

02.09.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/123

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/308

Bebauungsplan Nr. 487 "Östlich der Laderholzer Straße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Laderholz
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichen d	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	16.09.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.09.2026 -							
Verwaltungsausschuss	29.09.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Laderholz, wird einschließlich Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/123). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/123).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Laderholz, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 10 freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ferner soll 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 erfolgen.

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

Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.02.2022 die Entwicklung eines Baugebietes zu Wohnzwecken östlich der Laderholzer Straße im Stadtteil Laderholz im Grundsatz beschlossen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Laderholz. Die Laderholzer Straße (L 192) grenzt östlich und die freie Landschaft westlich an das Plangebiet. Es umfasst das Flurstück 25/16, Flur 9, Gemarkung Laderholz. Die Größe des Plangebietes beträgt 1,26 ha.

Erschlossen wird das Plangebiet zukünftig über den noch derzeitigen nördlich gelegenen Wirtschaftsweg, wobei es die prägende und schützenswerte Baumreihe zwischen der künftigen Erschließungsstraße und der Wohnbebauung zu erhalten gilt.

Die vorgesehene Planstraße verläuft vom Wirtschaftsweg in Richtung Süden und endet mit einer Wendeanlage. Die im südlichen Teil liegenden Baugrundstücke sollen über einen Privatweg erschlossen werden. Dies erfolgt über eine entsprechende Festsetzung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastender Fläche“ zugunsten der jeweiligen Baugrundstückseigentümer.

Die endgültigen Straßenbreiten werden im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit der Erschließungsplanung festgesetzt.

Bauplanungsrechtlich liegt der Geltungsbereich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Somit ist für die Schaffung von Baurechten die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Ein großer Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge als Wohnbaufläche dargestellt. Ein südlich gelegener Teil des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel „Gehölzstrukturen“ dargestellt. Dieser wird zum Teil als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als private Grünfläche mit der Erhaltungsbindung und Entwicklung von Gehölzbeständen festgesetzt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP 2016) gehört der Stadtteil Laderholz zu den „ländlich strukturierten Siedlungen“ mit der Kategorie „Eigenentwicklungsfunktion“, woraus eine raumordnerische Beschränkung des Siedlungszuwachses resultiert. Für die genannte Siedlungskategorie sieht das RROP 2016 einen zulässigen Zuwachs von 5 % (entspricht 9.701 m²), welcher als Basiszuschlag bezeichnet wird, vor. Bei begründeten Einzelfällen, wie z. B. aufgrund örtlicher Gegebenheiten, kann ein Siedlungszuwachs um bis zu 7 % (sog. Ermessenszuschlag) gewährt werden. Im vorliegenden Fall überschreitet der durch den Bebauungsplan verursachte Siedlungszuwachs von 12.616 m² den Basiszuschlag, bleibt jedoch unterhalb des Ermessenszuschlags. Auf Grundlage der städtischen Argumentation, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Darstellung des Flächennutzungsplans übereinstimmt und eine starre Beschränkung auf die 5 % städtebaulich nicht sinnvoll wäre, hat die Region Hannover der Überschreitung zugestimmt. Für die Beurteilung wurde seitens der Region Hannover die Grünfläche nicht berücksichtigt, sodass ein faktischer Siedlungszuwachs von 10.493 m² entsteht. Dies entspricht einem prozentualen Zuwachs von lediglich 5,4 %.

Gemäß dem Bebauungsvorschlag in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf (vgl. Seite 13 der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/123) können etwa 10 Wohnbaugrundstücke entstehen, die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurde ein dorftypisches Maß der baulichen Nutzung gewählt, indem die Grundflächenzahl auf 0,25 festgesetzt wurde. Hinzu kommt die Möglichkeit das Baugrundstück mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf max. 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl zu versehen, sodass sich ein möglicher Versiegelungsgrad von insgesamt 37,5 % je Baugrundstück ergibt. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass grundsätzliche Abstände von mindestens 5 m von den öffentlichen und privaten Grünflächen eingehalten werden. Darüber hinaus besteht gem. § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) außerhalb der festgestellten Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone von 20 m von der Landesstraße (L 192), die den westlichen Teil des Plangebietes betrifft.

Für das Plangebiet werden einige gestalterische Vorgaben für Dächer und Einfriedungen getroffen. Sie sollen dazu dienen, auch für die Siedlungserweiterung ein dorftypisches Erscheinungsbild im Ansatz sicherzustellen. Hierzu leistet insbesondere eine einheitliche Dachlandschaft einen wichtigen Beitrag. Aus diesem Grund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans rote Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Außerdem sollen begrünte Dächer ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und die Anpassung an den Klimawandel zu fördern.

Die Regelungen über die Einfriedungen, die insbesondere direkt am öffentlichen Raum gelegen sind, haben eine nennenswerte Wirkung auf das Ortsbild. Vor allem am Nord- und Ostrand des Plangebietes, sollen gestalterische Beeinträchtigungen gemieden werden. Zugelassen werden daher Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern sowie senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune. Für Mauern und Zäune wird zudem eine Höhenbegrenzung festgesetzt. Dies trägt zu einem einheitlichen Ortsbild bei und fördert das nachbarschaftliche Miteinander.

In der vorliegenden Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans ist die erforderliche Umweltprüfung noch nicht abschließend finalisiert. Der bisherige Sachstand ist der Anlage 2 ab S. 21 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/123 zu entnehmen. Ferner ist die externe Kompensationsfläche noch nicht gesichert und wird zum späteren Verfahrensstand vorgelegt.

Weitere Inhalte des Vorentwurfs sind den Anlagen 1 bis 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/123 zu entnehmen.

Rahmenbedingungen für die Wohnbaulandausweisung

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 wurde eine Bauverpflichtung

für Baugebiete beschlossen, in denen Baurechte für mehr als 10 Wohngebäude geschaffen werden. Hierbei soll in den städtebaulichen Verträgen verbindlich festgelegt werden, dass bei Veräußerung der Baugrundstücke, den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung der gesicherten Erschließung aufgelegt wird.

Das Thema des sozialen Wohnungsbaus (Ratsbeschluss vom 03.09.2020, Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und 2020/147/1) sind aufgrund der geringen Baugebietsgröße kein Gegenstand dieses Bauleitplanverfahren.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, bestmögliche Chancen, insbesondere für junge Menschen und Familien, zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Laderholz, die eine Innenentwicklung in ausreichendem Maß verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im planungsrechtlichen Außenbereich zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die Planung werden von der zuständigen Entwicklungsgesellschaft übernommen. Finanzielle Auswirkungen für die Stadt entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen, Abwasser sowie Grünfläche). Verbindliche Angaben werden jedoch erst im weiteren Verlauf der Planung ermittelt.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden zum Bebauungsplanvorentwurf beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Vorentwurf B-Plan 487 Östlich der Laderholzer Straße
Anlage 2 öff - Vorentwurf Begründung B-Plan 487 Östlich der Laderholzer Straße
Anlage 3 öff - Bodenschutzrechtliche Untersuchung
Anlage 4 öff - Gutachten zu Fauna und Biototypen