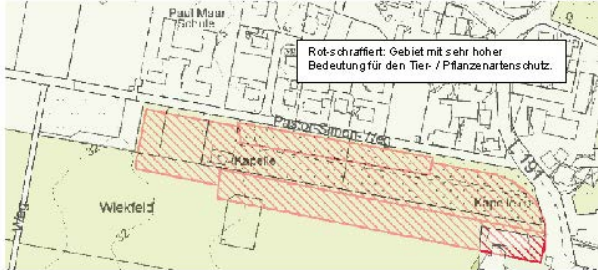


Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
<p>1 Region Hannover</p> <p>Schreiben vom 27.08.2015</p>	<p>1.1 Naturschutz: Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen. Zudem liegen zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p>	<p>A 1.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG werden beachtet.</p> <hr/> <p>B 1.1 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>1.2 Ergänzend dazu wird aus Sicht des Naturschutzes auf folgende Punkte hingewiesen:</p> <p>Besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 - 30 und 32 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie gemäß §§ 22 und 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>A 1.2 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 1.2 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>1.3 <u>Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 15 Bezug auf die Ziele des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover (Stand 2013) genommen. Der Geltungsbereich des B-Plans wird größtenteils der Zielkategorie V: „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“ zugeordnet. Die daraus abgeleitete Folgerung, dass das Gebiet aufgrund der Einordnung in diese Kategorie „keinerlei Bedeutung für den Naturschutz hat und keinen</p>	<p>A 1.3 Die beigefügte Abbildung steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung, so dass bei der im Internet zugänglichen Karte (LRP Region Hannover, 2013, Arten und Biotope) von einer maßstabsbedingten Parzellenunschärfe ausgegangen wurde. Die „sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz“ bezieht sich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover (Tel. 03.09.2015) hauptsächlich auf das Gelände des Friedhofs und das hier vorhandene</p>


Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>schutzwürdigen Bereich darstellt“ ist jedoch nicht korrekt. Zum einen sind auch offene, strukturarme Agrarlandschaften Lebensraum einer Vielzahl von Vogelarten. Zum anderen gibt es auch in Räumen der Zielkategorie V einzelne ausgesprochen hohe Qualitäten. Der angrenzende Friedhof sowie seine Umgebung werden als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz bewertet (siehe Abbildung 1). Aus diesem Grund kann den Ausführungen unter 3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz nur sehr bedingt gefolgt werden.</p>  <p>Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Stand 2013</p>	<p>Pflanzeninventar. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes im Umweltbericht werden entsprechend korrigiert und bei der Bewertung berücksichtigt.</p> <hr/> <p>B 1.3 Änderung Umweltbericht.</p>	
	<p>1.4 Auf welcher Erfassungsmethodik beruhen die Aussagen zum Vorkommen von Vögeln im Untersuchungsraum? Welche Arten wurden nachgewiesen?</p>	<p>A 1.4 Auf eine avifaunistische Untersuchung des Plangebietes wurde verzichtet, da es sich um eine kleine Fläche (ca. 90 x 65 m) am Ortsrand von Mandelsloh handelt, die als Acker- bzw. Grünlandfläche intensiv genutzt wird und sowohl im Osten (Friedhof) als auch im Westen und nördlich des Pastor-Simon-Weges (Eingrünung der Schule) von Hecken bzw. Gehölzen eingefasst ist. Aufgrund</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
		<p>der Ortsnähe und der vorhandenen Gehölze ist davon auszugehen, dass das Gebiet hauptsächlich von kulturfolgenden Vogelarten genutzt wird. Bodenbrüter des Offenlandes sind aufgrund ihrer artspezifischen Fluchtdistanzen zu den Gehölzen auszuschließen. Die Erläuterung wird im Umweltbericht ergänzt. Zum Schutz der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Vogelarten wird zudem auf die Beachtung des § 39 BNatSchG verwiesen.</p>	
		<p>B 1.4 Ergänzung Umweltbericht.</p>	
	<p>1.5 Im Rahmen von Bauleitplanungen auf Acker- und Grünlandstandorten kommt es häufig zu Beeinträchtigungen der Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) - stellvertretend für weitere Feldvogelarten - in deren Folge artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Wahrung des aktuellen Erhaltungszustands der lokalen Population (i. S. des § 44 (1) Nr.2 BNatSchG) bzw. zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang (i. S. des § 44 (5) BNatSchG) erforderlich werden (CEF-Maßnahmen). In dem vorliegenden Fall ist insbesondere zu klären, ob es durch die über die bestehenden Baugrenzen hinausgehende Erweiterung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft zu Lebensraumverlusten für die Feldlerche kommt. Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen im Lebensraum der Feldlerche dürfen nicht dazu führen, den Erhaltungszustand dieser Tierart nachteilig zu verändern.</p>	<p>A 1.5 Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes und den vorhandenen Gehölzen ist die Habitatausstattung des Plangebietes für Feldlerchen als gering zu beurteilen, da diese Abstände von über 50 m zu Vertikalstrukturen. Lebensraumverluste für die Feldlerche bzw. eine nachteilige Veränderung des Erhaltungszustandes dieser Tierart durch die Planung ist somit auszuschließen.</p>	
		<p>B 1.5 Keine Änderung der Planung.</p>	
	<p>1.6 Es ist außerdem zu untersuchen und zu dokumen-</p>	<p>A 1.6 Eine Untersuchung der innerhalb des Plangebietes</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>tieren, ob durch das Vorhaben Bäume mit Höhlen oder traditionellen Neststandorten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten beschädigt oder zerstört werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für eine artenschutzrechtliche Beurteilung nicht relevant ist, ob es sich um vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten handelt. Alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie sind gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt.</p>	<p>vorkommenden Gehölze auf Höhlen oder traditionelle Neststandorte besonders geschützter Arten wird kurzfristig durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <hr/> <p>B 1.6 Ergänzung Umweltbericht.</p>
	<p>1.7 Auch die Aussagen zum Thema Fledermausvorkommen können nicht nachvollzogen werden. Gerade Hecken, Obstwiesen und Dorfränder stellen wichtige Jagdgebiete für Fledermäuse dar. Allerdings ist aufgrund der Größe des beplanten Gebietes nicht davon auszugehen, dass der Eingriff eine erhebliche Beeinträchtigung für das Jagdhabitat darstellt. Vorrangig ist auch hier die Erfassung potentieller Quartierbäume, damit das Gefährdungspotenzial abgeschätzt werden kann. Quartierbäume sind neben Bäumen mit Specht- und Faulhöhlen auch Bäume mit abstehender Rinde, Spalten im Stamm oder in dickeren Ästen, unabhängig vom tatsächlichen aktuellen Fledermausbesatz. Die Erfassung muss durch Personen erfolgen, die Erfahrung im Erkennen und Bewerten fledermausrelevanter Strukturen haben.</p>	<p>A 1.7 Die Aussagen in Kap. 3.1.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz“ des Umweltberichtes werden entsprechend angepasst.</p> <p>Eine Erfassung von Höhlen, abstehender Rinde, Spalten im Stamm etc., die sich als potentielle Quartiere für Fledermäuse eignen, wird kurzfristig durch fachkundige Personen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.</p> <hr/> <p>B 1.7 Korrektur/Ergänzung Umweltbericht.</p>
	<p>1.8 Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass allein</p>	<p>A 1.8 Dem Hinweis wird gefolgt. Die Baufeldberäumung</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>eine zeitliche Regelung für die Fällung von Gehölzen nicht ausreicht, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. Unter anderem hat auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Ergänzend sind die oben beschriebenen Fragestellungen zu überprüfen und zu dokumentieren, so dass die artenschutzrechtliche Zulässigkeit beurteilt werden kann.</p>	<p>wird auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränkt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird um die Ergebnisse der o. g. Untersuchungen ergänzt (s. Pkt. A 1.6. + A 1.7).</p> <hr/> <p>B 1.8 Ergänzung Umweltbericht.</p>
	<p>1.9 <u>Landschaftsbild</u></p> <p>Um - wie auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben - erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Bebauung optisch in die Umgebung einzufügen, wird empfohlen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen, dass eine Begrünung in jedem Fall zu erfolgen hat und dass für Gehölzpflanzungen nur heimische Laubgehölze verwendet werden dürfen.</p>	<p>A 1.9</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die im Westen und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flächen Wohnbaufläche dar. Aus diesem Grund wird eine Ortsrandbegrünung innerhalb des Plangebietes als nachhaltige Festsetzung als nicht sinnvoll erachtet. Es ist seitens des Vorhabenträgers vorgesehen, eine Randbegrünung des Grundstücks durchzuführen, die diese Funktion erfüllen wird.</p> <hr/> <p>B 1.9 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>1.10 <u>Eingriffsbilanzierung</u></p> <p>Bei der Dachbegrünung mit dem Systemaufbau „Steinflurrosen“ handelt es sich um eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von 10 cm. Gemäß des angewendeten NRW-Modells zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung wird für diese Art der Dachbegrünung nur ein Biotopwert von 0,5 angesetzt. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich daher auf 7.831 Werteinheiten. Die externe Kompensationsfläche ist somit um 544 m² auf 3.916 m² zu vergrößern.</p>	<p>A 1.10</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der Biotopwert der Dachbegrünung auf 0,5 reduziert.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
		B 1.10	Anpassung Umweltbericht.
	<p>1.11 <u>Externe Kompensationsmaßnahme</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Sicherung der externen Kompensation vertraglich zwischen der Stadt Neustadt und dem Flächeneigentümer geregelt wird.</p>	A 1.11	Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme wird über einen Kompensationsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Flächeneigentümer/Vorhabenträger gesichert (s. Teil 2, Kap. 5.2 „Naturschutzfachliche Kompensation“ der Begründung).
		B 1.11	Keine Änderung der Planung.
	<p>1.12 Abweichend von den Angaben auf Seite 25 der Begründung zum Bebauungsplan wird darum gebeten, die Nutzungsvorgaben folgendermaßen festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jährlich ist eine Hälfte der Fläche zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. - Die Mahd hat von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite zu erfolgen. - Alle vier Jahre ist die betreffende Hälfte anstelle einer Mahd umzubrechen. 	A 1.12	Es besteht kein fachlicher Grund, von der bisherigen Absprache zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der UNB der Region Hannover bezüglich der Entwicklung einer Ackerbrache abzuweichen. Daher wird die Festsetzung so beibehalten.
		B 1.12	Keine Änderung der Planung.
	<p>1.13 Es wird um Wiedervorlage der Unterlagen mit den oben genannten Präzisierungen und Nachforderungen gebeten.</p>	A 1.13	Die Region Hannover wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
		B 1.13	Keine Änderung der Planung.
	<p>1.14 <u>Gewässerschutz:</u></p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen.</p>	A 1.14	Die geplante Oberflächenentwässerung ist in Kap. 7.2 „Oberflächenentwässerung“ der Begründung beschrieben. Ein konkreter Nachweis der Oberflä-

