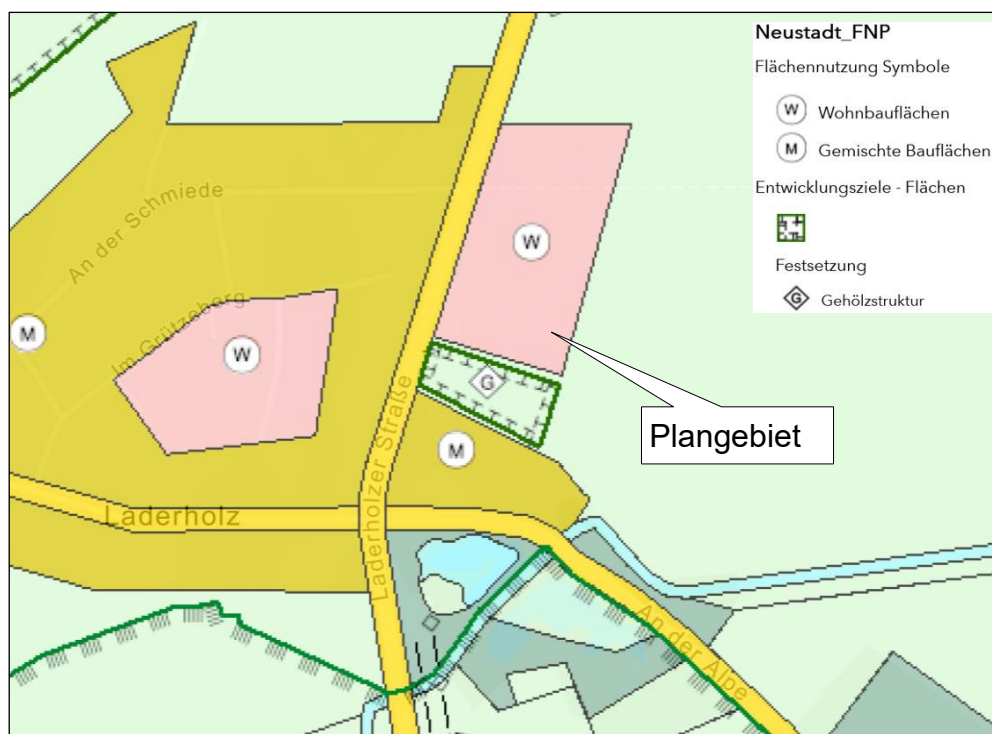


Abb. 3: Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge.

Am Südrand des Plangebiets wird eine Fläche überplant, die als Fläche mit dem Entwicklungsziel „Gehölzstrukturen“ dargestellt ist. Diese wird teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und teilweise als private Grünfläche mit der Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen festgesetzt.

Im vorliegenden Fall beeinträchtigt die durch den Bebauungsplan entstehende Abweichung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht. Die Abweichung ist typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

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. Die Planung berührt mit ihrer geringen Ausweitung des Siedlungsbereichs von Laderholz die angrenzenden Gemeinden nicht. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

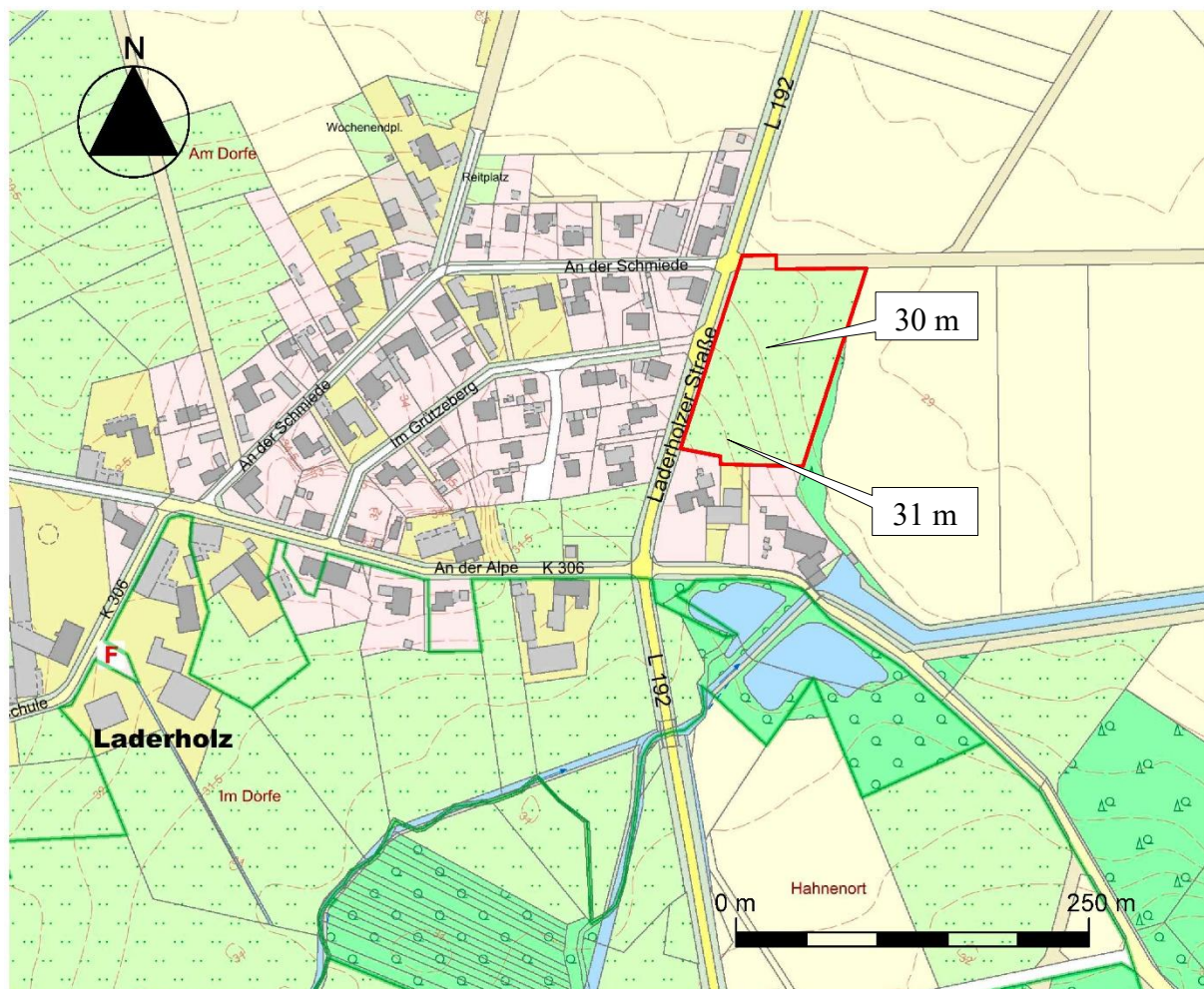
1. Lage des Plangebiets, Größe des Geltungsbereichs, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage von Laderholz. Es schließt unmittelbar an die südlich und westlich gelegene Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs an.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,26 ha.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle in nordöstlicher Richtung. Die höchste Stelle an der Südwestecke liegt auf einer Höhe von rd. 31,5 m NHN, die tiefste Stelle an der Nordostecke auf rd. 29,25 m NHN (vgl. Abb. 4, S. 6).

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Alpe, die nach Norden fließt und in die Aller mündet (vgl. Abb. 5, S. 7). Südlich der Straße „An der Alpe“ liegen die beiden Mühlteiche, die zur Wasserhaltung für die Wassermühle von Laderholz, eine der ältesten Wassermühlen in Niedersachsen (erste Erwähnungen im 12. Jahrhundert) dienen / gedient haben. Aufgrund der Wassermühle ist der Verlauf der Alpe an die technischen Erfordernisse angepasst worden.



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

Abb. 4: Höhenverhältnisse im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Flächen, auf denen die Erweiterung der Bebauung erfolgen soll, gehören einem Eigentümer. Die Stadt plant, mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen.

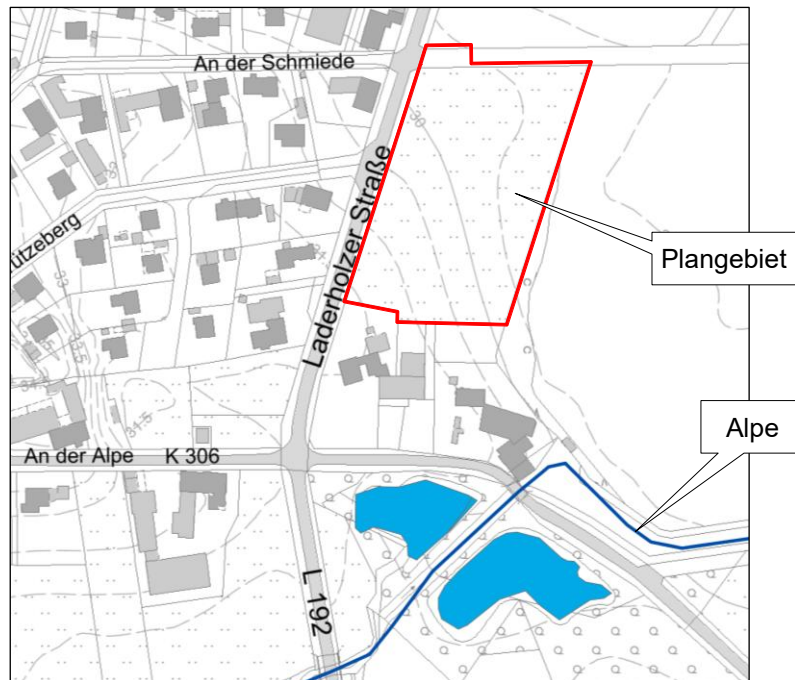


Abb. 5: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 13.01.2026)

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Weser-Aller-Flachland und ist damit dem östlichen Tiefland Niedersachsens zugehörig. Bodenkundlich ist die untersuchte Fläche in der Bodenregion Geest und dort in der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen zu verorten. Als vorkommender Bodentyp ist Mittlere Podsol-Braunerde anzutreffen. Weitere Angaben zu den Böden im Plangebiet zeigt Abb. 6, S. 7. Zur Ertragsfähigkeit der Böden vgl. Abschnitt V.4, Seite 20.