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
		<p>chenentwässerung erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren. Von der Region Hannover wurde mit Schreiben vom 27.04.2015 bereits die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 10 WHG zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erteilt.</p> <p>B 1.14 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>1.15 <u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>A 1.15</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 1.15 ---</p>
	<p>1.16</p> 	<p>A 1.16 Die Region Hannover hat als Anlage zu der Stellungnahme einen Kartenauszug mit dem Altstandort bzw. potenziellen Altstandort 25301151900041 auf dem Grundstück der Paul-Maar-Grundschule, Kindergarten, Sporthalle und Bolzplatz (Flurstück 210/8) beigefügt. Im Jahr 1998 wurde für den genannten Bereich der An- und Verkauf von Pkw als Gewerbe angemeldet. Der Kfz-Handel hat an dem Standort nie stattgefunden. Damals wurde das betroffene Grundstück bereits als Schule, Kindergarten, Turnhalle und Bolzplatz genutzt. Ein Abstellen von Kfz wäre von der Stadt nicht genehmigt worden. Die Ausführungen werden im Umweltbericht in Kap. 3.1.3 „Schutzgut Boden“ ergänzt.</p> <p>B 1.16 Ergänzung Umweltbericht.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
<p>12 LGLN, RD Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>Schreiben vom 06.08.2015</p>	<p>12.1 Auf den dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.</p>	<p>A 12.1 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>B 12.1 ---</p>
<p>19 Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</p> <p>Schreiben vom 02.09.2015</p>	<p>19.1 Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet ist von der Trinkwasserversorgung erschlossen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung gestaltet sich allerdings etwas anders als in der Begründung beschrieben. Der vorhandene U-Hydrant vor dem geplanten Bauvorhaben hat eine Löschwasserleistung von maximal 660 l/min. Die beiden zusätzlich in dem Text erwähnten U-Hydranten werden von der gleichen Zuleitung DN 100 gespeist, daher kann hier keine zusätzliche Wassermenge für diese Hydranten geliefert werden.</p> <p>Deshalb ist es notwendig, dass im Bedarfsfall der U-Hydrant an der Mandelsloher Straße benutzt wird. Hier kann eine Wassermenge von 1.200 l/min. bereitgestellt werden. Der Standort des Hydranten befindet sich entsprechend der W 405 genau 290 m vom geplanten Gebäude.</p> <p>Anliegend wird ein Lageplan übermittelt, in dem die Unterflurhydranten dargestellt sind. Die Löschwasserleistung ist dort ebenfalls eingetragen.</p> <p>Ein neuer Hausanschluss kann auf Antrag des Eigentümers ausgeführt werden.</p>	<p>A 19.1 ---</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 7.1 „Löschwasserversorgung“ entsprechend geändert.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
		B 19.1 Änderung Begründung.
<p>20 Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)</p> <p>Schreiben vom 04.08.2015</p>	<p>20.1 Zu den Festsetzungen im Bebauungsplan hat der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeugs einzurichten sind. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeugs müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.</p> <p>Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsort ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.</p>	<p>A 20.1 ---</p> <p>Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</p> <hr/> <p>B 20.1 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>21 Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Schreiben vom 11.08.2015</p>	<p>21.1 Seitens der Telekom bestehen gegen die Erweiterung eines Gewerbegebietes grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich</p>	<p>A 21.1 ---</p> <p>[Hinweis: Es handelt sich um die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.]</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>als erschlossen betrachtet und zurzeit kein Handlungsbedarf gesehen. Es wird um frühzeitige Information über die weiteren Planungsaktivitäten gebeten.</p>	<p>Im Rahmen nachfolgender Planungen wird die Deutsche Telekom rechtzeitig beteiligt. ----- B 21.1 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>30 Rechtsanwälte im Auftrag von mehreren Anwohnern und Anliegern des Pastor-Simon-Weges</p> <p>Schreiben vom 27.08.2015</p>	<p>30.1 1. Zunächst einmal erscheint es schleierhaft, warum im Teil 1 des Entwurfes dargelegt wird, dass der „konkrete Bedarf“ zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes besteht. Dies ist allenfalls der konkrete Bedarf einer Betreibergesellschaft, welche versucht, ein weitere Pflegeheim aufzubauen und welche bereits Seniorenresidenzen bzw. Pflegeeinrichtungen in Niedernstöcken (Haus im Leinetal) sowie in der Wedemark (Haus Abbensen) betreibt. Durch Fehlinformationen soll seitens der Betreiber und deren Unterstützer scheinbar sowohl die Stadt als auch der Rat dazu bewegt werden, einem derartigen Bauvorhaben die rechtliche Grundlage zu geben. So hieß es noch in der Beschlussvorlage Nr. 2015/099 vom 02.04.2015 zu einem Zeitpunkt, als noch eine Einbeziehungssatzung geplant war, dass die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes in Mandelsloh dazu dienen, als Ersatzneubau für die zwei bestehenden Pflegeeinrichtungen in Niedernstöcken und der Wedemark, zu dienen, welche wegen baulicher Mängel „nicht die optimalen Rahmenbedingungen für einen Senioren bieten“, [diene] sollten. Anschließend hieß es sodann in der Pressemitteilung der Riekenberg-Stiftung vom 29.04.2015,</p>	<p>A 30.1 Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird insbesondere für die zunehmende Zahl älterer Menschen, aber auch für Menschen mit Behinderungen bedarfsgerechter Wohnraum benötigt. Dabei handelt es sich um ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen (eigenständiges, betreutes o. stationäres Wohnen). Der Vorwurf, dass lediglich der Bedarf einer Betreibergesellschaft besteht, wird zurückgewiesen. Für die Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte im Jahr 2014 eine konzeptionelle Bearbeitung des Themas seniorenrechtliches Wohnen („Konzept seniorenrechtliches Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge., 08.12.2014). Auf Grundlage dieses Konzeptes sollen in der Stadt Neustadt a. Rbge. an seniorenrechtlichen Standorten altersgerechte Wohnformen geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung wird diese Empfehlung unterstützt. Aufgrund der hohen Nachfrage mit entsprechenden Wartelisten insbesondere für das Haus Leinetal in Niedernstöcken, haben sich die ursprünglichen Planungen der Betreiber geändert. Um ausreichend Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten für die älteren Generationen in Neustadt a. Rbge. zu schaffen, wird eine weitere Pflegeeinrichtung erforderlich. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>welche die Einwender als Anlage anbeifügen, dass „der Begriff Ersatzneubau“ verfehlt sei und der Betreiber Curata selbst entscheiden würde, ob die Häuser in Niederstöcken und Abbensen weiter betrieben werden. De facto stand insoweit niemals im Raum, dass dieselbigen geschlossen werden. Insoweit treten wurde die Beschlussvorlage geändert und [unter] der Nr. 2015/099-1 nunmehr mitgeteilt, dass die Erstinformationen nicht zutreffend waren, sondern vielmehr seitens der Curata für die Altenpflegeeinrichtungen Haus im Leinetal in Niederstöcken sowie Haus Abbensen in der Wedemark langfristige neue Pachtverträge abgeschlossen worden sind.</p> <p>Nunmehr wurde vorgebracht, eine Warteliste für da[s] Haus Leinetal wäre belegt und in Kombination mit einem „besonderen Pflegekonzept“ bestünde der Bedarf für eine dritte Pflegeeinrichtung. Warum dies der Fall sein sollte, ist nicht erkennbar. Des Weiteren ist in keiner Art und Weise nachgewiesen, dass und in welcher Form die Warteliste der beiden vorhandenen Einrichtungen gefüllt ist.</p> <p>Warum vor dem Hintergrund von zwei bestehenden Einrichtungen wie in dem Bebauungsplanentwurf dargelegt, „der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheim“ gerade im Bereich der Ortschaft Mandelsloh an der dort b[gg]gelegenen Fläche im Außenbereich vorhanden sein soll, erschließt sich nicht. Hierzu ist bis zum heutigen Tage nichts dargelegt, mit Ausnahme der Tatsache, dass die Firma Curata dort ein Pflegeheim errichten will zur weiteren Gewinnoptimierung. Dies gilt umso mehr, da in den beiden Einrichtungen in Abbensen und Niederstöcken zusammen 85 Plätze</p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 610 notwendig. Die zwei bestehenden Senioren- und Pflegeeinrichtungen sollen nach einer dringend erforderlichen Sanierung mit unterschiedlichen Pflegekonzepten wieder in Betrieb genommen werden.</p> <p>Mit der Planung wird zudem den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“ in Neustadt a. Rbge. entsprochen (Ratsbeschluss vom 10.07.2014). Danach soll eine Siedlungsentwicklung in der Kernstadt sowie in gesicherten ländlichen Kleinzentren erfolgen. Mandelsloh ist zusammen mit Helstorf als kooperierendes ländliches Kleinzentrum festgelegt.</p> <p>Die Vorwürfe der Fehlinformationen und bewusst falschen Informationen werden ebenfalls zurückgewiesen. Eine Entwicklung und Änderung der Zielvorstellungen ist sinnvoll und legitim.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>vorhanden sind; mehr als in dem geplanten Objekt. Hieraus wird deutlich, dass die Informationen anfänglich scheinbar bewusst falsch war[en], hinsichtlich der Angabe eines „Ersatzneubaues“.</p>	
	<p>30.2 2. Des Weiteren ist nicht erkennbar, warum gerade an der vorgesehenen Fläche eine derartige Einrichtung bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. In der Ortschaft Mandelsloh, wenn die Belange, wie in dem Bebauungsplanentwurf behauptet (jedoch nicht nachgewiesen), vorhanden sind, gibt es dort wesentlich geeignetere Örtlichkeiten. So hat beispielsweise die Rieckenberg-Stiftung selbst mit beigefügtem Schreiben vom 23.04.2012 [eine ehem. Hofstelle in Mandelsloh] als Standort eines Alten- und Seniorenpflegeheimes für geeignet gehalten.</p>	<p>B 30.1 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 30.2 Der Bereich des Plangebietes eignet sich für die Nutzung eines Senioren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Kindertagesstätte, Turnhalle und Schule bilden kann (mögliche Synergieeffekte z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Küche/Mensa, Turnhalle und Bewegungsangebote). Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Bereich des Plangebietes bereits als Wohnentwicklungsfläche dar. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches stehen keine geeigneten und ausreichend dimensionierten Flächen zur Verfügung. Die Überlegungen der Rieckenbergstiftung aus dem Jahre 2012 sind überholt; die ehem. Hofstelle steht nicht zur Verfügung.</p>
	<p>30.3 Im Übrigen stehen an der Amedorfer Straße, wie dem beigefügten Internetausdruck von google maps ersichtlich ist, wesentlich geeignetere Flächen, welche auch in der Nähe der örtlichen Supermärkte und einem dortigen Café liegen, zur Verfügung. Der Eigentümer dieser Fläche wäre insoweit bereit, die Flächen unverzüglich zur Verfügung zu stellen. Eine Beeinträchtigung für andere</p>	<p>B 30.2 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 30.3 Die Fläche in der Gemarkung Amedorf, nördlich der Straße Steinhagen (K 309) ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde diskutiert, in einer Bautiefe hier Wohnbauland für den Eigenbedarf zu entwickeln. Aufgrund der zentralen Lage fiel die Entscheidung auf den Bereich</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	Bewohner wäre nicht gegeben.	<p>Wiekfeld mit der Erschließung über die Wiklohstraße. Gerade für ein Alten- und Pflegeheim sind die Synergien mit den sozialen Einrichtungen Schule, Kindergarten und Sporthalle in dem Bereich Amendorf nicht vorhanden.</p> <p>s. auch Pkt. A 30.2</p> <hr/> <p>B 30.3 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.2).</p>
	<p>30.4 3. Im Übrigen ist dem Entwurf in keiner Art und Weise zu entnehmen, wie die Vorgaben des § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden sind. Die bloße Wiederholung des Gesetzeswortlautes stellt insoweit keine Auseinandersetzung mit der Materie dar.</p>	<p>A 30.4 [Hinweis: In § 1 Abs. 6 u. Abs. 7 BauGB sind Belange beschrieben, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.]</p> <p>Die Planung unterstützt die Entwicklung des Neustädter Landes zum Familienland. Unter der besonderen Berücksichtigung des demografischen Wandels werden für die älteren Generationen gute Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen. Der Ersatz von renovierungsbedürftiger Gebäudesubstanz durch aktuell energieeffiziente Bauweise hilft dem Klima- und dem Umweltschutz. Die langfristige Bindung der Senioreneinrichtung im Neustädter Land erhält und schafft Arbeitsplätze und sichert somit auch die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Wahl des Standortes sowie den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Entsprechend des § 1 Abs. 7 BauGB wurden und werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p> <hr/> <p>B 30.4 Keine Änderung der Planung.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.5 4. Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sind die Bauleitpläne zudem den Zielen der Raumordnung anzupassen sowie sollen sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gewährleisten). Wie dies in Anbetracht des vorliegenden Entwurfes erfolgen soll, erschließt sich nicht. Beplant wird hier eine im Außenbereich am Rande der Ortschaft Mandelsloh liegende Fläche, welche dort wohnende Senioren vielmehr ausgrenzt als sie in das gemeindliche Leben zu integrieren. Das Zentrum der Ortschaft Mandelsloh ist von dort zu Fuß für die meisten nicht erreichbar, ungeachtet dessen, dass auch öffentliche Verkehrsmittel dort nicht in regelmäßigen Abständen verkehren und so ein Teilnehmen an dem gemeindlichen Leben der dort wohnenden Senioren nicht ermöglicht wird.</p>	<p>A 30.5 Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Nach Auskunft der Region Hannover „Regionalplanung“ ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (s. Pkt. 1.15). Das Plangebiet befindet sich trotz der Randlage nah and den bestehenden Infrastruktureinrichtungen von Mandelsloh (z. B. Verbrauchermarkt). Zudem ergeben sich Synergien zu der gegenüberliegenden Kindertagesstätte, Turnhalle und Schule. Dadurch wird die Innenentwicklung von Mandelsloh auch mit der vorliegenden Planung unterstützt. Die Aussage, dass die Senioren an dem gewählten Standort ausgegrenzt werden, kann aufgrund dieser Lage von der Stadt nicht nachvollzogen werden.</p> <hr/> <p>B 30.5 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.6 Wie die konkrete Planung die in Mandelsloh zur Verfügung stehende Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie den örtlichen Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen beachtet, ist nicht erkennbar.</p>	<p>A 30.6 s. Pkte. A 30.1 bis A 30.5</p> <hr/> <p>B 30.6 s. Pkte. B 30.1 bis B 30.5</p>
	<p>30.7 Es ist nicht einmal dargelegt, wie viele pflegebedürftige Menschen in der Ortschaft Mandelsloh vorhanden sind, welche die Räumlichkeiten nutzen können (der Bedarf ist nicht dargelegt). Weiter ist nicht mitgeteilt, welche Zielgruppen angesprochen werden sollen (Menschen der Region, welche Pflegegruppen, etc.).</p>	<p>A 30.7 Bei dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ handelt es sich um einen sog. Angebots-Bebauungsplan. Es wird für eine geringfügige Siedlungserweiterung ein „Allgemeines Wohngebiet“ bereitgestellt. Die konkrete Nutzung bzw. die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen und die Zielgruppen sind in</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
		<p>diesem Zusammenhang nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>s. auch Pkt. A 30.1</p> <p>B 30.7 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.1).</p>	
	<p>30.8 Warum im Übrigen der Siedlungsbereich Mandelsloh gestärkt werden sollte bei Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes auf einer im jetzigen Außenbereich liegenden Fläche „weit ab vom Schuss“ wird ebenfalls nicht erläutert. In der Begründung sind lediglich allgemeine Ausführungen enthalten, welche sich nicht auf die konkrete Planung beziehen und welche es grundsätzlich nicht einmal ermöglichen, eine detaillierte Stellungnahme zu den Plänen abzugeben.</p>	<p>A 30.8 s. Pkte. A 30.4, A 30.5 + A 30.7</p> <p>B 30.8 s. Pkte. B 30.4, B 30.5 + B 30.7</p>	
	<p>30.9 Nach Ansicht der von Seiten der Einwender Vertretenen macht es wesentlich mehr Sinn, an den unter Ziffer 2 genannten Flächen ggf. Planungen hinsichtlich eines Pflegeheimes vorzunehmen, welche sich nicht im Außenbereich an den bebauten Siedlungsbereich von Mandelsloh anschließen. Man sollte sich näher am Ortskern orientieren, wo ebenfalls freie Flächen vorhanden sind. Hier wäre eine wesentlich geringere Beeinträchtigung der Nachbarschaft und eine wesentlich geringere Beeinträchtigung der dort lebenden Bewohner aufgrund von Landwirtschaft gegeben.</p>	<p>A 30.9 s. Pkte. A 30.2 + A 30.3</p> <p>Durch die Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die Nachbarschaft. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes durch die Landwirtschaft sowie Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bestehen ebenfalls nicht (s. auch Kap. 9 „Auswirkungen des Bebauungsplanes“ der Begründung).</p> <p>B 30.9 Keine Änderung der Planung</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p><i>bereits bestehende Straße erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wird.“</i></p> <p>Hierzu ist mitzuteilen, dass am 01.03.1974 die Gemeinde Mandelsloh in die Stadt Neustadt a. Rbge. eingegliedert wurde. Die Übergabe des Pastor-Simon-Weges von der Realgemeinde an die Stadt erfolgte im Rahmen dieser Gebietsreform. Insofern ist zunächst einmal zu klären, inwieweit die Stadt Neustadt a. Rbge. in den vergangenen 41 Jahren Sanierungsmaßnahmen der Straße durchgeführt hat, oder ob der Verfall systematisch herbeigeführt wurde.</p> <p>Die Entwurfsverfasser teilen mit, dass der Pastor-Simon-Weg ausreichend wäre, um eine Erschließung des geplanten Neubauvorhabens zu ermöglichen, mithin ein Ausbau und eine Erneuerung nicht erforderlich werden. Es stellt sich auch die große Frage, wie dies gelingen soll und wer die Kosten trägt, wenn dies anschließend nicht gelingt.</p>	<p>das Wort „Ausbau“ durch „neue Erschließungsstraße“ ersetzt wird.</p> <p>Der Zustand der Straße ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Vorwurf, dass der Verfall systematisch herbeigeführt wurde, wird zurückgewiesen. Eine Anliegerstraße hat nach geltender Rechtsprechung eine Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren. Danach ist eine Erneuerung möglich.</p> <p>s. auch Pkt. A 30.10</p>