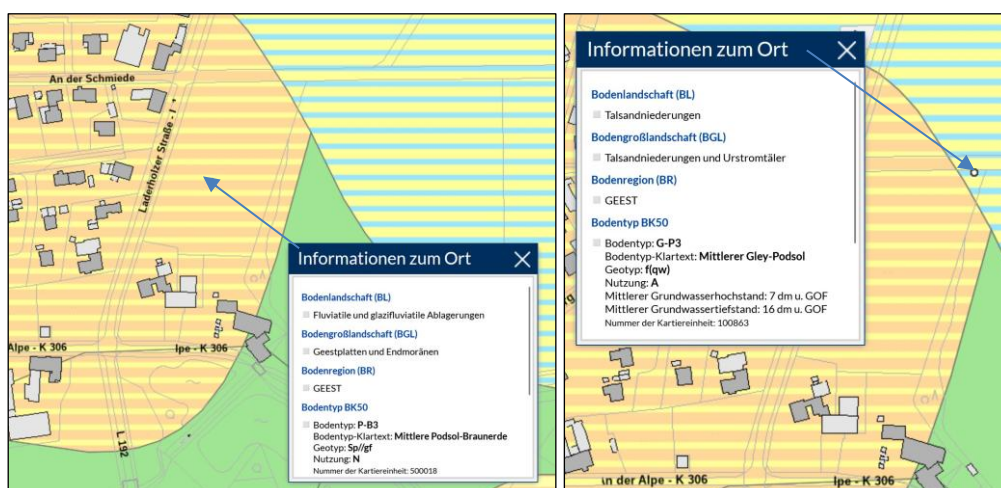


Abb. 6: Boden im Plangebiet lt. NIBIS® - Kartenserver (13.01.2026)

Nach der Abfall- und Bodenschutzrechtlichen Untersuchung² stehen im Plangebiet unter dem 0,3 bis 0,5 m mächtigen Oberboden bis in eine Tiefe von 3 m unter Geländeoberkante Feinsande an. Der Grundwasserspiegel wurde bei 1,9 bis 2,0 m unter Geländeoberkante angebohrt. Die Stadt geht davon aus, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Die Versickerungsfähigkeit wird im weiteren Planungsverlauf ermittelt.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG; NIBIS® - Kartenserver) weist auf der Planungsfläche oder der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen aus.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt über dies hinaus keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Plangebiet der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

3. Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gem. §76 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Um künftige Hochwassergefahren zu mindern sind in Niedersachsen potenziell nutzbare Rückhalteflächen ermittelt worden (potenzielle Retentionsräume), die grundsätzlich geeignet sind, zusätzliche Rückhaltevolumina bei Hochwasserlagen und Starkregenereignissen zu schaffen.

Abb. 7, S. 8 zeigt, dass es sich bei den Suchräumen in der Umgebung östlich des Plangebietes um eine sehr große Flächenkulisse handelt, die bis an die K 306 in Laderholz heranreicht (linke Abbildung). Vergrößert man die Darstellung (rechte Abbildung) zeigt sich, dass das Plangebiet als Suchraum unter Berücksichtigung der aktuellen Landnutzung nicht erfasst wird. Erhöhte Anforderungen an die Vermeidung zusätzlich anfallender Oberflächenwasser-Mengen und die Erhaltung von Retentionsräumen und -volumina bestehen daher für das Plangebiet nicht.

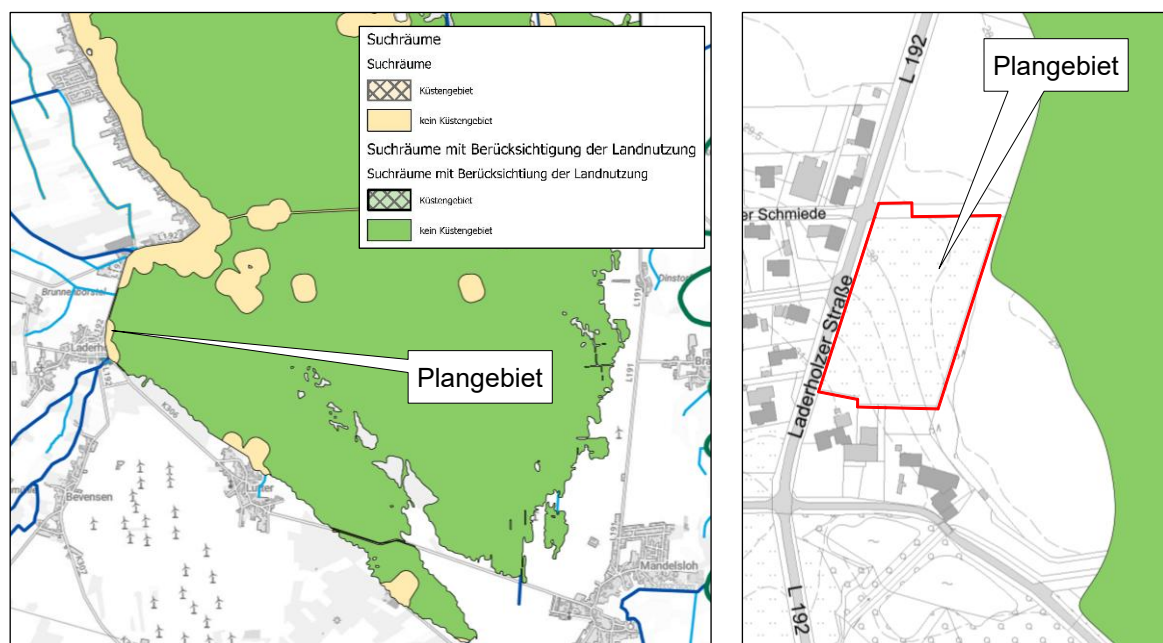


Abb. 7: Suchräume für Retentionsflächen in Niedersachsen
(Umweltkarten Niedersachsen, 16.01.2026)

² Die Eignung für die Regenwasserversickerung gilt lt. Gutachten für die Bohrstandorte im Plangebiet (Bohrsatze-punkte BS 1, 3 und 5 der Untersuchung).

Zu prüfen ist im Kontext der Vermeidung von Hochwasser- und Überschwemmungsgefahren auch, inwieweit bei neuen schutzbedürftigen Nutzungen bei künftigen Starkregenereignissen mit Risiken für Überschwemmungen zu rechnen ist.

Die Darstellung in Abb. 8 auf S. 9 zeigt, dass bei extremen Starkregenereignissen in der Umgebung des Plangebietes mit z.T. sehr großen Überflutungstiefen zu rechnen ist, für das Plangebiet aber nur am Ostrand des Geltungsbereiches mit einem Überflutungsrisiko von bis zu 0,30 m zu rechnen ist.

Besondere Vorkehrungen gegen Überschwemmungsrisiken ergeben sich für das Plangebiet nicht. Aufgrund der Risiken im Umfeld wird der Vermeidung zusätzlich abzuleitender Mengen an Oberflächenwasser von den unvermeidlich zu versiegelnden Flächen von der Stadt hohe Priorität beigemessen.

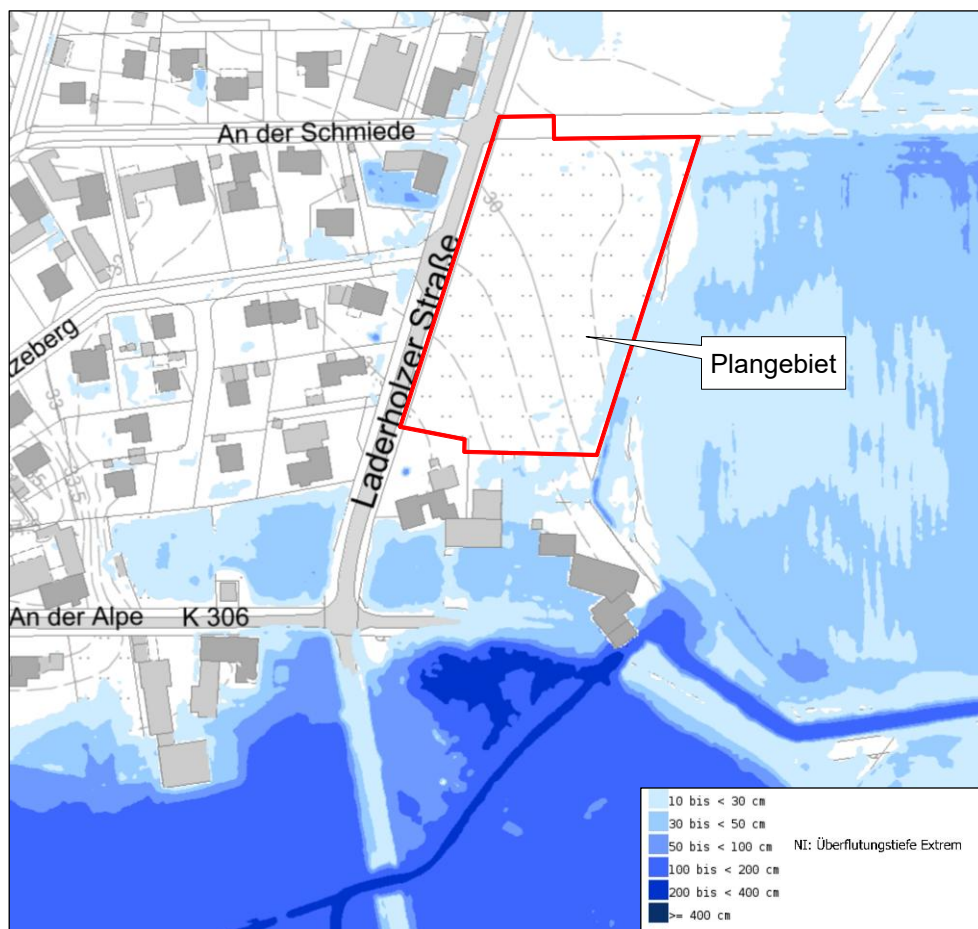


Abb. 8: Überflutungsrisiken bei Starkregen
(Starkregenereigniskarte; Szenario „extrem“; Umweltkarten Niedersachsen, 13.01.2026)

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

Im Plangebiet gibt es bisher keine baulich genutzten Flächen (vgl. das Luftbild, Abb. 9, S. 10). Das Plangebiet liegt auf der Ostseite der Laderholzer Straße (L 192) im Anschluss an die Ortslage von Laderholz, außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße.