	<p>30.12 6.</p> <p>Unter Ziffer 6 „Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes“ wird deutlich, dass eine lediglich einzelfallbezogene Bauleitplanung für den konkreten Betreiber Curata stattfindet, welche sich nicht mit den Belangen von Anwohnern und den Folgen für die Ortschaft Mandelsloh auseinandersetzt.</p> <p>Sämtliche geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schöpfen die rechtlichen Grenzen vollständig aus.</p> <p>Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4. Es wird mitgeteilt, dass dies der gemäß § 14 NBauO zulässigen</p>	<p>B 30.11 Anpassung Begründung (s. auch Pkt. B 30.10).</p> <hr/> <p>A 30.12</p> <p>Mit der Planung soll im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und insgesamt ein flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Daher werden die getroffenen Festsetzungen unverändert beibehalten.</p> <p>Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in § 17 BauNVO geregelt, nicht in der NBauO.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ gilt per BauNVO, wenn der Bebauungsplan nichts abweichendes regelt, nur für Garagen, Stellplätze und Zufahrten</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>Obergrenze für allgemeine Wohngebiete entspricht. Daraus wird gefolgert, dass sich angeblich das am Ortsrand liegende Plangebiet mit der baulichen Dichte in die Umgebung einfügt, wobei jedoch gleich der Hinweis gegeben wird, wenn eine Überschreitung von 50 % durch Garagen etc. berücksichtigt wird, das nun geplante allgemeine Wohngebiet zu 60 % mit der baulichen Anlage bebaut werden kann. Es wird bereits hier versucht, den Grundstein dafür zu legen, sämtliche Grenzen der Baunutzungsverordnung und der zulässigen Bebauung auszuschöpfen, was auch daraus deutlich wird, dass nur mit der gewählten Grundflächenzahl das konkrete geplante Bauvorhaben auf der Fläche umsetzbar wäre.</p>	<p>sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO. Das Hauptgebäude muss weiterhin die festgesetzte GRZ (0,4) einhalten. Hier besteht kein besonderer Regelungsbedarf.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 603 „Wiklohstraße“ (nördlich des Pastor-Simon-Weges) steht für den Bereich Schule, Kindertagesstätte und Turnhalle eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Insofern bestehen für diesen Bereich auch keine Beschränkungen. Für den östlich daran schließenden Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist eine GRZ von 0,3 und max. 1 Vollgeschoss festgesetzt (s. auch Pkt. A 30.13). Eine GRZ von 0,4 berücksichtigt die vorhandene Umgebung und entspricht den städtebaulichen Zielen.</p> <p>B 30.12 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.13 Wie sich das neue, geplante Gebiet in die Umgebung einfügen soll bei einer GRZ von 0,4, wo die GRZ des benachbarten Plangebietes bei lediglich 0,3 liegt (vgl. Bebauungsplan Nr. 603 „Wiklohstraße“ vom 03.07.1987) erschließt sich nicht. Dies ist nicht der Fall.</p>	<p>A 30.13 Für den Bebauungsplan Nr. 603 von 1987 galt die BauNVO 1977. Danach waren, im Gegensatz zur inzwischen geltenden BauNVO 2013, auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Balkone, Loggien, Terrassen, ... nicht anzurechnen. Eine GRZ von 0,4 ermöglicht eine zu 10 % höhere Überbaubarkeit des Grundstücks. Dieses Maß der Verdichtung ist städtebaulich vertretbar. Aus diesem Grund berücksichtigt das Plangebiet sehr wohl die bauliche Dichte der Umgebung mit Schule, Kindertagesstätte, Turnhalle (keine GRZ im Bebauungsplan) und Einfamilienhäusern (GRZ 0,3).</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
		<p>s. auch Pkt. A 30.12</p> <p>B 30.13 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.12).</p>
	<p>30.14 Des Weiteren ist in diesem Bebauungsplan Nr. 603 lediglich ein Vollgeschoss gestattet und nicht wie nunmehr vorgesehen, zwei Vollgeschosse. Es fügt sich mithin das geplante Vorhaben keinesfalls in das allgemeine Wohngebiet Bebauungsplan Nr. 603 „Wiklohstraße“ und die dort vorhandenen Gebäude ein. Gegenteiliges ist der Fall.</p>	<p>A 30.14 Zusätzlich zu den max. zulässigen 2 Vollgeschossen wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt. Dadurch wird die Höhe der baulichen Anlage so begrenzt, dass sie sich sehr wohl in die Umgebung mit Schule, Kindertagesstätte, Turnhalle und Einfamilienhäusern einfügt. Zum Vergleich: die Höhe eines Einfamilienhauses mit steil geneigtem Satteldach beträgt i. d. R. ebenfalls etwa 7,5 m bis 8,5 m. Die Höhen der Gebäude in der näheren Umgebung bewegen sich auch in diesem Bereich.</p> <p>B 30.14 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.15 Ausweislich der Ausführungen in dem Bebauungsplanentwurf soll zudem bei einer Gesamtgröße des Objektes von 5.897 qm eine Fläche von 3.538 qm überbaubar sein, lediglich 2.359 qm nicht. Zugleich erfolgt bereits in dem Bebauungsplanentwurf der Hinweis, dass die Überschreitung um 50 % der GRZ auf 0,6 zulässig ist, wenn der Fall des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung eintritt.</p>	<p>A 30.15 Die Festsetzungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben der BauNVO.</p> <p>B 30.15 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.16 Die BGF im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes soll bei ca. 2.180,97 qm liegen, bei vorhandenen zwei Vollgeschossen und einem Flachdach, wobei sich sodann eine Gesamt-BGF von rund 4.360 qm ergibt. Dies ergibt rechnerisch, unter Zugrundelegung dieser Werte eine GFZ von 0,75. Hinzu kommt noch die geplante Gebäudehöhe von 7,5 m, welche in der Nachbarschaft ebenfalls kei-</p>	<p>A 30.16 s. Pkt. A 30.12 bis A 30.14</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>nerlei vergleichbare Ansatzpunkte findet. Sämtliche Vorgaben, welche das Gesetz an die Regelungen des Plangebietes trifft, werden mithin bereits jetzt an den oberen Rand dessen ausgereizt, was rechtlich in irgendeiner Form überhaupt zulässig wäre und im Rahmen des Ermessens festgelegt werden kann. Die Bruttogrundfläche (BGF) der benachbarten Schule liegt beispielsweise bei ca. 1.500 qm, so dass das geplante Senioren- und Pflegeheim ca. 2,9 Mal so groß ist, gemessen an der Bruttogrundfläche. Sieht man sich die übrige Wohnbebauung des Pastor-Simon-Weges an, welche charakteristisch für die Umgebung ist, besitzen die Grundstücke mit einem Durchschnittswohngebäude eine BGF von ca. 300 qm. Bei den geplanten zwei Vollgeschossen des Pflegeheimes wäre dort eine Bruttogrundfläche vorhanden, welche 14,5 Mal so groß wäre wie die eines durchschnittlichen Wohngebäudes in dem angrenzenden Wohngebiet im Pastor-Simon-Weg. Das geplante Pflegeheim wäre nicht einmal vergleichbar mit den örtlich vorhandenen Supermärkten (Jibi und Penny), welche ebenfalls eine wesentlich geringere (ca. 1/3) Bruttogrundfläche besitzen.</p>	<p>B 30.16 s. Pkt. B 30.12 bis B 30.14</p>
	<p>30.17 Ganz unabhängig davon muss in Abrede gestellt werden, dass weitere Gebäude in Mandelsloh vorhanden sind, welche über zwei Vollgeschosse und ein Flachdach verfügen. Das geplante Pflegeheim wird, sollte es tatsächlich errichtet werden, eines der größten Objekte im ge-</p>	<p>A 30.17 s. Pkte. A 30.1 bis A 30.15</p> <p>Weder für den gesamten Stadtteil Mandelsloh noch für die Umgebung des Plangebietes existiert eine Gestaltungssatzung. Somit sind Flachdächer auch an anderen Standorten allgemein zulässig.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>samten Bereich der Ortschaft Mandelsloh sein. Warum derartiges im Außenbereich realisiert werden soll, erschließt sich nicht. Gerade dort fügt es sich nicht in die Umgebung ein, schon gar nicht aufgrund des Maßes und der Art der geplanten baulichen Nutzung.</p>	<p>Ein zweigeschossiges Gebäude befindet sich direkt dem Plangebiet gegenüber. Des Weiteren ist auch im Ortskern durch die historischen Wohngebäude eine zweigeschossige Bebauung in Mandelsloh verbreitet.</p> <p>B 30.17 Keine Änderung der Planung (s. Pkte. B 30.1 bis B 30.15).</p>
	<p>30.18 Vor diesem Hintergrund ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass sich die Verwaltung scheinbar nicht gemäß § 1 mit anderen alternativen Standorten für ein derartiges Senioren- und Pflegeheim auseinandergesetzt hat, wie bereits oben aufgezeigt.</p>	<p>A 30.18 Der Vorwurf wird zurückgewiesen. In Mandelsloh steht keine geeignetere Fläche als der gewählte Standort zur Verfügung.</p> <p>s. auch Pkt. A 30.2</p> <p>B 30.18 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.2).</p>
	<p>30.19 Zudem wird nur ergänzend darauf hingewiesen, dass eine vorweg gegebene Zusage an die Firma Curata hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes (oder der Einbeziehungssatzung), ohne dass die der Planung entgegenstehenden Belange als erheblich in Betracht gezogen werden, abwägungsfehlerhaft und nichtig wäre (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 05.07.1974, Aktenzeichen 4 C 50/1972). Ebenso erscheint der Sachverhalt hier.</p>	<p>A 30.19 Es gibt keine verbindlichen Zusagen seitens der Stadt an den Investor die eine Vorentscheidung beinhalten. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist frei in seiner planerischen Entscheidung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>B 30.19 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.20 7. Da in Anbetracht des Zustandes und der vorhandenen Gegebenheiten des Pastor-Simon-Weges eine Erschließung hierüber nicht erfolgen kann, ist hierauf nochmals besonderes Augenmerk zu richten.</p>	<p>A 30.20</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>a) Wie bereits oben dargelegt weist der Pastor-Simon-Weg auch nach Auffassung der Verwaltung „erkennbare Schäden auf und entspricht keinem eindeutigen Ausbaustandard.“</p> <p>Dennoch wird im Entwurf lapidar behauptet, der Pastor-Simon-Weg sei komplett erschlossen und der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes könne unproblematisch über die bestehende Straße erschlossen werden können, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wäre. Dies ist schlichtweg unzutreffend. Aus diesem Grund erfolgte schon seitens der CDU-Fraktion die Vorgabe, dass eine Erschließung über [die] Wieklohstraße zu erfolgen hat. Nach diesseitiger Auffassung ist der Pastor-Simon-Weg nicht geeignet, um die Erschließung eines derartigen Bauvorhabens, welches durch den Bebauungsplan legitimiert werden soll, zu ermöglichen.</p> <p>Die Breite des Pastor-Simon-Weges beträgt teilweise, gemessen vom Bürgersteig bis zur Straßenlaterne ca. 4,70 m bis 4,80 m, wobei die Breite des Fußweges ca. 1,60 m ohne und 2,30 m inklusive des Grünstreifens von der Bürgersteigkante aus bis zur Friedhofsmauer beträgt. Die Straßenbreite an sich beträgt ca. 4,70 m, der Bürgersteig hat eine Breite von 2,30 m (inklusive Grünstreifen). Wie in Anbetracht dieser Tatsachen seitens der Planung tatsächlich in der Beschlussvorlage 2015/099-1 dargelegt werden kann, dass Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw bei verminderter Geschwindigkeit „problemlos“ möglich sein sollte, erschließt sich nicht. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, da die durchschnittliche Fahrzeugbreite eines Pkw's sicherlich bei ca. 2,05 m</p>	<p>s. Pkte. A 30.10 + A 30.11</p> <p>Gemäß „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) ist auf dem Pastor-Simon-Weg der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Pkw bei geringer Geschwindigkeit problemlos möglich. Auf dem Pastor-Simon-Weg ist max. Tempo 30 zulässig.</p> <p>Der Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw ist ohne auf den Bürgersteig auszuweichen nicht möglich. Er kann jedoch vermieden, da der Straßenverlauf gerade und übersichtlich ist, Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind und die geringe Verkehrsbelastung es zulässt.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>liegt (mit Spiegeln). In der oben genannten Beschlussvorlage führt die Verwaltung selbst an, dass ein Begegnungsverkehr mit Lkw, ohne auf den Gehweg auszuweichen, nicht möglich ist. Es kann daher schon vor diesem Hintergrund nicht davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg möglich wäre. Dies gilt insbesondere, da größere Fahrzeuge wie Lkw's oder auch Löschzüge der Feuerwehr, dort nicht mehr im Begegnungsverkehr mit Pkw passieren können. Zu bedenken ist zudem, dass während auf dem ebenfalls an dem Pastor-Simon-Weg b[e]legenen Friedhof stattfindender Beerdigungen oder in der dort befindlichen Schule stattfindender Einschulungen die Fahrbahnbreite in keiner Art und Weise ausgenutzt werden kann. Des Weiteren wäre mit erheblichem Zu- und Abgangsverkehr aufgrund von Krankentransporten, Lastkraftwagen wegen der Belieferung des Alten- und Pflegeheimes etc. zu rechnen.</p>	<p>Der Verkehr wird sich durch die geplante Nutzung nur geringfügig erhöhen. Bei den genannten Verkehren handelt es sich um kurzfristige bzw. seltene Ereignisse.</p> <hr/> <p>B 30.20 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.10 + B 30.11).</p>
	<p>30.21 § 1 Abs. 1 NBauO wäre nicht gewahrt, wonach der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein muss. Die Einwender übermitteln anbei nur beispielhaft Bildmaterialien, aus welchen ersichtlich ist, wie sich die örtlichen Gegebenheiten auf dem Pastor-Simon-Weg darstellen.</p>	<p>A 30.21 § 1 Abs. 1 NBauO definiert den für die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung geltenden Geltungsbereich. Ein Zusammenhang ist nicht ersichtlich. Das Plangebiet liegt an einer öffentlich gewidmeten Gemeindestraße. Die Erschließung, auch der Einsatz von Rettungsfahrzeugen, ist gesichert. Regelungen zum Verkehrsfluss sind nicht bebauungsplanrelevant.</p> <hr/> <p>B 30.21 Keine Änderung der Planung.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.22 Des Weiteren ist der Bürgersteig wesentlich zu schmal, um das zu erwartende Aufkommen an Fußgängern, insbesondere mit Rollatoren, Rollstühlen etc., aufzunehmen. Grundsätzlich ist für den Verkehrsraum Fußweg für das Nebeneinandergehen bzw. den Begegnungsfall eine Durchgangsbreite von 1,8 m erforderlich. Dies ist um einen seitlichen Sicherheitsraum von 0,5 m Abstand zu einer Fahrbahn oder einem Längsparkstreifen und 0,2 m Abstand zu einer Einfriedung oder einem Gebäude zu ergänzen. Daraus ergibt sich grundsätzlich eine Regelbreite (Mindestbreite) für Seitenraumgehwege von 2,50 m (vgl. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Dieses Maß ist im Pastor-Simon-Weg bereits jetzt unterschritten, ohne dass Berücksichtigung findet, dass ein erhöhtes Fußgängeraufkommen eintreten wird durch Besucher, Besucher, die mit Inhabern [?] des Senioren- und Pflegeheimes spazieren gehen sowie aufgrund der Tatsache, dass dort sicherlich eine Vielzahl von gehbehinderten Personen untergebracht werden wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Breiten- und Längenbedarf von Personen mit Stock oder Armstützen, blinden Personen mit Langstock, Blindenführerhunden und Begleitpersonen bzw. aus den Abmessungen von Rollstühlen größer ist, als dies für den allgemeinen Fußgängerverkehr notwendig ist (vgl. Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen HPVA). Auf die Tatsache, dass in einem Senioren- und Pflegeheim eine Vielzahl von derart gehbehinderten Personen, welche mehr Raum auf dem Gehweg benötigen, einziehen werden, hat die Verwaltung bei der Planung keinerlei Rücksicht genom-</p>	<p>A 30.22 Die Breite des Fußweges mit 1,70 m entspricht nicht den Entwurfsempfehlungen der aktuellen "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06). Ausnahmen sind gemäß Richtlinie (RASt 06 Nr. 5.1.2) für enge dörfliche Hauptstraßen mit geringem Fußgängeraufkommen möglich. Hier ist eine Gehwegbreite von 1,50 m machbar. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge - bei dem Pastor-Simon-Weg handelt es sich um eine Sackgasse, die ca. 20 Wohngrundstücke, den Friedhof und zukünftig ein Alten- und Pflegeheim erschließt - wird dies als auskömmlich bewertet. Der Begegnungsverkehr zwischen Fußgänger mit Rollstuhlfahrern, Kinderwagen, Rollatorfahrern oder Personen mit Gehhilfen ist gut möglich. Der Begegnungsverkehr zweier Verkehrsteilnehmer der 2. Gruppe (Rollstuhl, Kinderwagen, ...) ist beengt. Er kann jedoch vermieden werden, da der Fußwegverlauf gerade und übersichtlich ist und Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. aufgrund der geringen Frequenz wird diese Beeinträchtigung akzeptiert. Eine Gefährdung besteht nicht. Ein richtlinienkonformer Ausbau der Straße als verkehrsberuhigter Bereich (höhengleicher Straßenausbau nach dem Mischungsprinzip, ohne Abgrenzung von Geh- und Radwegen innerhalb der Straße) wäre aufgrund der Breite der Straßenparzelle mit 7,00 m möglich. s. auch Pkte. A 30.10, A 30.11, A 30.20 + A 30.21</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>men. Allgemein sollte der Seitenraum für die Nutzung durch mobilitätseingeschränkte Personen 2,70 m breit sein, zusammengesetzt aus 2 m Begegnungsraum 0,50 m Abstand zur Fahrbahn und 0,20 m zu Haus oder Grundstück. Ergänzend ist zu beachten, dass nicht nur normaler Fußgängerverkehr, Fußgänger bei Beerdigungen oder von Bewohnern oder Besuchern aus dem geplanten Pflegeheim den Bürgersteig nutzen sollten. Vielmehr ist auch die Schule über den Pastor-Simon-Weg zu erreichen und wird von Schülern genutzt. Insbesondere wird der Fußweg von Kindern des Grundschulstandortes mit Fahrrädern genutzt. Diese müssen auf dem Gehweg fahren, da ein Befahren der Fahrbahn untersagt ist. Mithin ist festzuhalten, dass Begegnungsverkehr mit Rollatoren, Kinderwagen, Rollstühlen und Kinder auf Fahrrädern auf dem Gehweg zum jetzigen Zeitpunkt nicht ordnungsgemäß und gesichert ist. Ein Ausweichen auf die Fahrbahn ist hier jetzt schon regelmäßig erforderlich. Mit dem vermehrten Fußgängeraufkommen insbesondere durch Rollatoren, Rollstühle und Besucher muss unzweifelhaft gerechnet werden, so dass der Fußweg schon jetzt nicht ausreicht, um den Fußgängerverkehr aufzunehmen. Besondere Gefahrenlagen werden hierbei geschaffen, da auch Kindern ggf. nichts anderes übrig bleiben wird, als auf die Fahrbahn auszuweichen und hier fahrenden Pkw's, welche dort ebenfalls keinerlei Platz zum Ausweichen haben, in die Quere kommen können. Dies gilt umso mehr, da geplant ist in dem Seniorenheim ein Café und ein Restaurant und zu integrieren, welches für die gesamte Öffentlichkeit zu-</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	gänglich ist. Zudem soll eine Großküche (Gewerbe!) integriert werden.	B 30.22 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.10, B 30.11, B 30.20 + B 30.21).
	30.23 Vor diesem Hintergrund ist es auch bedenklich, wenn der Ortsrat Mandelsloh hinsichtlich der Frage zur Auswahl des Grundschulstandortes Mandelsloh oder Helstorf mitteilt „Es ist aber von Vorteil, dass die Schule sowohl von der Wiklohstraße (Turnhalle) als auch vom Pastor-Simon-Weg angefahren werden kann.“	A 30.23 Die Sporthalle, die Grundschule und der Kindergarten werden von der Wiklohstraße aus erschlossen. In der Paul Maar Schule wird darauf hingewirkt, dass die Lehrkräfte und die Schüler, die mit Pkw zur Schule fahren, nicht den Pastor-Simon-Weg benutzen. B 30.23 Keine Änderung der Planung.
	30.24 Sollte im Falle der Schließung von Schulen der Schulstandort Mandelsloh gewählt werden, würde dies bedeuten, dass erheblicher weiterer Verkehr nicht nur von Eltern, die ihre Kinder zur Schule bringen (wie auch der Ortsrat Mandelsloh dies sieht) dort auftreten wird, sondern auch weitere Kinder auf dem Bürgersteig mit Fahrrädern fahren müssen und werden.	A 30.24 Aufgrund des demografischen Wandels sind die Kinderzahlen auch im Nordkreis von Neustadt a. Rbge. rückläufig. Aus diesem Grund wird die Zusammenlegung von Schulstandorten diskutiert. Sollte die Standortentscheidung bei der Zusammenlegung der Grundschule Mandelsloh/Helstorf auf Mandelsloh fallen, so wird sich der Grundschuleinzugsbereich deutliche vergrößern. Damit wird sich die Anzahl der Fahrschüler erhöhen. Die Anzahl der Schulkinder, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad über den Pastor-Simon-Weg zur Grundschule gehen bzw. fahren wird sich weiter reduzieren. Eine stichpunktartige Zählung ergab 2015 die Nutzung von ca. 20 Schulkindern. B 30.24 Keine Änderung der Planung.
	30.25 Es ist mithin jetzt schon nicht möglich, dass sich ein Lkw, Rettungswagen, Kleinbus etc. auf der Fahrbahn begegnen. Ist zeitgleich eine Beerdigung und der Pastor-Simon-Weg „zugeparkt“, ist ein Passieren überhaupt nicht mehr möglich. Hier-	A 30.25 Durch die verkehrsbehördliche Anordnung von Parkverbote an dem Pastor-Simon-Weg werden bereits jetzt Rettungswege gewährleistet. Engpässe beim Parken während Beerdigungen werden durch die Bauleitplanung entschärft, da durch ver-