Zwei Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung an den Straßen „An der Schmiede“ und „An der Alpe“. Kinderspielangebote, eine Kita und ein Hofladen sind ebenfalls in Laderholz vorhanden.

Die Flächen im Plangebiet werden bislang als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Auf der landwirtschaftlichen Fläche befinden sich zwei Einzelbäume (vgl. Abb. 10, S. 11). Am Nordrand des Geltungsbereiches befindet sich eine das Ort- und Landschaftsbild prägende Baumreihe mit alten Eichen und einer Birke (vgl. Abb. 22, S. 27).

Auf der Ostseite der Laderholzer Straße stehen teilweise im Straßenseitenraum und teilweise im Plangebiet einzelne Birken und ein junger Gehölzstreifen (vgl. Abb. 11 und Abb. 12, S. 11), die bereits eine gute Abschirmung des Plangebietes zur Straße bieten.

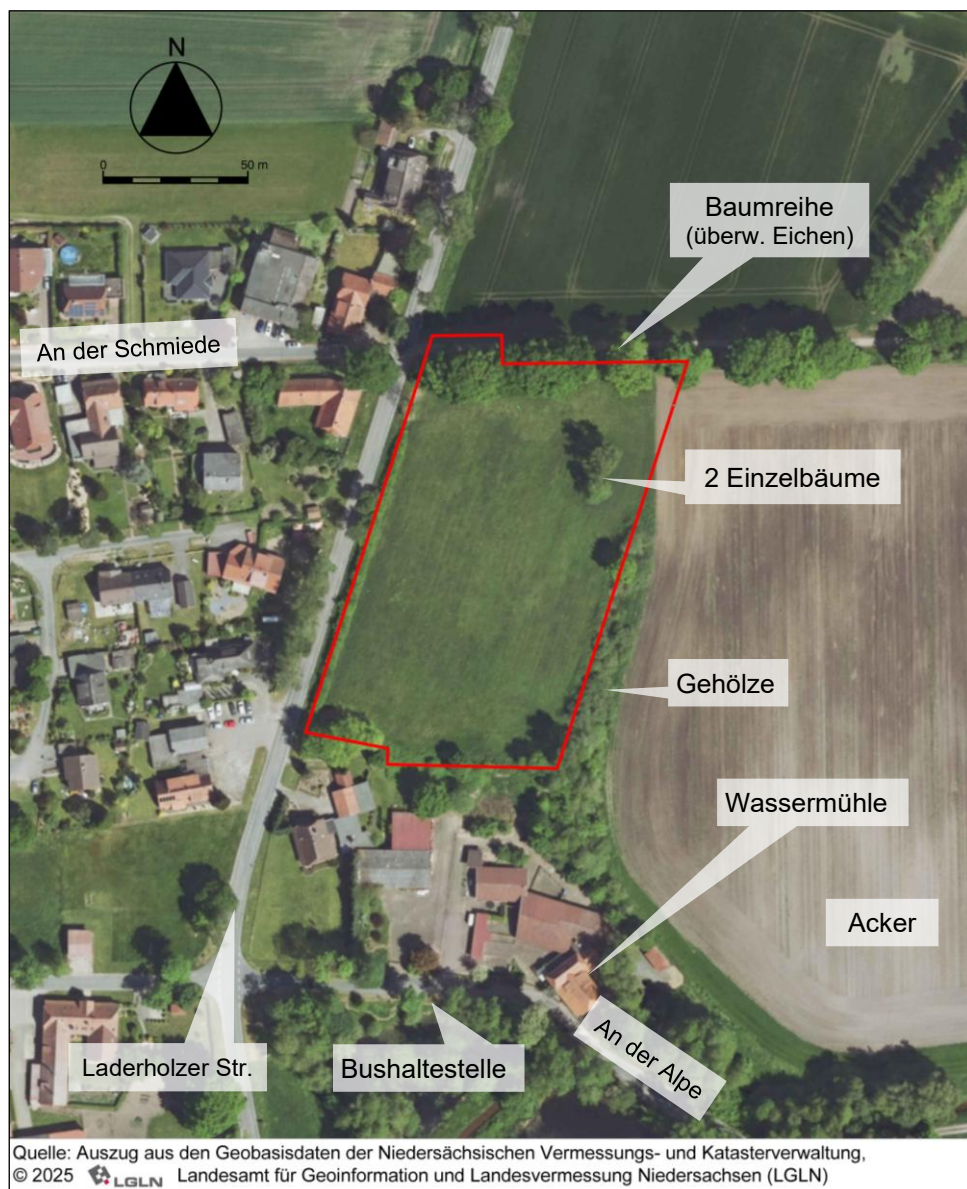


Abb. 9: Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2024



Abb. 10: Nordrand des Plangebietes von Osten (eigene Aufnahme, 16.8.2022)



Abb. 11: Westlicher Rand des Plangebietes von Osten (eigene Aufnahme, 16.8.2022)



Abb. 12: Birken und Gehölzpflanzung am Westrand (eigene Aufnahme, 16.8.2022)



Abb. 13: Ruderalvegetation und Gehölze am Ost- und Südrand (eigene Aufnahme, 16.8.2022)

Der Geltungsbereich wird im Süden zur bestehenden Bebauung und dem Gelände der Wassermühle von Ruderalflächen und Gehölzen mit einzelnen Jungbäumen begrenzt (vgl. Abb. 13, S. 12. Auch nach Osten befindet sich ein vergleichbarer Streifen zu den dort befindlichen Ackerflächen.

Die Großbäume und Gehölze an den Rändern und unmittelbar anschließend an das Plangebiet stellen eine gute randliche Einbindung des Plangebietes dar und haben eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße soll das Plangebiet von der östlichen Verlängerung der Straße „An der Schmiede“ erschlossen werden (vgl. Abb. 14, S. 12)



Abb. 14: Feldwirtschaftsweg am Nordrand des Plangebiets (eigene Aufnahme, 16.8.2022)

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargestellt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht. Es sollen freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entstehen.



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

Abb. 15: Bebauungsvorschlag

Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße erschlossen, die über den Feldwirtschaftsweg am Nordrand an die Landesstraße angebunden wird. Das Erschließungskonzept verfolgt das Ziel, die Eingriffe in den Boden zu minimieren, um die ortsbildprägenden Bäume am Nordrand des Plangebiets erhalten zu können.

In den Kronentraufbereichen der Bäume am Nordrand des Plangebiets und im Bereich der Gehölzbestände am West-, Süd- und Ostrand werden zum Schutz der Bäume Grünflächen vorgesehen.

Der Gehölzbestand am Nord- und Ostrand dient gleichzeitig als Ortsrandeingrünung.

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag etwa 10 Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 750 m und 1.100 m² entstehen.

2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. und insbesondere für die Eigenentwicklung von Laderholz. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund.

Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Stadtteil wie Laderholz auch untypisch.

Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3. Maße der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind Gebäude in **offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird eine **GRZ von 0,25** zugelassen. Das ermöglicht die geplanten Einfamilienhäuser. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 % der Baugrundstücke.

Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ zu beobachten. Bei der

Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist allerdings § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Dieser schreibt vor, dass die nicht überbauten Flächen „Grünflächen“ sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten. An Grünflächen auf den Baugrundstücken besteht auch ein öffentliches Interesse, da sie für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus haben sie einen Einfluss auf das Kleinklima und tragen damit zur Minderung von Klimafolgen durch weitere Bebauung sowie zum Grundwasserschutz bei. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht vollständig aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Ausgeschlossen ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“ (Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22. Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es daher in einem Bebauungsplan nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Dafür wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das entspricht der in Laderholz üblichen Wohnbebauung.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zur Laderholzer Straße (L 192) die Bauverbotszone von 20 m nach § 24 NStrG eingehalten wird,
- grundsätzlich Abstände von mindestens 5 m von den öffentlichen und privaten Grünflächen verbleiben,
- von den Straßenverkehrsflächen der inneren Erschließung mindestens 3 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Laderholz harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden auf der Grundlage der Ergebnisse des Dorfentwicklungsplanes für die Dorfregion "Mariensee - Bevensen" Regelungen für die Gestaltung der **Dächer** und das Erscheinungsbild der **Einfriedungen** getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

Das sind die in Laderholz üblichen, geneigten roten Sattel- oder Walm- und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Ortsrandlage mit den Wirkungen des Baugebiets in die freie Landschaft sollen nur rote Dächer zugelassen werden, trotz der Pflicht zur Installation von Solaranlagen auf den Dächern.

Außerdem sollen begrünte Dächer ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und die Anpassung an den Klimawandel zu fördern.

Durch Regelungen zu den **Einfriedungen** soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche der neuen Wohngrundstücke positiv zum Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums beitragen. Außerdem sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Nord- und Ostrand des Plangebiets vermieden werden. Dazu wird auf die Empfehlungen der Dorferneuerung zurückgegriffen. Zugelassen werden Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern, senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune

(Stabgittermatten ohne eingewebte Sichtschutzstreifen). In zunehmendem Maße werden statt Holzzäunen Zäune mit „Verbundstoffen“ aus Holz und Kunststoff verwendet (z. B. Wood Plastic Composite (WPC)). Diese entsprechen in ihrem Erscheinungsbild nicht dem gewünschten „klassischen“ Holzzaun, wie er in Laderholz typisch ist. Zur Klarstellung werden diese Verbundstoffe ausdrücklich ausgeschlossen.

Für die Mauern und Zäune wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung aufgenommen, um die Vorgartenbereiche nicht von der Straße „abzuriegeln“. Bei Hecken, die zur Durchgrünung des Straßenraums beitragen, ist die Höhenbegrenzung nicht erforderlich.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen zur **Versickerung** des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Stadt geht nach den bisher vorliegenden Unterlagen davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 7).

5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die **äußere Erschließung** des Wohngebietes erfolgt über die Laderholzer Straße am Westrand des Plangebiets und die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche am Nordrand des Plangebietes in der Verlängerung der Straße „An der Schmiede“ östlich der Laderholzer Straße.

Für die **innere Erschließung** wird vom Nordrand des Plangebiets kommend die festgesetzte öffentliche Grünfläche an einer dafür geeigneten Stelle gequert und als Stichstraße nach Süden geführt. Sie wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stichstraße endet in einer Aufweitung („Wendehammer“). Die endgültigen Straßenbreiten werden im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit der Erschließungsplanung festgesetzt.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zum Erreichen der Hinterliegergrundstücke, die sich südlich des Wendehammers anschließen, sind private Erschließungswege vorgesehen. Sie werden als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.

7. Grünflächen, Erhaltungsbindungen

Zum Schutz der Großbäume am Nordrand des Plangebiets (10 Eichen und ein Obstbaum) wird eine 10 m breite „**öffentliche Grünfläche**“ festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kronentraufbereich, Saumstreifen“ sind Eingriffe in den Boden ausgeschlossen. Die Fläche ist als Grünfläche dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Zusätzlich werden die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Zum Schutz und zur Erhaltung der am West-, Süd- und Ostrand des Plangebietes vorkommenden Gehölzbestände (Strauchwerk/ Buschwerk, Bäume) wird eine „**private Grünflächen**“ festgesetzt. Für den Gehölzbestand, der dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen ist, wird überlagernd eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Dort vorkommende Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die vorhandene Bepflanzung darf durch Gehölze standortheimischer Arten ergänzt werden.

Mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt werden auch die drei Großbäume (zwei Eschen, eine Birke), die an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs in der Bauverbotszone der L 192 kurz vor der Kreuzung mit der Straße „An der Schmiede“ stehen.

8. Flächenübersicht

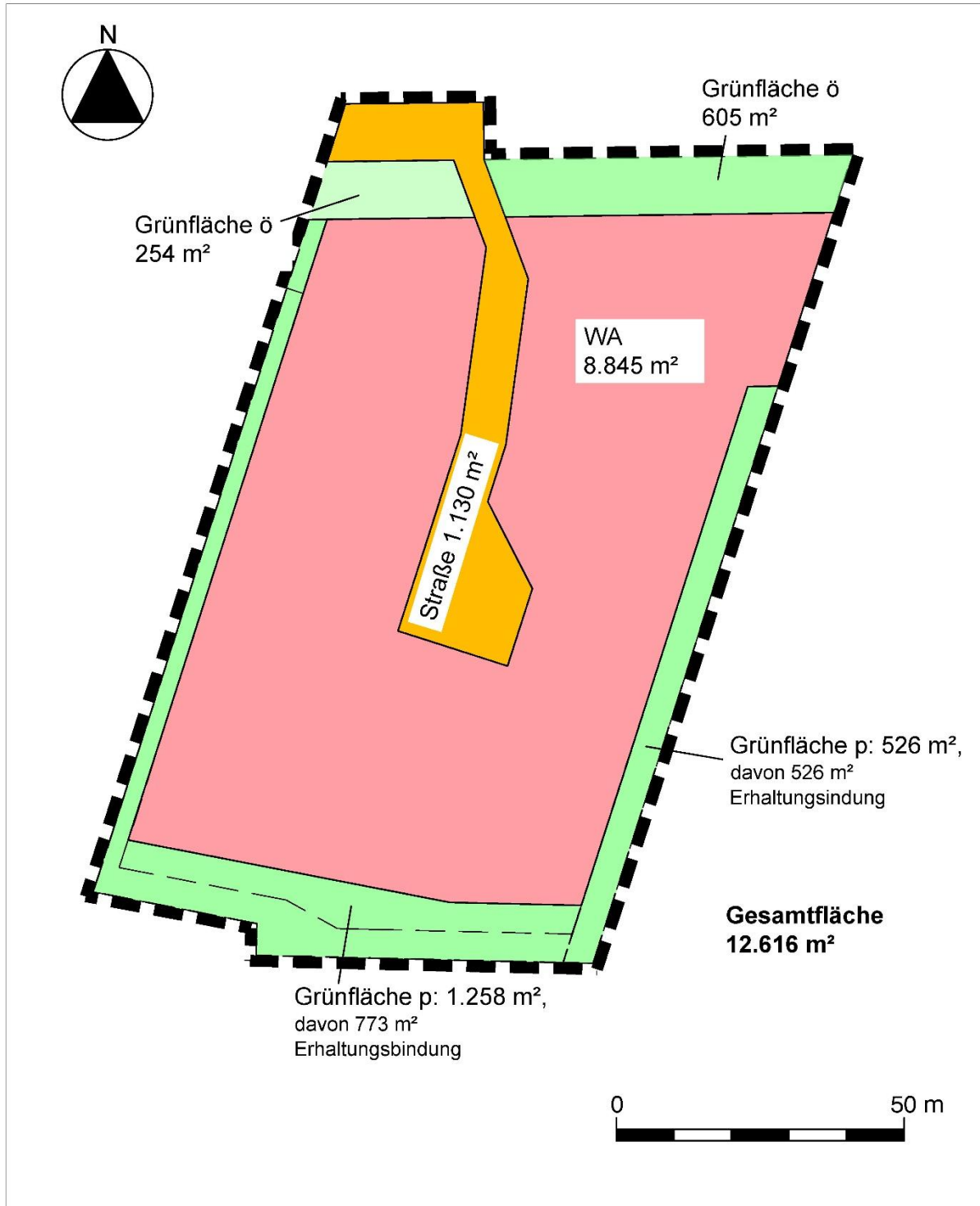


Abb. 16: Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die für die geplante Bebauung vorgesehen Flächen gehören einem Eigentümer (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 6). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird er auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die erforderlichen öffentlichen Flächen herstellen und die externen Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a BauGB und die ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen (nach § 44 BNatSchG) durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen werden vom Eigentümer übernommen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können vom Eigentümer ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten und III.1. und III.6 erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die neuen Wohngrundstücke sind aufgrund der Bushaltestellen an der Wassermühle und in der Straße „An der Schmiede“ an den ÖPNV angeschlossen.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das vorhandene Leitungsnetz erweitert werden.

Zur Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die **Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co.KG**. Die geplante Bebauung kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze versorgt werden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Der Erschließungsträger wird einen Anbieter in Abstimmung mit der Stadt auswählen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Auf den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Laderholzer Straße angeschlossen werden.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. und II.2.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf den Grundstücken zu treffen. Die Versickerung des Oberflächenwassers wird in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu erbringen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Nach dem Bebauungsvorschlag können etwa 10 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Laderholz geleistet. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Im weiteren Planverfahren wird untersucht, inwieweit Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der L 192 erforderlich werden. Gewerbliche Lärmquellen, die zu unzumutbaren Immissionen der geplanten Wohnnutzung führen können, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird bei der geplanten Bauform zum einen durch die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken entsprochen.

Da sich das Baugebiet am Übergang in die freie Landschaft befindet, können die Kinder auch die freie Landschaft in der Umgebung zum Spielen nutzen. Die Stadt geht daher davon aus, dass das Bedürfnis der Kinder nach Spiel- und Bewegungsflächen im Plangebiet und in der Umgebung gedeckt werden kann.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 1 ha Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die landwirtschaftliche Bedeutung der Böden im Plangebiet ist gering. Die (natürliche) Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist lt. NIBIS „sehr gering“. Dem entsprechend zeigen auch die Zahlen der landwirtschaftlichen Bodenschätzung mit 29/ 31 (Bodenzahl/ Ackerzahl) eine geringe Bedeutung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung (vgl. Abb. 17, S. 20).

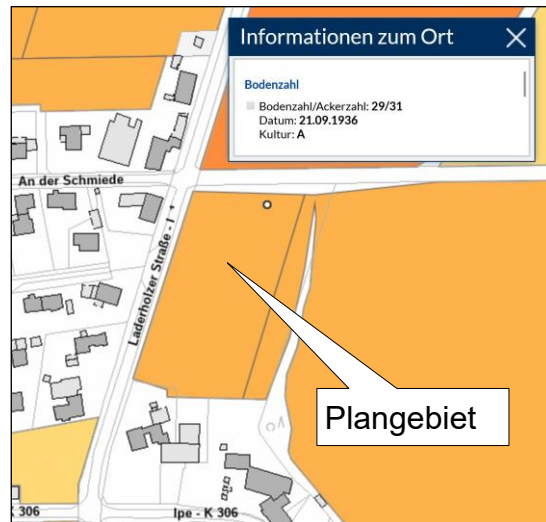


Abb. 17: Ertragsfähigkeit der Böden im Plangebiet (NIBIS® - Kartenserver, 13.01.2026)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Ertragsfähigkeit und aufgrund der geringen Größe der Fläche durch die Umwandlung des Grünlands in Wohngrundstücke nicht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser werden Bürger in Laderholz gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten. Das sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Die Umweltprüfung ist in Bearbeitung. Der vollständige Umweltbericht wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans veröffentlicht. Zur Vorentwurfsfassung erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Umweltvorgaben aus Fachgesetzen, Fachplanungen und räumlicher Gesamtplanung. Zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden die Ergebnisse der Erfassungen zu Biotoptypen, Flora und Fauna zusammenfassend beschrieben und mögliche artenschutzrechtliche Konflikte voreingeschätzt. Außerdem wird eine vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Basis der Biotoptypenerfassung erstellt.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ liegt im Stadtteil Laderholz im Norden der Stadt Neustadt a. Rbge.. Das Plangebiet umfasst rund 12.600 m².

Ziele des Bebauungsplans sind:

- eine Wohnbebauung mit ca. 10 freistehenden Häusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Sicherung der Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes und die Einbindung der Ortserweiterung in die ländliche Umgebung sowie
- die das Ortsbild prägende alte Eichenreihe am Nordrand des Geltungsbereiches zu erhalten.

Die Planung hat den Zweck, den Eigenbedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Laderholz zu decken.

Die Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet WA wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt. Bei einer zusätzlichen Überschreitung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 37,5 % plus Versiegelung für die Erschließungsstraße.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den Bebauungsplan Nr. 487 vorbereiteten Nutzungen lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit dem Bebauungsplan verbundenen Wirkungen wird von der maximal zulässigen Ausnutzung der bauleitplanerischen Festsetzungen ausgegangen.