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>durch ist nicht lediglich die Situation der Anwohner beeinträchtigt, sondern dies würde auch die Bewohner des Pflegeheimes vor unerträgliche Gefahren stellen, z. B. weil Rettungskräfte dort nicht rechtzeitig zu dem Pflegeheim gelangen können. Der Pastor-Simon-Weg ist bereits jetzt eine der schmalsten Straßen in Mandelsloh. Viele weitere Anliegerstraßen besitzen eine Breite 5,50 m zuzüglich zum Bürgersteig. Festzuhalten bleibt mithin, dass im Pastor-Simon-Weg eine Durchfahrt von Feuerwehr und Rettungswagen aufgrund der zu geringen Straßenbreite nicht gesichert ist, Begegnungsverkehr schwer bzw. bei Lkw nicht möglich ist und der Gehweg zu schmal ist. Eine Verbreiterung des Pastor-Simon-Weges ist nicht möglich. Insofern sollte zwingend über Standortalternativen nachgedacht werden.</p>	<p>tragliche Regelungen gesichert 6 nach NBauO zusätzliche Stellplätze in dem Plangebiet geschaffen werden.</p> <hr/> <p>B 30.25 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.26 Aus oben genannten Erwägungen wird schon deutlich, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung des Bauleitplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht gewahrt ist.</p>	<p>A 30.26 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind sehr wohl berücksichtigt, s. Pkte. A 30.1 bis A 30.25.</p> <hr/> <p>B 30.26 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkte. B 30.1 bis B 30.25).</p>
	<p>30.27 b) Soweit im Übrigen erläutert wird, das Bauvorhaben würde eine „gewisse Erhöhung des Verkehrs zur Folge haben, welche aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen wird, da nur ein Grundstück mit begrenzter Nutzung überplant wird“, ist dies ebenfalls nicht nachvollziehbar. Richtig ist,</p>	<p>A 30.27 Bei dem Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ handelt es sich um einen sog. Angebots-Bebauungsplan. Es wird für eine geringfügige Siedlungserweiterung ein „Allgemeines Wohngebiet“ bereitgestellt. Für das „Allgemeine Wohngebiet“ ist die textliche</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>dass lediglich ein Grundstück überplant wird, entscheidend ist jedoch wie dieses Grundstück genutzt werden soll.</p> <p>Hier wird wieder deutlich, dass in keiner Art und Weise tatsächliche Grundlagen ermittelt worden sind. Diese sind zumindest nicht genannt.</p> <p>Es wird lediglich pauschal, ohne nähere Substanz eine Behauptung in den Raum gestellt, um so die tatsächliche Beeinträchtigung des Pastor-Simon-Weges durch das Verkehrsaufkommen „kleinzureden“.</p> <p>Zu keinem Zeitpunkt wurde das bereits jetzt vorhandene Verkehrsaufkommen anhand von Fakten mitgeteilt und dargelegt. Weiter ist nicht dargestellt, wie das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung des Pflegeheimes, der dortigen Mitarbeiter, Anwohner, Besucher etc. ermittelt wurde. Des Weiteren stellt sich die Frage, wie man zu der Auffassung gelangt, eine nicht erhebliche Beeinträchtigung läge sodann vor.</p> <p>Führt man sich vor Augen, dass im gesamten Wohngebiet Pastor-Simon-Weg lediglich 15 Häuser vorhanden sind mit durchschnittlich drei Personen pro Wohngebäude macht dies insgesamt 45 Personen aus. Bei angenommenen 2,5 Kzfahrten je Einwohner ergeben sich hierbei 113 Pkw-Bewegungen pro Tag sowie unterstellten Besucherfahrten von ca. 0,25 je Gebäude zusätzlich weitere vier. Sonstige Fahrten (Wirtschafts- und Lieferverkehr) werden mit 11 % des Einwohnerverkehrs angenommen, mithin mit 12, so dass sich derzeit insgesamt 129 Pkw-Bewegungen pro Tag, verursacht durch die Anwohner des Pastor-Simon-Weges, nach überschlägigen Schätzungen ergeben. Hinzu kommt der Pkw-Verkehr durch den</p>	<p>Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ maßgebend. Danach sind bis auf Tankstellen alle gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich. Die konkrete Nutzung und das damit in Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen sind insofern bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht relevant.</p> <p>Eine (nicht repräsentative) Zählung am 28. April 2015 (Schultag) in der Zeit der morgendlichen Spitze von 6:45 Uhr bis 8:00 Uhr hat 28 Pkw-Fahrten in beide Richtungen mit 4 Pkw-Begegnungen und 21 Schülern auf dem Fußweg ergeben. Darüber hinaus ist bekannt, dass bei Bererdigungen kurzfristig ein hohes Pkw-Aufkommen vorliegt und die vorhandenen Stellplätze beim Friedhof dann nicht ausreichen, so dass der Straßenseitenraum mit zum Parken genutzt wird. Aus den ermittelten Zahlen ergibt sich eine ca. 20 % höhere Erschließungsfunktion bei Umsetzung der Planung.</p> <p>Die vorgebrachten Zahlen mit dem deutlich hohen Verkehrsaufkommen konnten nicht bestätigt werden. Insofern wird weiterhin von einem nicht erheblich höheren Verkehrsaufkommen ausgegangen und die Planung unverändert weitergeführt.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>Friedhof, welcher nicht von hier aus adäquat bestimmt werden kann.</p> <p>In Bezug auf die 83 Plätze, welche im Pflegeheim vergeben werden sollen ist mindestens zu erwarten, dass Bewohner einen Arzt aufsuchen müssen oder der Arzt diese besucht. Durchschnittlich wäre hier von 1,6 Arztfahrten pro Tag für das Pflegeheim auszugehen, mithin zwei Pkw-Begegnungen am Tag.</p> <p>Hinzu kommen die Besuche der Bewohner, wobei man bei 83 Bewohnern von Minimum einem Besuch pro Monat pro Bewohner ausgeht, was ca. 5,5 Pkw-Bewegungen pro Tag mit sich bringen würde. Geplant sind zudem 48 Mitarbeiter, welche bei dem Zu- und Abgangsverkehr ebenfalls zu berücksichtigen sind.</p> <p>Seitens der Bauleitplaner wird sogar erwartet, dass höheres Besucheraufkommen aufgrund einer Großküche, eines Restaurants und Cafés etc. vorhanden ist, da auch andere Personen dort speisen und verweilen sollen.</p> <p>Nimmt man diese Maßstäbe, ergibt sich eine Mehrbelastung von mindestens ca. 40 % an Verkehrsaufkommen allein für den Pastor-Simon-Weg aufgrund des geplanten Pflegeheimes verbunden mit dem dortigen Café und der geplanten Großküche nebst Restaurant.</p> <p>Dies ist wohlgermerkt eine überschlägige Ermittlung. Hier müssten detaillierte Planungen aufgrund von Fakten erfolgen, aus welchen sich die Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens und die Auswirkungen für die Anwohner, auch durch Lärm, ergeben. Gutachten sind hier zwingend einzuholen.</p> <p>Bei dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet handelt es sich um eine relativ kleine</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>Wohnsiedlung am Rande eines Dorfgebietes mit einer Anliegerstraße (Sackgasse). Hier sollen nunmehr 83 Anwohner und 48 Mitarbeiter in einem Pflegeheim leben und arbeiten verbunden mit einer Großküche, Café und Restaurantbetrieb. Hier ist mit einer wesentlich größeren Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, als dies seitens der Bauleitplaner bislang in irgendeiner Form berücksichtigt ist.</p>		
	<p>30.28 Hinzu kommen die Lärmbelästigungen der Anwohner durch den zunehmenden Verkehr, auch durch den nächtlichen Verkehr. Anlieferverkehr der Großküche sowie des Restaurantbetriebes wären zwingend erforderlich, welcher mit Lastkraftwagen stattfindet. Derartiger Verkehr ist derzeit auf der Straße überhaupt nicht vorhanden. Hinzu kommt, wenn Kraftfahrzeuge auf der Straße geparkt werden, ein Zulieferverkehr ohnehin nicht möglich wäre, so dass man sich nur vorstellen kann, wie die Anwohner durch dort wartende Lastkraftwagen gestört werden. Weiterhin nicht berücksichtigt ist, dass in dem Pflegeheim auch selbstverständlich im Schichtbetrieb gearbeitet werden wird, so dass auch nachts störender Verkehr durch an- und abfahrende Arbeitnehmer des Pflegeheimes stattfindet. Der Pastor-Simon-Weg ist mithin in keiner Art und Weise geeignet, das Verkehrsaufkommen, welches durch das Pflegeheim eintritt, zu bewältigen und die Auswirkungen für die Anwohner des Pastor-Simon-Weges sind aufgrund dieses erhöhten Verkehrsaufkommens nicht nur unwesentlich, wie dieses versucht wird glaubhaft zu machen.</p>	<p>B 30.27 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 30.28 s. Pkt. A 30.27</p> <p>Ein Alten- und Pflegeheim ist in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren werden anhand der Betriebsbeschreibung die Immissionen für die umliegenden Nutzungen bewertet. Zurzeit ist eine Nachtschicht mit 2-3 Personen vorgesehen. Ggfs. hat ein Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben nach TA-Lärm zu erfolgen.</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.29 8. Inwieweit im Übrigen die Bauleitplanner der Auffassung sind, Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange wären nicht vorhanden, erschließt sich nicht. Die Planer beziehen sich insoweit auf eine Prognose der Immissionen der Barth und Bitter Gutachter im Arbeitsschutz GmbH, welche im Ergebnis feststellen, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, innerhalb der Plangebietes bei maximal 9 % der Jahresstunden liegen würden, wobei der maximal zulässige Immissionswert von 10 % nicht überschritten wird. Man gelangt zu der Auffassung, eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen würden daher nicht entstehen. Hier ist zunächst einmal anzumerken, dass der höchst zulässige Rahmen von 10 % aufgrund von Berechnungen des Gutachtens nahezu erreicht wird. Dieses Gutachten ist seitens der Seniorenpark Mandelsloh GmbH & Co. KG bei der Barth und Bitter Gutachter im Arbeitsschutz und Umweltschutz GmbH Auftrag gegeben worden. An einer Unvoreingenommenheit der Gutachter, welche von der Betreiberin bzw. Grundstückseigentümerin des Objektes beauftragt worden sind, bestehen bereits erhebliche Zweifel. Darüber hinaus ist auffällig, dass als Datengrundlage ein Ortstermin vom 11.01.2007 dient. Weiter</p>	<p>B 30.28 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.27).</p> <p>A 30.29 Die Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH ist eine nach BImSchG bekanntgegebene Messstelle. Die Unabhängigkeit sowie Unvoreingenommenheit der Barth & Bitter GmbH ist im Rahmen des Bekanntgabe Verfahrens überprüft worden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erhebung der Emissionen aus dem Bereich der Tierhaltungsanlagen im Bereich Mandelsloh wurde am 21.01.2015 eine schriftliche Anfrage bei der Stadt Neustadt hinsichtlich möglicher Veränderungen gestellt. Am 22.01.2015 hat die Barth & Bitter GmbH Auszüge zu Änderungen vom Bauordnungsamt erhalten und hat Akteneinsicht am 04.02.2015 in alle Akten für die relevanten Betriebe vor Ort im Bauamt genommen. Weiterhin wurden Telefonate mit zwei Landwirten geführt, da hier Unklarheiten bezüglich der Bestandszahlen nach der Akteneinsichtnahme bestanden. Ein Gespräch mit einem weiteren Betrieb ist nicht erfolgt, da aus den Akten keine Veränderung des Bestandes gegenüber den Daten aus dem Jahr 2007 ersichtlich war. Nach Angaben zu diesem Betrieb aus dem Jahr 2007 gab es keine Mistplatte und auch keine Silagelagerung außerhalb der Stallungen (Silageplatte) auf der Hofstelle. Für die Errichtung einer Mistplatte sowie einer Silageplatte ist eine baurechtliche Genehmigung einzuholen. Diese sind jedoch nicht in den Akten vermerkt. Im</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>wurde angeführt, dass zusätzlich die örtlichen Landwirte angesprochen wurden, um die mögliche Entwicklung der Tierhaltung vor Ort zu erfragen. Dies ist ausweislich der Nachfrage bei diversen Landwirten nicht geschehen. Schon aus diesem Grund ist das Gutachten an sich nicht verwertbar.</p> <p>Unreflektiert, d. h. ohne Prüfung und Vorortbesichtigung, geht insoweit der Gutachter davon aus, dass sich die Anzahl der Tiere in den fraglichen Betrieben nicht verändert hätte.</p> <p>Insbesondere bereits jetzt kann mitgeteilt werden, dass in Bezug auf [einen] Betrieb die dort getätigten Ausführungen in dem Gutachten nicht zutreffend sind. Es findet sehr wohl Silagelagerung auf dem Grundstück statt und keinesfalls wird der aus dem Tiefstreustall stammende Festmist immer direkt abgefahren. Es findet gerade eine Zwischenlagerung desselbigen auf dem Betriebsgelände statt, was sämtliche Anwohner des Pastor-Simon-Weges bestätigen können, welches lediglich wenige 100 m von dem Plangebiet entfernt liegt.</p> <p>Wie im Übrigen die Planer der Stadt Neustadt a. Rbge. hinsichtlich der seinerzeit selbst getätigten Äußerungen in Bezug auf den einmal geplanten Bau eines Ärztehauses im Pastor-Simon-Weg (Beschlussdrucksache Nr. 303/2008 vom 14.11.2008) in den jetzigen Begründungen des Entwurfes der Bauleitplanung diese Geruchsimmisionswerte zugrunde legen können, erschließt sich nicht.</p> <p>Seinerzeit war auf dem gleichen Grundstück des Pastor-Simon-Weges die Errichtung eines Ärztehauses zur ärztlichen Versorgung im Norden von Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Mandelsloh vorge-</p>	<p>unmittelbaren Nahbereich zur Hofstelle sind Überschreitungen der Immissionswerte für Geruch gegeben, so dass eine Verschlechterung der örtlichen Situation durch die zusätzliche Genehmigung diffuser bodennaher Quellen nicht sachgerecht erscheint.</p> <p>Die Änderungen in den Ergebnissen der Berechnungen resultieren aus dem Umstand, dass die im Gutachten 07 004 berücksichtigten Tierzahlen, aus der Bauvoranfrage vom einem Landwirt zur Errichtung eines Mastschweinstalls im Außenbereich, entfallen sind. Das Bauvorhaben mit den geplanten 800 Tierplätzen für Mastschweine, welches sich auf den westlichen Ortsrand von Mandelsloh ausgewirkt hätte, wurde nicht umgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus wurden im pessimalen Ansatz die genehmigten und nicht die tatsächlich vorhandenen Tierzahlen im Rahmen der Stellungnahme berücksichtigt. Einige Stallungen werden derzeit tatsächlich nicht genutzt. Die Landwirte möchten sich die Option der weiteren Haltung auf der Hofstelle erhalten.</p> <p>Die Einhaltung des Immissionswertes von 0,10 auf den Beurteilungsflächen stellt sicher, dass der Schutz vor Belästigungen gewährleistet ist. Eine Vereinbarkeit zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist gegeben.</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
	<p>sehen und eine Klarstellungsergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg sollte beschlossen werden. In der Begründung der Beschlussvorlage heißt es ausdrücklich, seitens der Verwaltung: <i>„Es ist darauf hinzuweisen, dass die derzeitige Geruchsimmission durch die landwirtschaftlichen Betriebe bei 11 % bis 12 % der Jahresstunden liegen. Dies überschreitet die Immissionswerte der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %), liegt aber unter dem Wert für Dorfgebiete (15 %). Da die Belastung als ortsüblich angesehen werden muss und sie weder gesundheitsgefährdend noch erheblich ist, unterliegt sie der planerischen Abwägung“.</i> Insoweit ist in keiner Art und Weise nachvollziehbar, wie nunmehr seitens der Bauleitplaner die Auffassung besteht, die Geruchsimmissionen würden bei lediglich 9 % liegen, obwohl das Gutachtender Barth und Bitter GmbH auf Werte aus den Jahre 1998, 2004 sowie 2007 zurückgreift, welche auch 2008 zugrunde lagen. Insofern wird bereits deutlich, dass das vorliegende Gutachten nicht verwertbar ist. Es handelt sich um ein Gutachten im Interesse des Betreibers bzw. Grundstückseigentümers. Dies gilt selbst nach den seinerzeit geltenden Werten, da die aktuellen Werte nicht einmal ermittelt worden sind. Fakt ist mithin, wenn bereits im Jahr 2008 die ermittelten Geruchsimmissionen bei 11 % bis 12 % der Jahresstunden lagen, sich in keiner Art und Weise verringert haben. Die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Viehhaltung, ist allenfalls ausgeweitet worden. Im Übrigen lagen dem Gutachten der Barth und Bitter GmbH die gleichen Erhebungen zugrunde, wie diese auch im Jahr 2008 vorlagen. Die nunmehr divergierende Beurteilung ist zu erläutern und in der jetzigen Form</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>nicht nachvollziehbar. Besonders süffisant ist in diesem Zusammenhang, dass die seinerzeitigen Werte für die Geruchsbelastigung von 11 % bis 12 % im Jahr 2008 ausweislich der Begründung zu der Klarstellungsergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg ebenfalls von der Barth und Bitter GmbH ermittelt worden sind, aufgrund der gleichen Angaben, wie sie nunmehr dem neuerlichen Gutachten zugrunde liegen. Wie ein- und derselbe Gutachter aufgrund der gleichen Zahlen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann, erschließt sich nicht. Die Einwander fügen nur zur Kenntnisnahme Ausschnitte aus der seinerzeitigen Begründung der Ergänzungssatzung Pastor-Simon-Weg anbei.</p>		
	<p>30.30 Erstaunlicherweise ist in den seinerzeitigen Plänen des Baugebietes Pastor-Simon-Weg hinsichtlich der Errichtung einer Arztpraxis noch seitens der Verwaltung in die Beschlussvorlage aufgenommen worden, dass ein Erneuerungsbedarf des Pastor-Simon-Weges nicht durch eine zusätzliche Nutzung begründet werden kann. Insofern wäre es zwingend erforderlich, wenn denn überhaupt eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg erfolgen könnte und dürfte sowie das Bauvorhaben zulässig wäre, dass mögliche weitere Erschließungskosten und Folgeschäden an dem Pastor-Simon-Weg aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch den Betreiber der Altenpflegeeinrichtung getragen werden, gemeinsam mit der Stadt Neustadt a. Rbge.</p>	<p>A 30.30 s. Pkt. A 30.10</p> <p>Es handelt sich lediglich um 1 Grundstück, welches neu bebaut werden kann (wie zuvor auch andere Grundstücke bebaut wurden). Sollte es zu direkten Schäden durch das Bauvorhaben kommen, ist der Verursacher zur Behebung verpflichtet. Allgemeine Erhaltungs-Aufwendungen der Straße gehören nicht dazu.</p>	
		<p>B 30.29 Keine Änderung der Planung.</p> <p>B 30.30 Keine Änderung der Planung (s. auch Pkt. B 30.10).</p>	

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag (A) Beschlussvorschlag (B)
	<p>30.31 Diese oben genannten Ausführungen waren der bei der Stadt Neustadt a. Rbge. bekannt, da die gleichen Personen seinerzeit die Beschlussvorlagen vorbereiteten.</p>	<p>A 30.31 Die Aussage ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <hr/> <p>B 30.31 ---</p>
	<p>30.32 In Bezug auf die Erschließung, welche nunmehr über den Pastor-Simon-Weg erfolgen sollte, findet sich ein weitergehender, aufschlussreicher Hinweis in der Beschlussdrucksache 247/2010 vom 13.09.2010. Dort heißt es hinsichtlich einer möglichen Erschließung des Baugebietes Wiekfeld (hierin liegt das nunmehr geplante Grundstück ebenfalls): <i>„Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Immissionslage ist der Neubau einer Erschließungsstraße von etwa 250 m Länge erforderlich ...“</i>. Bereits im Jahr 2010 wurde seitens der planenden Stadt Neustadt a. Rbge. darauf hingewiesen, dass auch zur Erschließung eines Baugebietes eine 250 m lange Straße gebaut werden muss, auch um die landwirtschaftlichen Immissionen zu berücksichtigen. Warum dieses nunmehr in Anbetracht des geplanten Gebietes nicht mehr erforderlich sein sollte, erschließt sich nicht. Nicht nachvollziehbar ist insoweit, warum eine Erschließung über den Pastor-Simon-Weg möglich sein sollte.</p>	<p>A 30.32 Bei der damaligen Planung handelte es sich um eine großes Wohnbaugebiet mit etwa 50 Grundstücken, wodurch der Neubau einer Erschließungsstraße durchaus gerechtfertigt ist. Mit der vorliegenden Planung wird der Siedlungsbereich von Mandelsloh lediglich um ein einzelnes Grundstück erweitert, wodurch eine neue Erschließungsstraße nicht erforderlich ist.</p> <hr/> <p>B 30.32 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>30.33 9. Aus oben genannten, bisher nur vorläufig und überschlägig im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung mitgeteilten Erwägungen ergibt sich, dass eine Planung wie von der Stadt vorge-</p>	<p>A 30.33 s. Pkte A 30.1 bis A 30.32</p>

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
	<p>sehen nicht möglich ist. Insbesondere aufgrund der zusätzlichen Belastung für die Anwohner des Pastor-Simon-Weges, der damit einhergehenden Immissionen durch den Verkehr durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, der Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, insbesondere auch Fußgängern und Schülern, sowie aufgrund der vorhandenen Geruchsimmissionen ist dieses Vorhaben als nicht zulässig zu werten.</p>	<p>----- B 30.33 s. Pkte B 30.1 bis B 30.32</p>	

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben schriftlich ausschließlich die Anmerkung vorgebracht, dass sie **keine Anregungen oder Bedenken** haben:

- **03** Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover
- **06** Handwerkskammer Hannover
- **07** HVH - Handelsverband Hannover e.V.
- **22** Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- **23** PLEdoc GmbH

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind zwar beteiligt worden, haben sich jedoch **nicht gemeldet**. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen:

- **02** Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- **04** Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- **05** Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- **08** Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Hannover
- **09** Finanzamt Nienburg
- **10** LGLN - Domänenamt Hannover, RD Hameln-Hannover, Dezernat 7
- **11** Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser
- **13** Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.

Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh, Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“

Planstand: 28.07.2015

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB vom 03.08.2015 bis 28.08.2015

Stand: 08.09.15/ MD, ST, KSE

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag	(A) (B)
--------------	--------------------	---	------------

- 14 Landvolkkreisverband Hannover e.V.
- 15 Nds. Heimatbund e.V.
- 16 Naturschutzbeauftragter westlich der Leine
- 17 Naturschutzbeauftragter östlich der Leine
- 18 Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH
- 24 Ev.luth. Kirchenamt in Wunstorf
- 25 Bischöfliches Generalvikariat
- 26 BUND Kreisgruppe Region Hannover
- 27 Naturschutzbund - NABU - Ortsverband Neustadt a. Rbge.
- 28 NABU Niedersachsen - Landesgeschäftsstelle