Baubedingte Wirkungen treten nur temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Durch die Bautätigkeit werden zudem i.d.R. die Böden stark verdichtet, umgelagert oder durch andere Böden/Materialien ausgetauscht.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung von Boden für Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten. Durch die geplante Flächeninanspruchnahme gehen

Bestände der vorhandenen überwiegend mittel- hochwertigen Biotoptypen verloren. Dies betrifft insbesondere extensives Grünland und halbruderale feuchte Gras- und Staudenflur sowie drei alte Einzelbäume. Damit verbunden sind Verluste von Lebensräumen für Fauna (v. a. Vögel und Insekten) und Flora. Der gesamte sonstige Baum- und Gehölzbestand, insbesondere die Eichenreie entlang des Wirtschaftsweges im Norden des Geltungsbereichs (hier Verlust eines Baumes) bleiben durch die vorgesehene Erhaltungsfestsetzung und durch Verschieben der Straßenerschließung so weit wie möglich nach Norden erhalten. Durch die Festsetzung von Wurzelschutzmaßnahmen sollen Beeinträchtigungen der Bäume durch den Straßenbau vermieden bzw. minimiert werden.

Die bauliche Überprägung des Landschaftsbildes beschränkt sich durch den Erhalt der Gehölzbestände vor allem auf den östlichen Rand von Laderholz.

Betriebsbedingte Wirkungen umfassen Wirkungen, die mit der geplanten Wohngebietsnutzung und dem Erschließungsverkehr einhergehen. Durch die geplanten 10 Wohngrundstücke mit möglicher Einzel- oder Doppelhausbebauung sind mehr Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen sowie mehr Beunruhigung durch Bewegung anzunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Wohngebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Mögliche Lärmbelastungen werden beim Schutzgut Mensch thematisiert

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes finden § 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

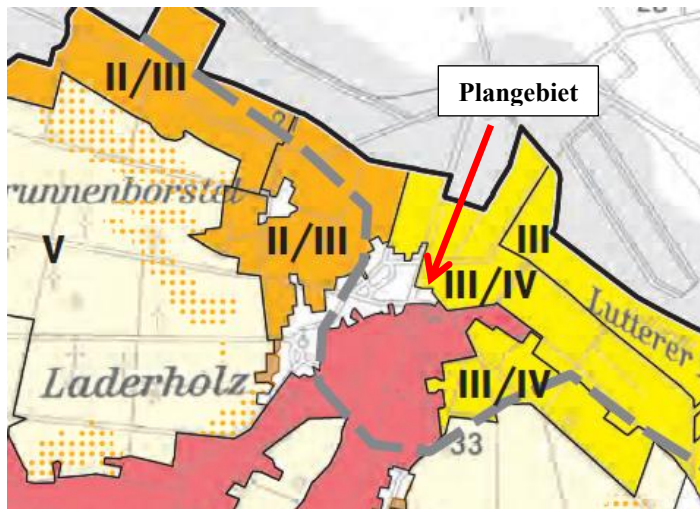
b) Fachpläne

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für den B-Plan Nr. 487 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in Fachplänen festgelegt sind, dargestellt.

Für das Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. liegen der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 487 „Östlich Laderholzer Straße“ berücksichtigt werden. Der Landschaftsplan wird allerdings aufgrund der sehr alten Datenlage, auf der er beruht, nur untergeordnet berücksichtigt.

Landschaftsrahmenplan Region Hannover



Gemäß Zielkonzept des LRP (s. Abb. 19) gilt im Plangebiet die Kategorie III „Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit aktuell mittlerer, geringer und sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.“

Abb. 18: Ausschnitt aus Karte 5a: Zielkonzept, LRP Region Hannover 2013

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wird für den Gehölzbestand im gesamten Dorfgebiet eine Baumschutzsatzung empfohlen. Eine solche gibt es für Neustadt a. Rbge. nicht. Im Übrigen sind große Teile des Außenbereichs von Laderholz zur Festlegung im Flächennutzungsplan als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft empfohlen.

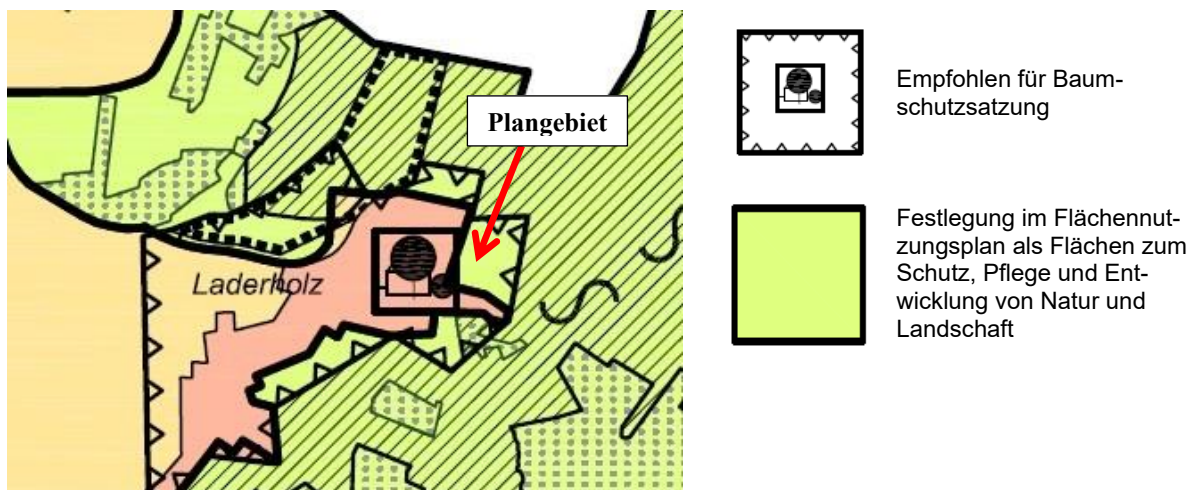


Abb. 19: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Neustadt a- Rbge. (2007) Beiplan Nr. 9

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Plangebiet ist im RROP 2016 als „vorhandene Bebauung/ bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Damit wurde die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen (s.a. Kap. I.4.).

In der Erläuterungskarte 5.1 der 1. Änderung des RROP 2016 (Abb. 21) liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Habitatkorridors zur Vernetzung von Kernflächen im Umfeld der Alpeniederung.

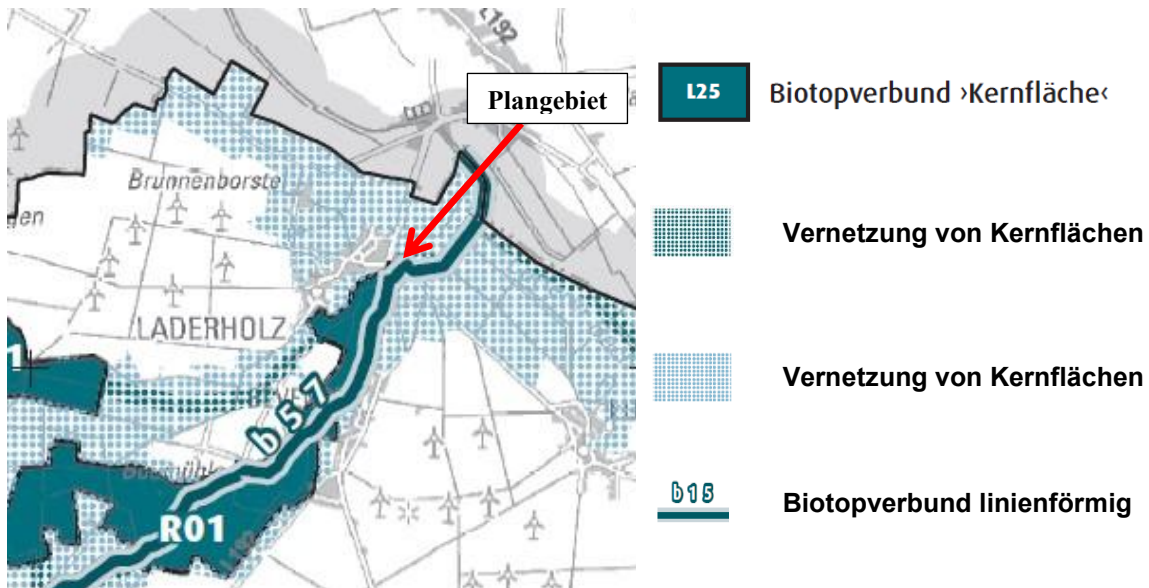


Abb. 20: Ausschnitt aus Erläuterungskarte 5.1 Biotopverbund, 1. Änderung RROP Region Hannover 2016 (Stand 28.08.2019)

4. Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft

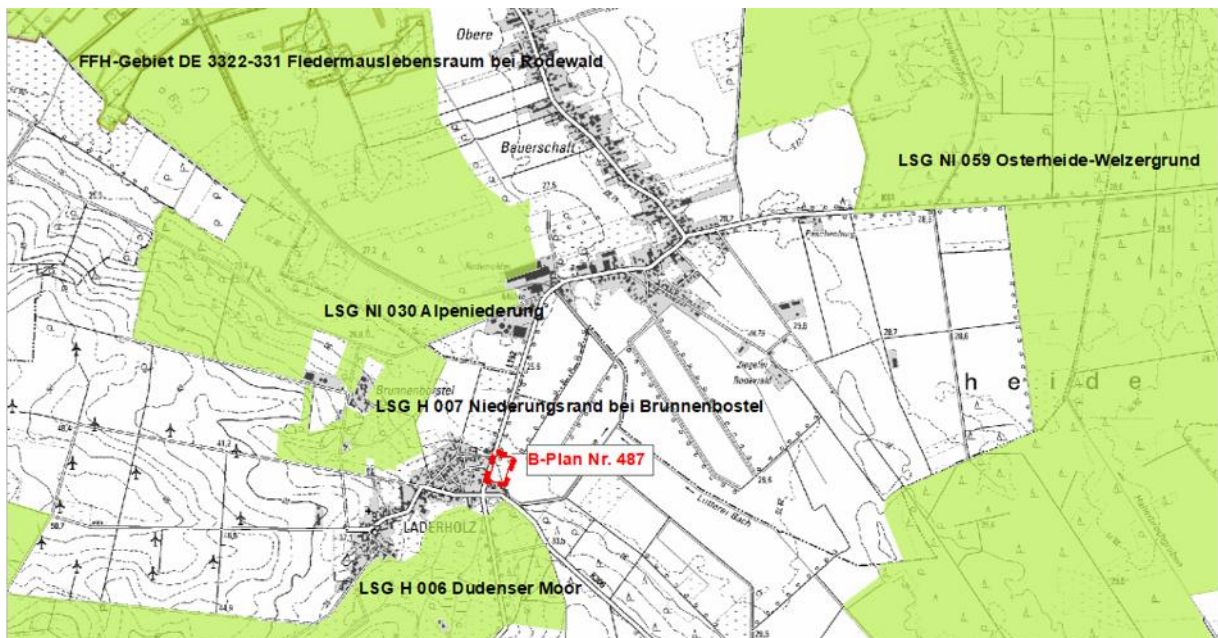


Abb. 21: Lageübersicht angrenzende Schutzgebiete (Quelle: NLWKN 2026)

Südlich an die Ortslage Laderholz grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG H 006 Dudenser Moor an, nordwestlich an die Ortslage das LSG H 007 Niederungsrand bei Brunnenbörstel. Weiter im Nordwesten erstreckt sich das LSG NI 030 Alpeniederung und im Osten in ca. 2 km

Entfernung liegt das LSG NI 059 Osterheide-Welzergrund. In mindestens 2,3km Entfernung nordwestlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 3322-331 Fledermauslebensraum bei Rodewald.

In Folge der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 487 sind keine Konflikte mit den Schutzziele der umgebenden LSGs oder mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu erwarten.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden **im weiteren Planverfahren** differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. und vorhandene Daten der zuständigen Fachämter) und insbesondere auf Basis von Geländekartierungen zu Biotoptypen, Flora und Fauna, die vom Büro Abia in 2023 durchgeführt wurden.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008), sofern keine besonderen Schutzwürdigkeiten von Flora und Fauna oder der abiotischen Schutzgüter und des Landschaftsbildes bestehen.

1. Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

a) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Bestand und Bewertung

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte am 19. Mai und 28. Juli 2023 im Maßstab 1:1000 anhand des aktuellen Kartierschlüssels für Biotopen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2021). Da in der Stadt Neustadt für die Bauleitplanung der Biotoptypenschlüssel von Nordrhein-Westfalen angewendet wird, erfolgt eine Übersetzung in den NRW-Schlüssel, s.a. Karte 1 auf S. 30).

Tab. 1: Biotoptypen im Bestand (nach num. Bewertung von Biotoptypen in NRW 2008)

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Grundwert P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	167	0		1,00	0
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	130	4		1,00	4
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	175	2		1,00	2
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide,	10.197	5		1,00	5
3.6	Feucht-, Nasswiese (feuchte Hochstaudenflur)	469	6		1,00	6
6.4	Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%	106	7		1,00	7
7.1	Gebüsch, mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	705	3		1,00	3
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	247	5		1,20	6
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (mit intensivem Formschnitt)	292	5		1,00	5
7.4	Mittelalte Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	128	5		1,00	5
Gesamtfläche		12.616				

Das Plangebiet besteht hauptsächlich aus einer extensiven Grünlandfläche, die im Süden und Westen durch Gehölze und im Norden durch eine Altbaumreihe begrenzt wird. Die Wiese weist zum einen weithin verbreitete Grünlandarten auf. Im nördlichen, mit 0,8 ha überwiegenden Bereich des Grünlandes gibt es auch Vorkommen von etwas selteneren Grünlandarten mit geringeren Nährstoffansprüchen bzw. einer größeren Empfindlichkeit gegen Überdüngung und sehr intensive Nutzung. Zu diesen speziellen Kennarten für mesophiles Grünland mit breiterer Standortamplitude zählen hier Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-

Flockenblume (*Centaurea jacea*), Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Rot-Klee (*Trifolium pratense*). Von diesen Arten ist jedoch nur die Gewöhnliche Schafgarbe auf der gesamten Fläche zahlreich verteilt.

Bis auf den Nordosten wird das Grünland an allen Seiten von Gehölzen unterschiedlicher Struktur eingerahmt. Die Baumreihe am Nordrand des Geltungsbereichs besteht überwiegend aus uralten Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmesser in Brusthöhe (BHD) von 80 bis 100cm. Die Baumreihe wird von einem Gebüschstreifen aus Später Traubenkirsche (*Prunus sertotina* als invasive Art), echter Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) sowie Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) unterwachsen. Entlang der Landesstraße L 192 wird der Geltungsbereich von einer lockeren Baumreihe aus Birken, Eschen und einer Hainbuche gesäumt. Die Bäume sind unterwachsen mit einer „Strauchhecke“ aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), die vermutlich aus einer Zierhecke entstanden ist. Im Südwesten befindet sich eine Baumgruppe aus mehreren mittelalten Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*). Im Süden und Westen stehen auf der Grenze zwischen Grünland und Acker z.T. Feucht- und Sumpf- und Ruderalgebüsche aus heimischen Gehölzarten (Weiden, Birken, Spitzahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel und gebietsfremder Späten Traubenkirsche).



Abb. 22: Alte Eichenreihe von Westen aus



Abb. 23: Wirtschaftsweg nördlich der alten Eichenreihe



Abb. 24: Blick von Norden auf das Grünland



Abb. 25: Blick auf Hecke und Baumbestand entlang der westlichen Grenze



Abb. 26: Blick auf den Baum- und Gebüschbestand entlang der östlichen Grenze



Abb. 27: Blick von Norden über das Grünland und den Gehölzbestand im Westen und Süden



Abb. 28: Ausschnitt aus Karte 1 Arten und Biotope, LRP Region Hannover 2013

Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover (s. Abb. 29) sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen dargestellt, ausgenommen die Uralteichen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Flora

Im Zuge der Kartierungen konnten zwei standorttypische Pflanzenarten nachgewiesen werden, die im niedersächsischen Tiefland auf der Vorwarnliste geführt werden. Dabei handelt es sich zum einen um die Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*), die vergleichsweise zahlreich im Grünland nachgewiesen wurde, und zum anderen um die Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), von der ebenfalls im Grünland ein Exemplar gefunden wurde. Beide Arten gehören zum charakteristischen Arteninventar ökologisch anspruchsvollerer Grünlandtypen, aber auch der Trocken- und Halbtrockenrasen.

Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ Stadt Neustadt am Rübenberge



**Karte 1: Bestand Biotoptypen und Fauna
(Stand August 2026)**

Maßstab 1:750
0 5 10 20 30 40 Meter
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverteilung, 2026 LGLN

Biotoptypen (Quelle: Abia, Schmittke 2023)

- 1.1 Versiegelte Fläche
- 2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand
- 2.3 Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand
- 3.1 Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend
- 3.5 Artenreiche Mähwiese-, weide
- 3.6 Feucht- und Nasswiese/-weide, Flutrasen
- 4.4 Zier- und Nutzgarten ≥ 50% heimischen Gehölzen
- 6.4 Feldgehölz, lebensraumtyp. Baumarten 90 - 100%
- 7.1 Gebüsch, lebensraumtyp. Gehölze < 50%
- 7.2 Gebüsch, lebensraumtyp. Gehölze ≥ 50%
- 7.4 Baumreihe/-gruppe, lebensraumtyp. Baumarten ≥ 50%

Fauna

- Brutvogelarten (alle Arten ungefährdet)
- A Amsel
- B Buchfink
- Bm Blaumeise
- Dg Dorngrasmücke
- Gb Gartenbaumläufer
- Gf Grünfink
- He Heckenbraunelle
- K Kohlmeise
- Mg Mönchsgrasmücke
- Si Singdrossel
- Potentieller Habitatbaum
- Probeflächen Insektenerefassung

Auftraggeberin:

Raiffeisen-Volksbank eG
Hagener Str. 44
31553 Neustadt am Rübenberge

Im Unterauftrag von:

**Planungsbüro
Vogel**

Planungsbüro Vogel
Susanne Vogel
Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel. 0511/394 61 68
Internet: vogel@planungsbuero-vogel.de

Auftragnehmerin:

pu

Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. I. Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
0511 51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Bäume (Quelle: Abia, Schmittke 2023)

- sehr starkes Baumholz, BHD > 80cm
- starkes Baumholz, BHD ≥ 50 cm < 80 cm
- schwaches bis mittleres Baumholz, BHD ≥ 20cm < 50 cm
- Jungwuchs, Stangenholz, BHD < 20cm

Gehölzarten

- Ah Spitz-Ahorn
- Bi Hänge Birke
- Ei Stiel-Eiche
- Er Schwarze Erle
- Es Gewöhnliche Esche
- Hb Hainbuche
- Ob Obstbaum
- We Weißdorn
- Einzelstrauch

Sonstiges

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 487
- Festsetzung Bebauungsplan Nr. 487
- Baugrenze
- Erhaltungsbinding Gehölz/Bäume

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Südlich grenzt an den Geltungsbereich Wohnbebauung an, östlich der Fläche befinden sich Ackerflächen, ebenso im Norden nördlich des landwirtschaftlichen Weges, der zum Teil als verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets Teil des Geltungsbereichs ist.

Biotopverbund: Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. In der Biotopverbundkarte des LRP ist der Geltungsbereich Teil von Verbindungsflächen des Offenlandes oberhalb der Alpe, die als überregional bedeutendes Fließgewässer dargestellt ist, s. Abb. 30.

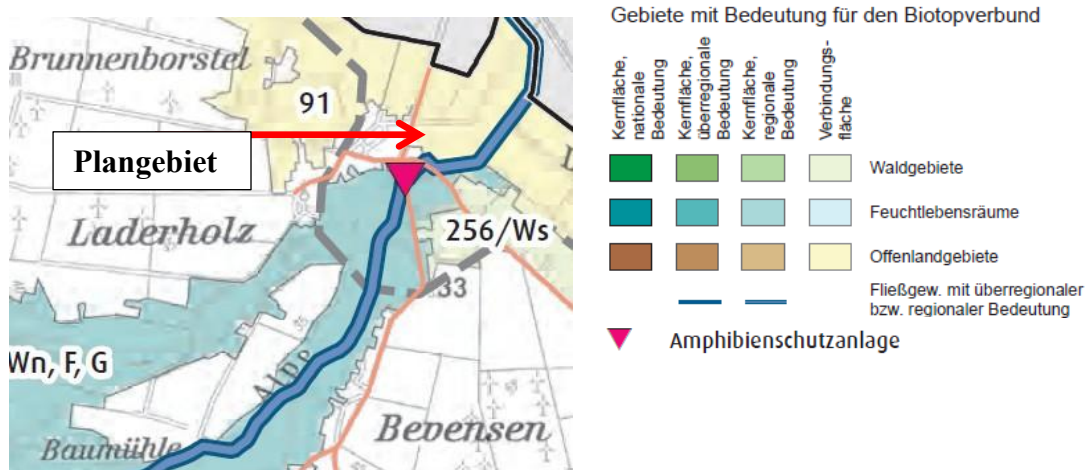


Abb. 29: Ausschnitt aus Karte 5b Biotopverbund, LRP Region Hannover 2013

In der Erläuterungskarte 5.1 der 1. Änderung des RROP 2016 liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Habitatkorridors zur Vernetzung von Kernflächen im Umfeld der Alpeniederung, s.a. Kap. VI.A.3.b), Abb. 20, S. 24.

b) Teilschutzgut Biotope/Pflanzen: Auswirkungsprognose

Der Bebauungsplans Nr. 487 sieht die Entstehung einer Wohnsiedlung vor. Durch die Erhaltungsbindung für nahezu den gesamten Gehölzbestand beschränkt sich der Verlust auf die beiden alten Bäume innerhalb des jetzigen Grünlandes und auf einen Alt-Baum in der Eichenreihe südlich der geplanten Erschließungsstraße. Eine Minimierung des Querschnitts der Erschließungsstraße in diesem Bereich, baubegleitende Wurzelschutzmaßnahmen und ggf. nachfolgende Pflegemaßnahmen sollen den Erhalt der Eichen zusätzlich gewährleisten.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Eichen südlich der Erschließungsstraße ist vor Beginn des Straßenbaus mit zeitlichem Vorlauf von einem Jahr eine Suchschachtung durchzuführen, um ggf. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sachgerecht planen und durchführen zu können. Je nach Befund sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, R SBB (Ausgabe 2023) zu ergreifen. Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen sind von einem sachverständigen Baumgutachter zu begleiten. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird die Stadt ein jährliches Monitoring zum Zustand der Bäume durchzuführen.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht festgestellt worden. Allerdings sollten die in Niedersachsen als „gefährdet“ eingestuft Biotoptypen so weit wie möglich unbeeinträchtigt bleiben. Dies bezieht sich in erster Linie auf besondere Gehölzstrukturen wie die Reihe uralter Eichen

am Nordrand des Geländes, die Weidengebüsche einschließlich ihres vorgelagerten Krautsaums mit mehreren standorttypischen Feuchte- und Nässezeigern und das naturnahe Feldgehölz am Ostrand.

Da keine gefährdeten oder gesetzlich geschützten Pflanzen und nur zwei Arten der niedersächsischen Vorwarnliste vorkommen, sind keine speziellen Maßnahmen für den Pflanzenartenschutz erforderlich. Empfohlen wird die Erhaltung beider Vorwarnarten, beispielsweise durch Mahdgutübertragung auf eine externe Kompensationsfläche.

Als Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung ist die Entwicklung von mesophilem Grünland empfohlen. Dies sollte, wenn möglich in der näheren Umgebung umgesetzt werden.

Insgesamt kommt es durch die Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegend zum Verlust mittelwertiger Offenland- und Gehölzbiotope (rd. 10.000qm) und in geringem Umfang auch hochwertiger Offenland- und Gehölzbiotope (rd. 600qm).

Betroffenheit angrenzender Nutzungen und Biotopstrukturen: Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

Tab. 2: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

	1	2	3	5
Festsetzung	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25)		GRZ 0,25 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 8.845 qm)		
	1.1	Versiegelte Fläche (37,5% Anteil)	3.317	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (62,5% Anteil)	5.528	2
Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindung		Gesamt: 859 qm		
	2.3/7.2	Wegraine, Säume mit Gehölze/Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	859	5
Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung		Gesamt: 1.298 qm		
	4.4/7.2	Zier- und Nutzgarten > 50% heimischen Gehölzen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	1.298	4
Private Grünfläche		Gesamt: 485 qm		
	4.3	Zier- und Nutzgarten < 50% heimischen Gehölzen	485	2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Verkehrsfläche gesamt 1.130 qm		
	1.1	Versiegelte Fläche (Straße) (80%)	904	0
	2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand (20%)	225	2
Gesamtfläche			12.616	

c) Teilschutzgut Tiere: Bestand und Bewertung

Um die Auswirkungen auf die Faunistischen Lebensraumfunktionen beurteilen zu können, wurden im Jahr 2023 Kartierungen vom Büro Abia GbR (2023) durchgeführt. Als relevante Artengruppen wurden Brutvögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Tagfalter im Gelände erfasst.

Brutvögel

Für die Erfassung der Brutvögel wurde eine Revierkartierung durchgeführt. Es fanden sechs Begehungen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2022 statt, davon zwei abends bzw. nachts, die anderen in den frühen Morgenstunden. Zusätzlich wurde für das Rebhuhn eine Klangattrappe eingesetzt und die Gehölze wurden auf Horste untersucht.

Die Untersuchung bestätigt eine relativ geringe Bedeutung für Brutvögel. Es wurden 18 Vogelarten nachgewiesen, davon zehn als Brutvogelarten. Keine dieser Brutvogelarten zählt zu den gefährdeten Arten der Roten-Liste Niedersachsens (2022) oder Deutschland (2021). Die Brutplätze liegen in den Gehölzen und Säumen. Die Dorngrasmücke ist die einzige Art, die am Boden oder bodennah brütet. Die überplante Grünlandfläche selbst wurde im Jahr 2023 nicht als Brutplatz genutzt.

Tab. 3: Artenliste Brutvögel (ABIA GBR 2023)

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	Σ Reviere
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B	*	*	*	§		3
Blaumaise	<i>Parus caeruleus</i>	B	*	*	*	§		1
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	*	*	*	§		1
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	B	*	*	*	§		1
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	B	*	*	*	§		1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	B	*	*	*	§		1
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	NG	*	*	*	§		
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	B	*	*	*	§		1
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	BZ	*	*	*	§		x
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B	*	*	*	§		1
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	*	*	*	§		1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	NG	*	*	*	§		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	NG	*	*	*	§		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BZ	*	*	*	§		x
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	B	*	*	*	§		1
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	NG	*	*	*	§§		
Stieglitz	<i>Carduelis sarduelis</i>	NG	*	V	V	§		
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	ÜF	V	V	V	§§	I	

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach RYSLAVY et al. (2020): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Status: BV = Brutvogel, BZ = Brutzeitfeststellung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, ÜF = Überflug. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Σ Reviere: Anzahl Brutreviere im Untersuchungsgebiet (inkl. Randreviere); x = Brutzeitfeststellung.

Fledermäuse

Zur Erfassung der Lebensraumbedeutung für Fledermäuse wurde die Flug- und Jagdaktivität der Fledermäuse mit Hilfe von Ultraschall-Detektoren erfasst. Zusätzlich fanden optische Kontrollen statt. Begangen wurde das Gebiet sieben Mal im Zeitraum April bis Oktober 2023.

Insgesamt wurden fünf Fledermausarten nachgewiesen: die große/ kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus. Das Gebiet wurde von verschiedenen Arten zur Jagd genutzt. Die Beobachtungen deuten darauf hin, dass die Altbaumreihe im Norden mindestens der Zwergfledermaus auch als Transferroute dient, möglicherweise darüber hinaus auch Bartfledermäusen. Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet auch für Transfer Routen.

Konkrete Hinweise auf eine Quartiernutzung im Gebiet ergaben sich nicht. Da Zwerg- und Breitflügelfledermaus fast immer Gebäude als Quartier nutzen, sind die Quartiere dieser Arten den umgebenden Siedlungsbereichen zuzuordnen. Die anderen im Gebiet nachgewiesenen Arten nutzen dagegen regelmäßig auch Höhlen und Spalten in Bäumen als Quartier. Die im Grünland stehende Erle weist ausgefaulte Astlöcher auf, die potenziell als (Sommer-)Quartier dienen könnten. Konkrete Beobachtungen von aus- oder einfliegenden Tieren blieben allerdings aus.

Auch bei den Alteichen am Nordrand des Gebietes sind potenziell als Quartier geeignete Höhlen und Spalten zu vermuten. Diese Bäume sind allerdings wegen ihrer Größe und aufgrund des Bewuchses mit Efeu vom Boden aus nicht mit ausreichender Sicherheit zu kontrollieren. Um für die Altbaumreihe eine Quartiernutzung sicher auszuschließen, müsste eine vertiefende Untersuchung auch der Baumkronen vom Hubsteiger aus erfolgen, bei Bedarf unter Zuhilfenahme eines Videoendoskops.

Tab. 4: Artenliste Fledermäuse (ABIA GBR 2023)

Art	RL Nds.	RL D	FFH-RL	EHZ	Schutz	Vorkommen
Bartfledermaus <i>Myotis brandtii</i> / <i>mystacinus</i>	272	+	VV	s/s	§§	wiederholtes jagen an der Altbaum im Norden des Gebietes
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	3	IV	u	§§	regelmäßig im Gebiet, vor allem im Frühjahr intensiv Jagd von mehreren Tieren im Norden entlang der Altbaumreihe
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	2	V	IV	u	§§	zeitweise über dem Gebiet jagend
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	1	D	IV	u	§§	zwei Beobachtungen bei der Jagd am Nordrand des Gebietes am 30.05.
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	*	IV	g	§§	regelmäßig und teils intensiv mit mehreren Tieren jagend, vor allem an der Altbaumreihe; hier auch Transferflüge

Erläuterungen: Angabe sind die Gefährdung in Niedersachsen (HECKENROTH 1993, Stand 1991) und Deutschland (MEINIG et al. 2020) Abkürzungen: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, D = Daten unzureichend,) = zur Zeit der Drucklegung der nds. RL noch nicht von Zwergfledermaus getrennt. Falls für Niedersachsen eine aktuelle Gefährdungseinschätzung in den Vollzugshinweisen vorliegt, ist dies in Klammer angegeben. FFH-RL: Art der Anhänge II bzw. IV der FFH-RL. EHZ = Erhaltungszustand in der atlantischen Region Nds. gemäß Vollzugshinweisen des NLWKN: g = günstig, u = unzureichend, s = schlecht, x = unbekannt. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß BNatSchG. Zu den angegebenen

Gefährungskategorien ist anzumerken, dass der derzeit noch gültigen Roten Liste Niedersachsen (HECKENROTH et al.) der Stand von 1991 zugrunde liegt, so dass diese nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Unter anderem daraus ergibt sich auch die Diskrepanz zur aktuellen bundesweiten Roten Liste (MEINIG et al. 2020).

Methodik und Ergebnisse der Kartierungen sind im Einzelnen im „Gutachten zu Fauna und Biototypen im Rahmen des B-Plans Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ in Neustadt a. Rbge. (OT Laderholz) (Abia November 2023) nachzulesen.

Heuschrecken

Zur Erfassung der Lebensraumbedeutung für Insekten wurde für die Artengruppe Heuschrecken eine qualitative und halbquantitative Kartierung des Artenspektrums durchgeführt. Die Erfassung und Bestimmung erfolgte mittels Sichtbeobachtung, Verhören rufaktiver Tiere und soweit notwendig Kescherfang. Das Gebiet wurde sechsmal von Mai bis August 2023 bei geeigneter Witterung kartiert. Es wurden acht Heuschrecken erfasst. Unter anderem den in Niedersachsen gefährdeten Wiesen-Grashüpfer. Die restlichen Arten sind alle ungefährdet.

Tab. 5: Artenliste Heuschrecken sowie Anzahl der Probeflächen mit Nachweis

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch	RL NDS	RL öT	RL D	RL TO	Schutz	Probeflächen mit Nachweis
<i>Chorthippus albomarginatus</i>	Weißbrandiger Grashüpfer	*	*	*	*	-	1
<i>Chorthippus biguttulus</i>	Nachtigall-Grashüpfer	*	*	*	*	-	2
<i>Chorthippus dorsatus</i>	Wiesen-Grashüpfer	3	3	*	*	-	2
<i>Chorthippus parallelus</i>	Gemeiner Grashüpfer	*	*	*	*	-	2
<i>Chrysochiron dispar</i>	Große Goldschrecke	*	*	*	*	-	1
<i>Metriopetra roeselii</i>	Roesels Beißschrecke	*	*	*	*	-	1
<i>Pholidoptera griseoaptera</i>	Gewöhnliche Strauchschrecke	*	*	*	*	-	1
<i>Tettigonia viridissima</i>	Großes heupfers	*	*	*	*	-	1

Erläuterungen: Gefährdung: Nds = Niedersachsen, öT = östliches Tiefland; D = Deutschland; 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, * = ungefährdet. Schutzstatus nach BNatSchG: § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt, - = nicht geschützt.

Tagfalter

Für die Artengruppe Tagfalter erfolgte eine qualitative Erfassung des Artenspektrums durch Suche nach Imagines und Bestimmung per Sicht oder nach Kescherfang im Gesamtgebiet. Dazu wurden sechs Begehungen von Mai bis August 2023 durchgeführt. Während der Kartierung konnten 11 Tagfalterarten nachgewiesen werden. Es handelt sich ausschließlich um ungefährdete Arten.

Tab. 6: Artenliste Tagfalter sowie Anzahl der Probeflächen mit Nachweis

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	RL NDS	RL D	Schutz	Problefeldern mit Nachweis
<i>Anthocharis cardamines</i>	Aurorafalter	*	*	-	2
<i>Celastrina argiolus</i>	Fallbaum-Bläuling	*	*	-	1
<i>Coenonympha pamphilus</i>	Kleines Wiesenvögelchen	*	*	§	2
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Zitronenfalter	*	*	-	2
<i>Inachis io</i>	Tagpfauenauge	*	*	-	1
<i>Issoria lathonia</i>	Kleiner Perlmutterfalter	V	*	-	1
<i>Lycaena phlaeas</i>	Kleiner Feuerfalter	*	*	§	1
<i>Maniola jurtina</i>	Ochsenauge	*	*	-	2
<i>Pieris napi</i>	Heckenweißling	*	*	-	2
<i>Pieris rapae</i>	Kleiner Kohlweißling	*	*	-	2
<i>Polyommatus icarus</i>	Gemeiner Bläuling	*	*	§	2

Erläuterungen: Angabe der Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) nach LOBSTEIN (2004) und in Deutschland (RL D) nach (REINHARD & BOLZ 2011; Widderchen RENNWALD et al. 2011): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnstufe; M (nicht zusätzlich zu einer Gefährdungsstufe genannt) = nicht bodenständig, ortsfremder Wanderfalter; / M (zusätzlich zu einer Gefährdungsstufe genannt) = bedingt bodenständiger Wanderfalter * = ungefährdet.

d) Teilschutzgut Tiere: Auswirkungsprognose und vorläufige artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung

Für Vögel sind keine erheblich negativen Auswirkungen und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben zu erwarten, sofern der Baumbestand, besonders die Altbaumreihe im Norden und die Gehölzstreifen im Osten, Süden und Westen erhalten werden und die Bauzeitenregelung eingehalten wird. Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen. Vor nicht vermeidbaren Fällungen/Rodungen von Bäumen sind Kontrollen auf Habitate durchzuführen (vgl. ABIA 2023).

Da es sich bei den erfassten Brutvögeln um solche Arten handelt, die allgemein auch im besiedelten Raum vorkommen können und nicht besonders störempfindlich sind, sind auch keine erheblichen Störungen durch die geplante Siedlungserweiterung zu erwarten.

Auch für die Fledermäuse sind keine erheblichen Auswirkungen festzustellen, wenn die Altbaumreihe im Norden bestehen bleibt. Zum Schutz von Fledermäusen (und anderen streng geschützten Arten, z.B. holzbewohnende Käfer) sind die Bäume, deren Fällung nicht zu vermeiden ist, vor Fällung auf Besatz und Quartierpotenzial ggf. vom Hubsteiger aus und bei Bedarf unter Einsatz eines Videoendoskops zu kontrollieren. Bei Befund und Quartierpotenzial ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. abzustimmen.

Beeinträchtigungen der Funktion der Gehölzstrukturen als wichtiges Nahrungshabitat für Fledermäuse können durch Lichtemissionen entstehen. Aus diesem Grund sollte die Beleuchtung im gesamten Bereich auf das Mindestmaß reduziert werden und insektenfreundliches warmweißes Licht verwendet werden.

Für das Habitat von Heuschrecken sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Infolge der geplanten Bebauung verliert der in Niedersachsen gefährdete Wiesen-Grashüpfer und weitere ungefährdeten Arten einen Teil ihres Lebensraumes. Der Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung mit einer Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden, zu empfehlen ist die Entwicklung von mesophilem Grünland.

Der Verlust des Habitats der erfassten national besonders geschützten, aber ungefährdeten Tagfalterarten Kleines Wiesenvögelchen, Kleiner Feuerfalter und Gemeiner Bläuling erfordert auch keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Auch hier ist zu empfehlen die erforderliche externe Kompensation als mesophiles Grünland umzusetzen und somit einen funktionalen Ausgleich für die Tagfalter zu erreichen.

2. Vorläufige Eingriffsbilanz

Trotz Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen infolge der Umsetzung der Festsetzung des Bebauungsplans beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Tab. 7: Biotoptypen im Bestand (nach Biotopwertliste LANUV 2008)

1	2	3	4	6	7	8
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche [m²]	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 7)
1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	167	0	1,00	0	0
2.3	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzbestand	130	4	1,00	4	520
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	175	2	1,00	2	350
3.5	Artenreiche Mähwiese, Magerwiese, -weide,	10.197	5	1,00	5	50.985
3.6	Feucht-, Nasswiese (feuchte Hochstaudenflur)	469	6	1,00	6	2.814
6.4	Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%	106	7	1,00	7	742
7.1	Gebüsch, mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%	705	3	1,00	3	2.115
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	247	5	1,20	6	1.482
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% (mit intensivem Formschnitt)	292	5	1,00	5	1.460
7.4	Mittelalte Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum	128	5	1,00	5	640
	Einzelbäume (nur Verlust)					
	Eiche BHD 80cm, STU 250cm, Traufe 18,0m	WS	IV			5
	Birke BHD 60cm, STU 190cm, Traufe 10m	WS	IV			5
	Erle BHD 60cm; STU 190cm, Traufe 10,0m	WS	IV			5
Gesamtfläche		12.616	Gesamtflächenwert			61.108

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff (Tab. 7) wird mit der geplanten Situation nach dem Eingriff (Tab. 8) verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008).

Die Flächen im Plangebiet haben danach im Istzustand einen Gesamtflächenwert von **61.108** Wertpunkten.

Tab. 8: Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans

Festsetzung	1 Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	2 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	3 Fläche [m²]	5 Grund- wert P (lt. Biotop- typen- wertliste)	6 Gesamt- kor- rektur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 6 x Sp 7)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 3 x Sp 7)
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,25)		GRZ 0,25 + 50% Überschreitung (Gesamtfläche: 8.845 qm)					
	1.1	Versiegelte Fläche (37,5% Anteil)	3.317	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (62,5% Anteil)	5.528	2	1	2	11.056
Öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindung	2.3/7.2	Gesamt: 859 qm Wegraine, Säume mit Gehölze/Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	859	5	1	5	4.295
Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung	4.4/7.2	Gesamt: 1.298 qm Zier- und Nutzgarten > 50% heimischen Gehölzen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	1.298	4	1	4	5.192
Private Grünfläche	4.3	Gesamt: 485 qm Zier- und Nutzgarten < 50% heimischen Gehölzen	485	2	1	2	970
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Verkehrsfläche gesamt 1.130 qm					
	1.1	Versiegelte Fläche (Straße) (80%)	904	0	1	0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand (20%)	225	2	1	2	450
Gesamtfläche			12.616	Gesamtflächenwert		21.513	
				Kompensationsdefizit		39.595	

Demgegenüber haben die Biotoptypen im Planzustand einen Flächenwert von **21.513** Wertpunkten unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Dieser ergibt sich aus der Tab. 8 „Darstellung der prognostizierten Biotoptypen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans“.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von **39.595** Wertpunkten verbleibt, was durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Die Kompensationsmaßnahme ist im weiteren Planungsverfahren festzulegen. Außerdem ist Ersatz zu pflanzen für die zu fällende Alt-Eiche im Verhältnis 1:4 und für die zu fällende Erle und Birke im Verhältnis 1:3 möglichst im nahen Umfeld, wenn nicht möglich dann im Zusammenhang mit der externen Kompensationsfläche.

VII. 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.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Grünland. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

Andere private Belange sind von der Planung nicht berührt.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Außerdem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die

private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 10 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Laderholz. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer externen Kompensationsfläche durchgeführt und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister