

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168
„**Gewerbegebiet Moorgärten**“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Kernstadt

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 2025

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

 **Planungsgruppe
Umwelt**

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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. Allgemeines | 4 |
| 1. Einleitung | 4 |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans | 5 |
| 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs | 5 |
| 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 7 |
| 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| II. Rahmenbedingungen..... | 9 |
| 1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz | 9 |
| 2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur | 12 |
| 3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten | 12 |
| a) Boden..... | 12 |
| b) Altlasten | 14 |
| 4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft | 14 |
| a) Baulich genutzte Flächen | 14 |
| b) Natur und Landschaft..... | 16 |
| III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen | 17 |
| 1. Art der baulichen Nutzung..... | 17 |
| a) Gewerbegebiet..... | 17 |
| b) Sonstiges Sondergebiet, Büro, Dienstleistung | 19 |
| c) Sonstiges Sondergebiet, Freizeit- und Erlebnishof | 19 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 20 |
| 3. Erschließung | 22 |
| 4. Grünflächen..... | 22 |
| 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 22 |
| 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 24 |
| 7. Flächen für die Wasserwirtschaft | 24 |
| 8. Immissionsschutz..... | 24 |
| 9. Nachrichtliche Übernahme | 25 |
| 10. Flächenübersicht..... | 25 |
| IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans | 27 |
| 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung | 27 |
| 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 27 |
| V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange | 27 |

| | |
|--|-----------|
| 1. Erschließung | 27 |
| a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs | 27 |
| b) Ver- und Entsorgung | 27 |
| 2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | 29 |
| 3. Belange von Freizeit und Erholung | 29 |
| 4. Belange der Landwirtschaft..... | 29 |
| VI. Umweltbericht..... | 30 |
| VII. Abwägung: Private Belange | 31 |
| VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung | 31 |
| Verfahrensvermerke | 32 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)..... | 4 |
| Abb. 2: B-Pläne im und in der Umgebung des Planungsgebietes Quelle: Geoportal Stadt Neustadt a. Rbge. (13.7.2022)..... | 6 |
| Abb. 3: Ausschnitt aus dem Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans | 8 |
| Abb. 4: Geländehöhen im Plangebiet und der Umgebung | 9 |
| Abb. 5: Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (14.7.2022)..... | 10 |
| Abb. 6: „Suchraum für Hochwasserschutz“-Maßnahmen im Plangebiet Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (13.7.2022) | 11 |
| Abb. 7: Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Plangebiet Quelle: NIBIS- Kartenserver (03.08.2022) | 12 |
| Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5) (1:2.500) Quelle: NIBIS-Kartenserver (14.7.2022) | 13 |
| Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“ ohne Maßstab, genordet | 14 |
| Abb. 10: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022 | 15 |
| Abb. 11: Ausschnitt aus der Baubeschreibung für die Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats auf dem Flurstück 307/2, ohne Maßstab, genordet... | 23 |
| Abb. 12: Flächenübersicht Entwurf | 26 |
| Abb. 13: Ausschnitt aus der Ergebniskarte BA-2023-02253 des LGLN vom 07.11.2023 | 28 |

I. Allgemeines

1. Einleitung

Für die nachhaltige Stadtentwicklung ist es notwendig, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bereit zu stellen. Ziel ist es, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen.

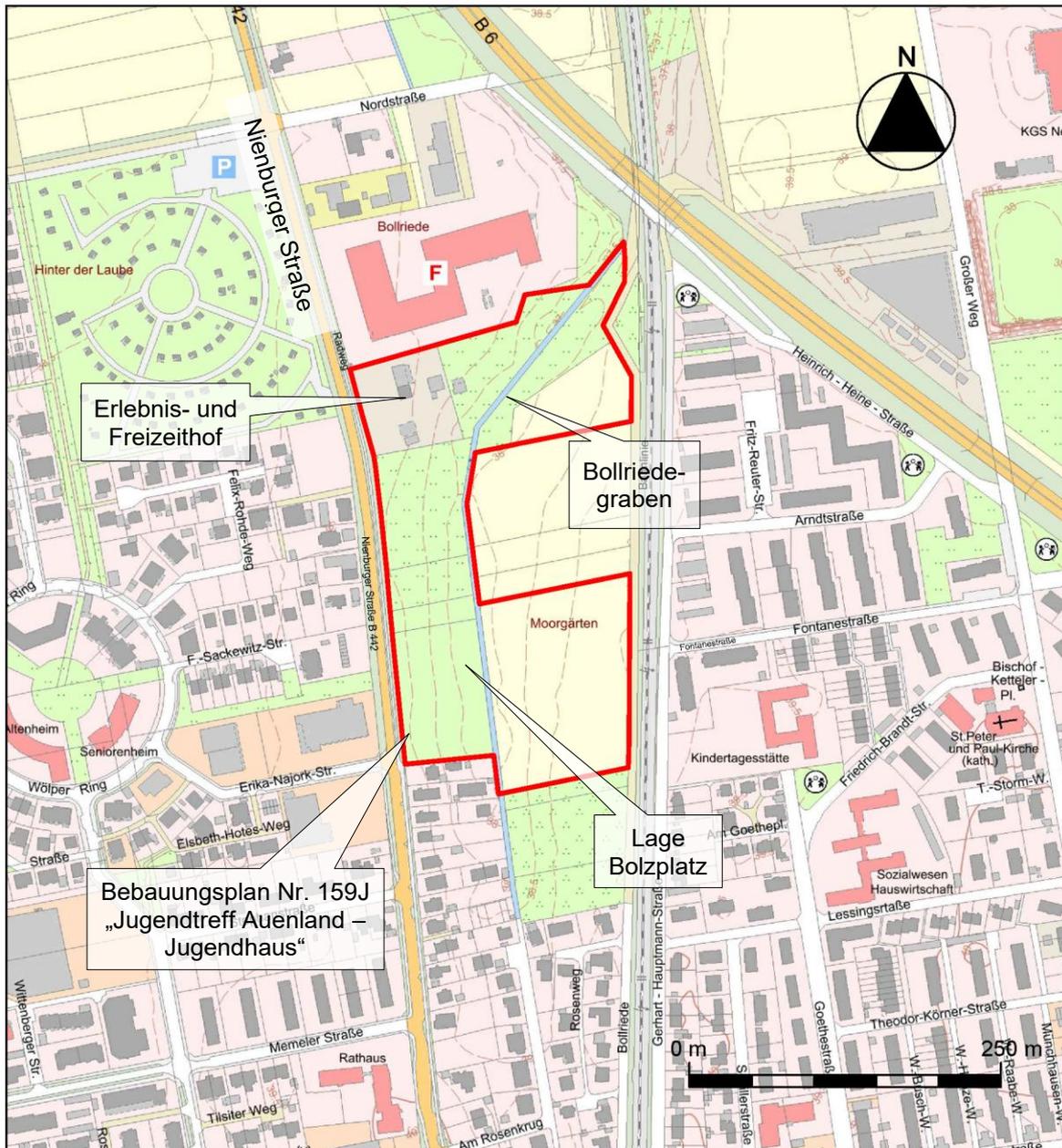


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Mit der Aufstellung dieses Bauungsplans sollen ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ Gewerbegrundstücke in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann den Dienstleistern und Gewerbetreibenden ein vielfältiges Angebot mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen

in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung und räumlicher Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet werden.

Ein weiterer Anlass der Planung ist die Nutzung der Flächen nördlich der geplanten Gewerbegrundstücke durch den Country- und Westernverein Neustadt e. V. und die Durchführung einzelner Freizeitveranstaltungen. Die jährlichen Veranstaltungen wurden bislang im Einzelfall genehmigt. Diese Nutzung soll durch die Festsetzung eines Sondergebiets für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus müssen

- die Oberflächenentwässerung im Plangebiet nachgewiesen und die hierfür erforderlichen Flächen am Bollriedegraben gesichert werden sowie
- ein neuer Standort für den vorhandenen Bolzplatz im Süden des Plangebiets in die geplante gewerbliche Nutzung integriert werden.

Die Flächen liegen zwischen der Nienburger Straße (B 442) und der Bollriede sowie der angrenzenden Bahnstrecke Hannover - Bremen, in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- die Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für Gewerbetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- die planungsrechtliche Sicherung einer Freizeitanlage (Erlebnis- und Freizeithof), die auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen und
- die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich.

Die Planung verfolgt vorrangig den Zweck, durch die Bereitstellung entsprechend nutzbarer Grundstücke für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben wirtschaftliche Belange zu fördern. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und vielfältige, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) wird so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

Die Abgrenzung und die Gliederung innerhalb des Plangebiets folgen außerdem dem 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 die Flächen zwischen der B442 und der Bahnstrecke einbezogen, auf denen neue Baugrundstücke geschaffen werden sollen und die für diese Nutzung zur Verfügung stehen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst nur einen Teil der geplanten gewerblichen Bauflächen, die mit der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen werden. Aufgrund der aktuell fehlenden Flächenverfügbarkeit im nördlichen Teil ist die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich nicht erforderlich.

Im Norden des Plangebiets wird die bestehende Freizeitanlage überplant (Freizeit- und Erlebnishof „Big Valley Ranch“) (vgl. Abb. 1, Seite 4). Außerdem wird im Nordosten eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, um sie für die dort bereits durchgeführten artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen zu sichern.

Wie die folgende Grafik zeigt, gibt es in einem Teil des Plangebiets und in der unmittelbaren Umgebung mehrere rechtswirksame Bebauungspläne.

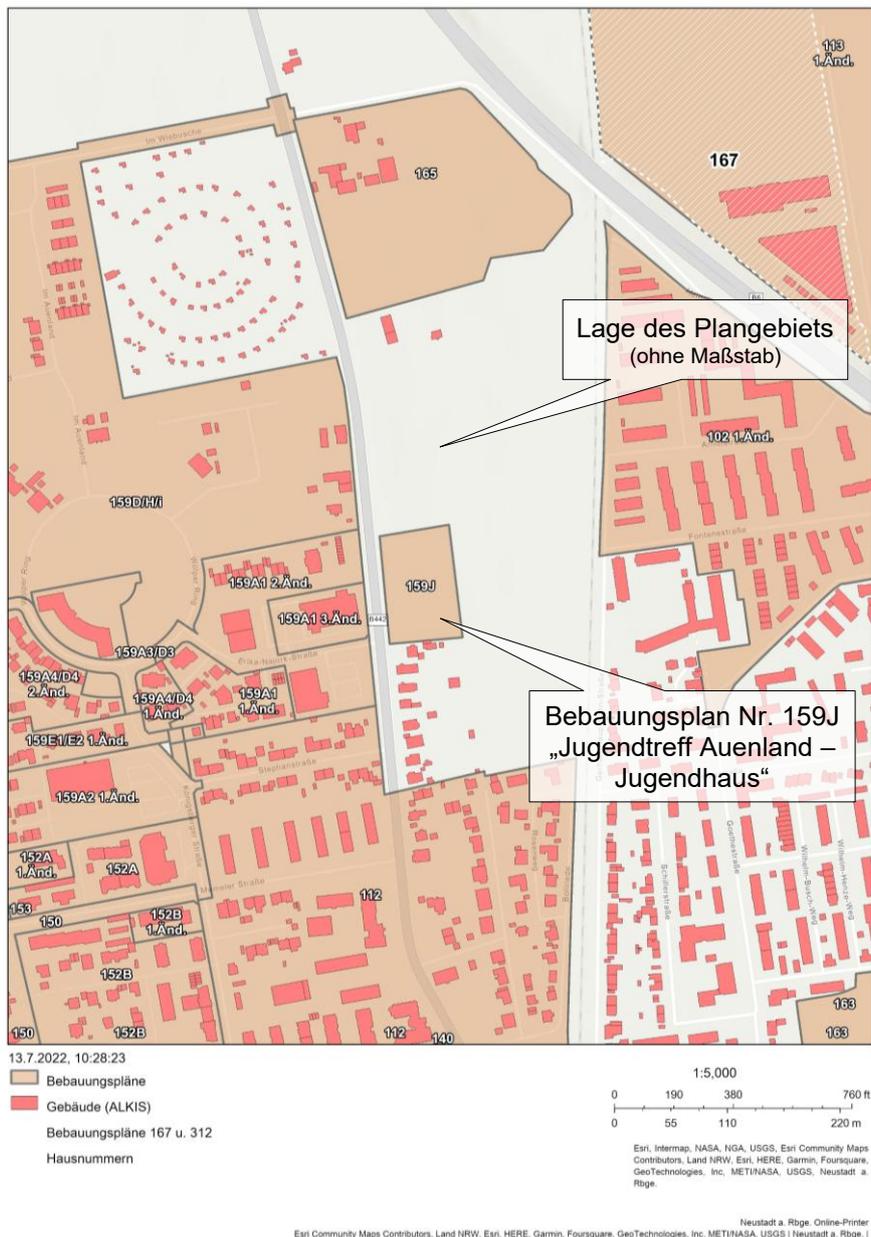


Abb. 2: B-Pläne im und in der Umgebung des Planungsgebietes
Quelle: Geoportal Stadt Neustadt a. Rbge. (13.7.2022)

Für einen kleinen Teil des Plangebiets gibt es den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 159J „Jugendtreff Auenland – Jugendhaus“, der die Flächen für eine Jugendeinrichtung und einen Spiel- und Bolzplatz sichert. Der Bolzplatz wurde bereits hergestellt. Die übrigen Flächen werden bisher nicht baulich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 159J wird in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 vollständig einbezogen. Ein geeigneter Standort für den Bolzplatz wird bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

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

- Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen für die gewerbliche Nutzung und Dienstleistungen gesichert werden. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnnutzungen auf der Ostseite der Bahnlinie, südlich des Plangebiets und auf der Westseite der Nienburger Straße (B 442) ist vorgesehen, die geplanten Nutzungen räumlich differenziert zu regeln und hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen einzuschränken. Nutzungskonflikte können so vermieden werden.
- Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ an das Plangebiet. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück ist mit dem Feuerwehrzentrum Neustadt a. Rbge. bebaut. Der Schutzanspruch der Flächen entspricht dem der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

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

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Dieser sind an die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 der Region Hannover angepasst (RROP 2016). Darüberhinausgehende Ziele bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

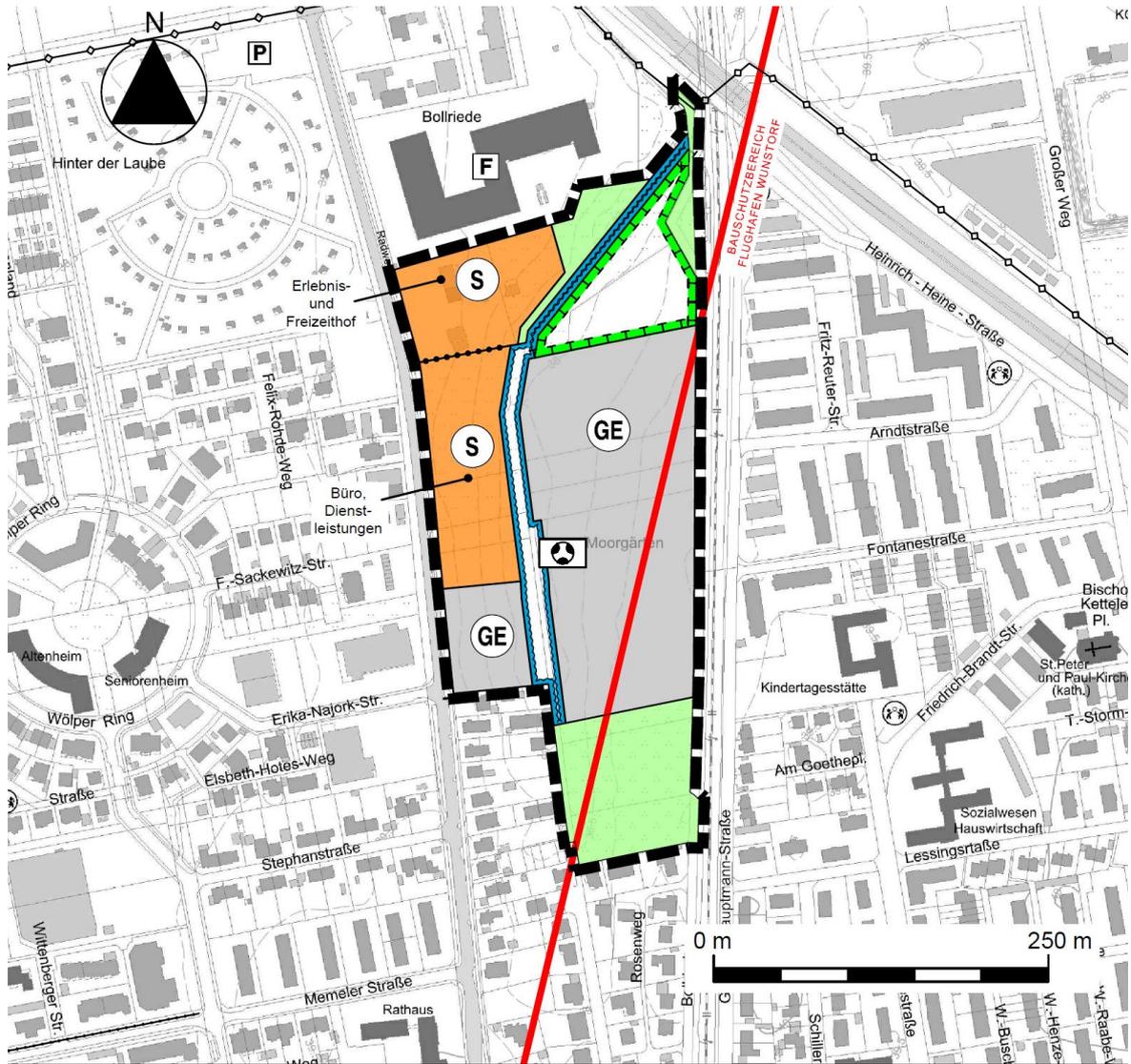
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen hatte die Stadt das Aufstellungsverfahren für die 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig begonnen. Der Verwaltungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Planung gefasst.

Das Planverfahren wurde dann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weitergeführt.

Nachdem nun ein Teil der in der Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans vorgesehenen gewerblichen Bauflächen für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen, wird das Planverfahren für die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Die geplanten Darstellungen der 10. Ergänzung und 39. Änderung ergeben sich aus dem Planausschnitt in Abb. 3, Seite 8. Aus diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan Nr. 168 entwickelt.



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

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans

II. Rahmenbedingungen

1. Geländebeziehungen, Entwässerung, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zwischen dem Feuerwehrzentrum im Norden, der vorhandenen Wohnbebauung und den Grünflächen im Süden, der Nienburger Straße im Westen und dem Weg Bollriede / der Bahnlinie im Osten. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 37 bis 40 (NHN). Es hat Gefälle vom Ost- und Westrand zum Bollriedegraben hin (vgl. Abb. 4, Seite 9).

In Süd-Nord-Richtung verläuft der Bollriedegraben durch das gesamte Plangebiet. Vor dem Freizeitgelände ändert der Graben die Richtung nach Nordosten und unterquert dann die Bahnstrecke außerhalb des Plangebiets.

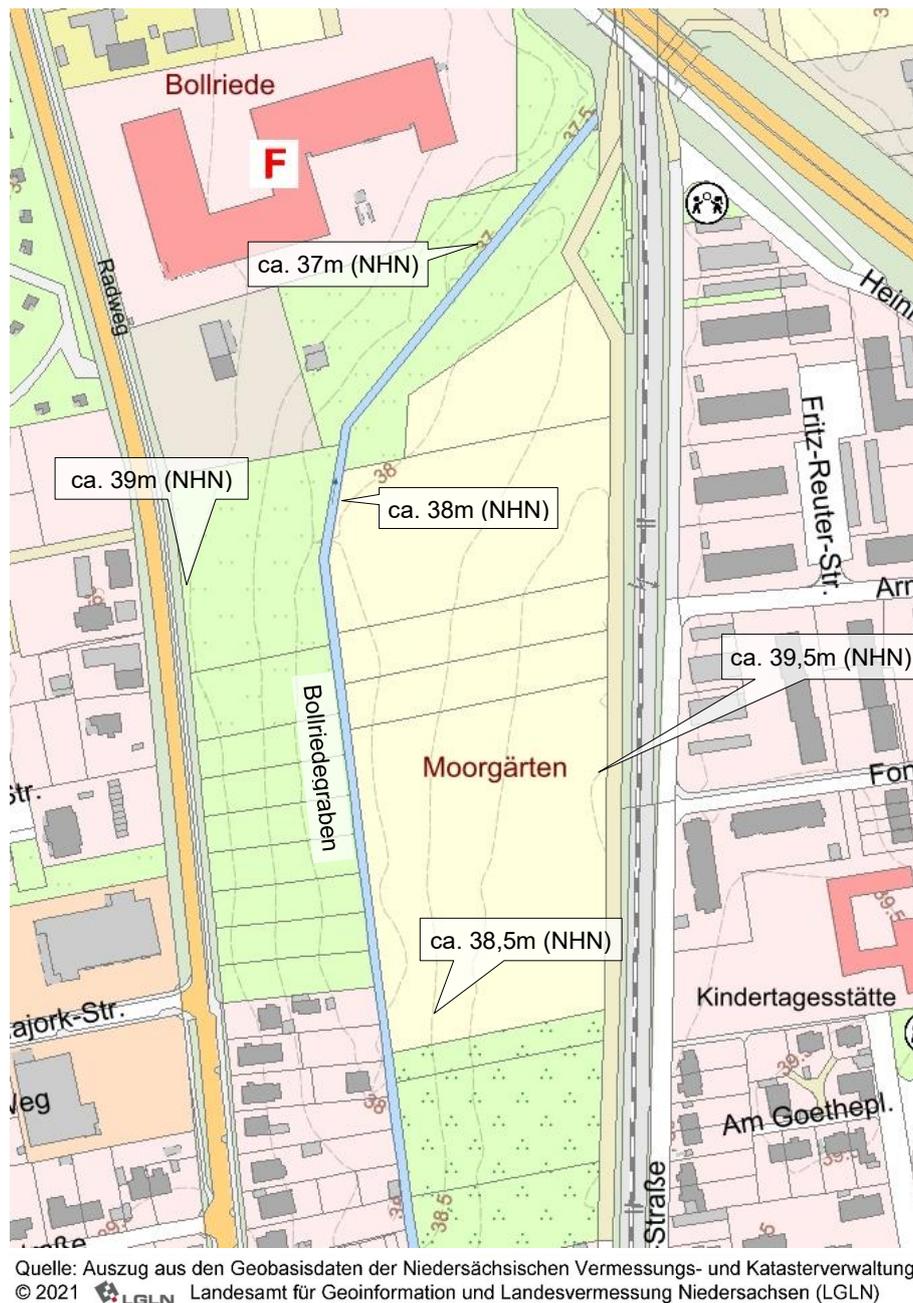


Abb. 4: Geländehöhen im Plangebiet und der Umgebung

Der Bollriedegraben führt das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und umgebenden Flächen ab nach Norden zum Hauptvorfluter Totes Moor und weiter zur Leine (vgl. Abb. 5, S. 10). Der Graben und die unmittelbar angrenzenden Flächen werden in einer Konzeption des Landes Niedersachsen zum Hochwasserschutz (Flächenvorsorge) als „Suchraum“ für die Schaffung von Retentionskapazitäten dargestellt (vgl. Abb. 6, S. 11).

Aufgrund der Bedeutung des Grabens und seiner umgebenden Flächen für den Hochwasserschutz hatte die Stadt Neustadt im Zuge von Überlegungen zur Bebauung der Flächen zwischen der B 442 und der Bahntrasse bereits ein Gutachten beauftragt, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung klären sollte¹. Aufgrund der damaligen Planungsabsichten war das Betrachtungsgebiet allerdings größer als aktueller Planungsraum. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Planung einbezogen und der Betrachtungsraum angepasst.

Das Gutachten schlägt eine Erweiterung des vorhandenen Grabens vor, um das, für eine gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers, erforderliche Rückhaltevolumen zu schaffen. Die erweiterte Rückhaltefläche dient der Drosselung des Oberflächenwasserabflusses für eine insgesamt rd. 12 ha große Fläche. Der Einzugsbereich umfasst neben dem Plangebiet die gesamte südlich angrenzende Dreiecksfläche zwischen Bundesstraße und Bahnlinie sowie kleinere Teilbereiche auf der Westseite der Bundesstraße. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird voraussichtlich eine Regenwasserbehandlung z.B. durch eine Sedimentationsanlage erforderlich. Hierfür werden im Rahmen der Durchführung der Planung weitere wasserwirtschaftliche Planungen erforderlich.

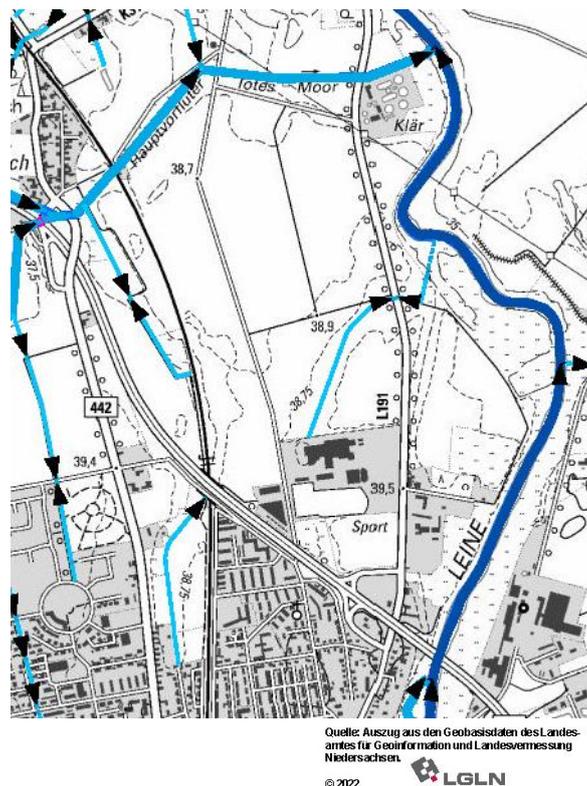
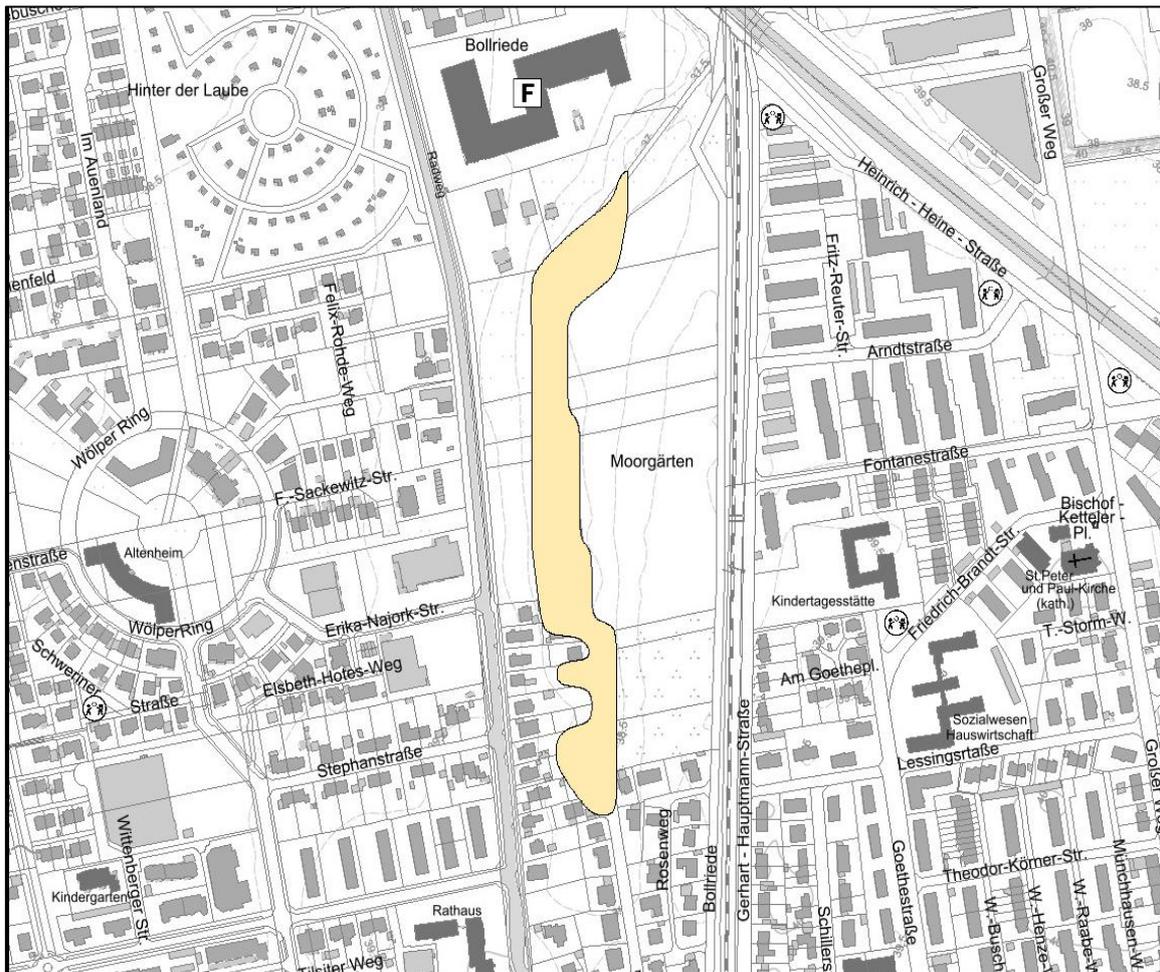


Abb. 5: Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (14.7.2022)

¹ BPi Hannover, Beratende Ingenieure 2019: Machbarkeitsstudie RRB Moorgärten.



Suchraeume_HWS

Suchräume

-  Küstengebiet
-  kein Küstengebiet

Suchräume

Das Retentionskataster stellt eine Übersicht über potentiell nutzbare Rückhalteflächen an ausgewählten niedersächsischen Gewässern zur Verfügung. Das Projekt wird durch den europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums gefördert. Es unterstützt die einzugsgebietsbezogenen Konzeptionen und ist Teil der landesweiten Hochwasservorsorge (Flächenvorsorge). Die Daten enthalten Suchräume für aktivierbare Retentionsflächen um diese den zuständigen Akteuren und Maßnahmenträgern als Planungsgrundlage zur Verfügung zu stellen. Im Fokus liegen Bereiche, die durch Linienbauwerke oder Geländeerhebungen vom Gewässer getrennt, jedoch topographisch geeignet sind um an die Gewässer angebunden zu werden. Die Ermittlung der Suchräume basiert auf den HQ100 Berechnungen der Risiko- und Überschwemmungsgebietsgewässer.

Abb. 6: „Suchraum für Hochwasserschutz“-Maßnahmen im Plangebiet
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (13.7.2022)

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 5,67 ha.

Das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs ist Privateigentum. Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159J sind Eigentum der Stadt. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Privateigentum bzw. Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH (GEG). Die GEG plant die Erschließung und Vermarktung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet. Sie wird dazu die neuen Baugrundstücke im Plangebiet erwerben.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

a) Boden

Im Plangebiet finden sich lt. der BÜK 50 des LBEG „Tiefe Gley-Böden“ im Bereich des Bollriedegrabens (vgl. Abb. S. 12). Östlich des Bollriedegrabens stehen „Mittlere Braunerden“ an. Der Bereich westlich der Bollriede ist als „Mittlerer Brauner Plaggenesch“ eingestuft.

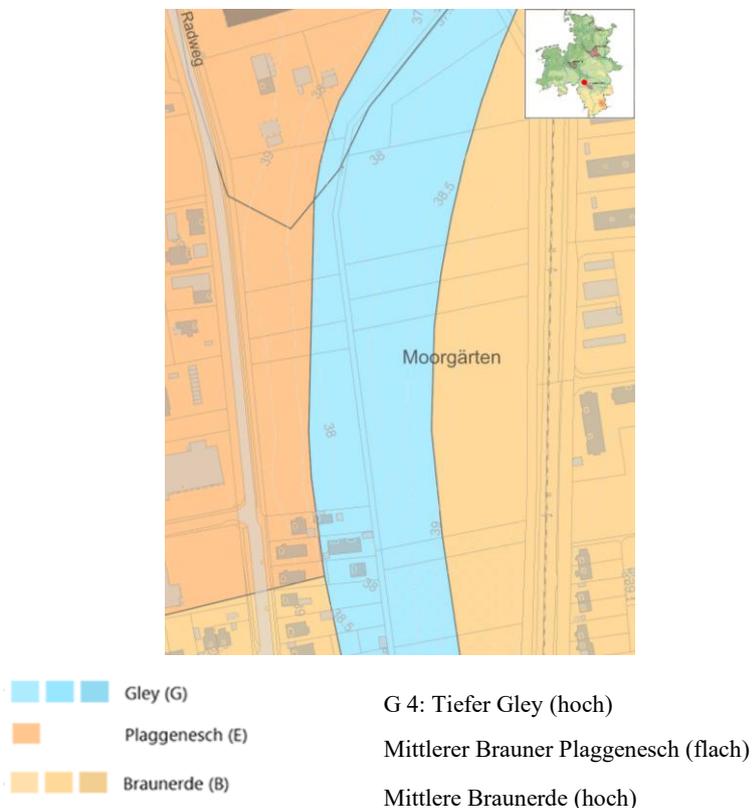


Abb. 7: Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Plangebiet
Quelle: NIBIS-Kartenserver (03.08.2022)

Die Stadt hat zur Klärung des Sachverhalts eine Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch durchführen lassen². Dazu wurden an drei Stellen im Prüfbereich des vermuteten Plaggeneschs Schürfen durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Bodentyp im Plangebiet nicht um Plaggenesch, sondern um Braunerde handelt.

² Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘, Umweltkonzept Dr. Meyer, Büro für Umweltgutachten, Berlin, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024

Damit ist nachgewiesen, dass durch die Planung keine schutzwürdigen Böden (Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung bzw. seltene Böden) in Anspruch genommen werden.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) bezeichnet das natürliche, standörtliche Potenzial eines Bodens für die Biomasseproduktion aufgrund der jeweils vorkommenden mineralogischen, physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der Böden im Planungsgebiet ist im NIBS Bodeninformationssystem mit mittel bis sehr hoch verzeichnet (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden., S. Fehler! Textmarke nicht definiert.**). Die Eignung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung ist mit Bodenzahlen zwischen 37 und 47 ist jedoch nur im mittleren Bereich angesiedelt (vgl. Abb. 8, S. 13). Im regionalen Vergleich sind Aueböden grundsätzlich hochwertig. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Straßen östlich und westlich erfahren die Flächen jedoch Einschränkungen unter Bewirtschaftungsgesichtspunkten. Die Funktion der Flächen entlang des Bollriede-Grabens als Retentionsraum mit einer Überstauungsgefährdung der landwirtschaftlichen Flächen bei Hochwasser reduziert ihre landwirtschaftliche Eignung nachhaltig.

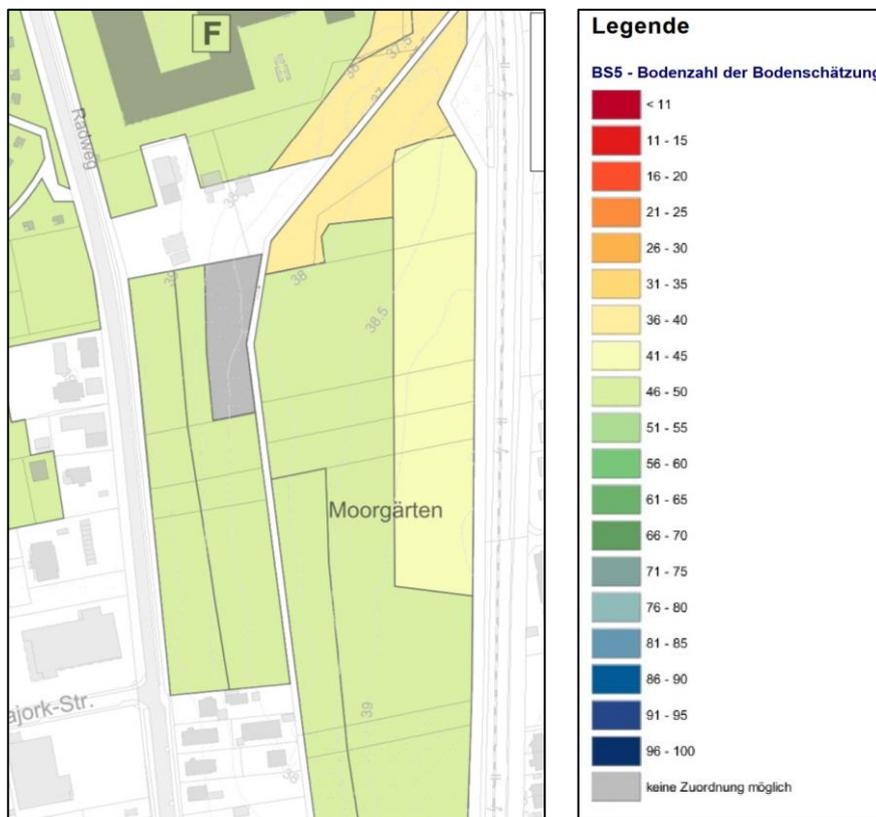


Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5) (1:2.500)
Quelle: NIBIS-Kartenserver (14.7.2022)

Für die geplanten Bauflächen liegt ein geotechnischer Bericht³ vor. Bei den Kleinbohrungen liegt wurden auf den Flächen zwischen Bundesstraße und Bollriedegraben eine Schichtfolge aus Oberboden (Tiefe 0,4 m unter Gelände), schluffigen Sanden / Lehm (Tiefe bis 1,3 m) und Sanden (Tiefe bis 5,0 m) angetroffen. Im Bereich der Ackerflächen liegen unter dem Oberboden (Tiefe 0,4 bis 0,6 m unter Gelände) Sande in eine Tiefe von 4,3 bis 5 m vor.

³ Geotechnischer Bericht, BGU Ingenieure GmbH, Hannover, Projekt-Nr. 19.124.11 vom 26.04.2019

Nach den Bohrergebnissen ist der Boden im Bereich des Lehms bzw. der schluffigen Sande für eine Versickerung nicht geeignet. Die darunter anstehenden Sande sind dagegen als geeignet zu bewerten. Problematisch sind die zeitweise hohen Grundwasserstände, so dass der erforderliche Mindestabstand zum Grundwasser zeitweise nicht eingehalten werden kann. Das Oberflächenwasser soll daher über den aufgeweiteten Bollriedegraben gedrosselt abgeleitet werden.

b) Altlasten

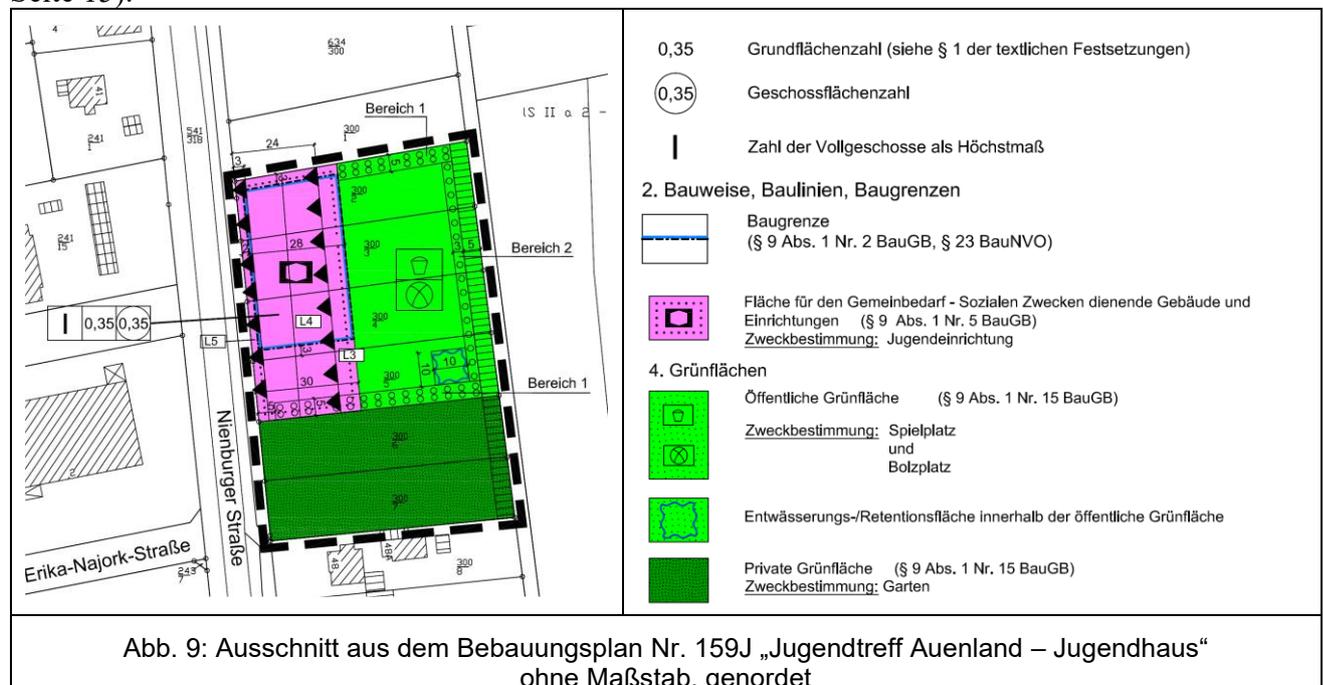
Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt das im Nordwesten des Plangebiets gelegene Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potenziellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 ist als Teil der Freizeitanlage bebaut.

Zur Klärung des Sachverhalts wurde von der Firma ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG eine Untersuchung zum Altlastenverdacht durchgeführt⁴. Die Recherche der Firma ukon kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf dem Grundstück Nienburger Straße 50, in der Zeit ab 1951, offensichtlich kein Schrottplatz befunden hat. Die Region Hannover hat nach Prüfung der Rechercheergebnisse durch die untere Bodenschutzbehörde den Altlastverdacht als ausgeräumt eingestuft und mitgeteilt: „Es wurden keine Hinweise festgestellt, dass sich ein altlast-relevanter Betrieb im Planungsbereich befunden hat. Eine weitere bodenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche im Rahmen des B-Planverfahrens ist nicht erforderlich.“

4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft

a) Baulich genutzte Flächen

Im südlichen Bereich westlich des Bollriedegrabens gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 157J als Betrachtungs- und Beurteilungsmaßstab. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde nur der Bolzplatz von den festgesetzten Nutzungen realisiert (vgl. Abb. 10, Seite 15).



⁴ Bericht der Fa. ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG vom 17.03.2025

Bis auf den Bolzplatz im Südwesten und das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs sind die Flächen nicht baulich genutzt. Bei dem Gebäudebestand des Erlebnis- und Freizeithofs handelt es sich zum überwiegenden Teil um die Wohn- und Betriebsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof wird derzeit nur genutzt.



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

Abb. 10: Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022

b) Natur und Landschaft

Die Flächen östlich des Bollriedegrabens werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind daher entsprechend arten- und strukturarm. Im nördlichen Teil auf dem Flurstück 307/2 wurde auf der Grundlage der mit der Stadt und der Region Hannover abgestimmten Maßnahmenplanung der Ingenieurgesellschaft agwa GmbH vom 16.12.2024 bereits eine CEF-Maßnahme für die Zauneidechse durchgeführt.

Bei den übrigen Freiflächen westlich des Grabens handelt es sich um aufgelassene Kleingärten, Wiesenflächen . Baum- und struktureichere Flächen finden sich in den Kleingärten und im weiteren Verlauf des Bollriedegrabens in nördlicher Richtung. Zum Vorkommen der Tierarten im Plangebiet vgl. Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung/ Naherholung. Aufgrund der Lärmemissionen der Bundesstraße und der Bahnlinie beiderseits des Plangebiets, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Wegeverbindungen sind die Flächen nur von geringem Erholungswert.

Zum Zustand von Natur und Landschaft vgl. im Einzelnen Abschnitt VI.

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. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans sollen im Plangebiet in erster Linie Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angeboten und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmimmissionen von den umgebenden Straßen und der Bahnstrecke sowie den zu erwartenden Emissionen durch die sich ansiedelnden Betriebe werden die Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt und vor dem Hintergrund der schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes zulässige Lärmkontingente festgesetzt.

a) Gewerbegebiet

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.2). Danach sollen sich im Plangebiet insbesondere Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln.

Die geplanten Gewerbegrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Sie umfassen die Flächen auf der Ostseite des Bollriedegrabens und eine kleine Teilfläche westlich des Bollriedegrabens, südlich der geplanten Stichstraße, auf Höhe des Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) auf der Westseite der Nienburger Straße.

Geräuschkontingentierung

Die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets muss auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht nehmen. Im Westen gibt es Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) und im Süden mit dem Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI). Außerdem ist die Kleingartenanlage nordwestlich des Plangebiets zu berücksichtigen. Auf der Ostseite der Bahnlinie muss auf ein Allgemeines und ein Reines Wohngebiet Rücksicht genommen werden. Im Norden liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen. Für Gewebelärm auf den Wohngrundstücken im WA gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Damit diese Immissionsrichtwerte eingehalten werden, werden die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung sog. „Emissionskontingente (LEK)“ gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ eingeschränkt. Die festgesetzten Emissionspegel wurden vom Büro GTA, Hannover, durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt (Projekt-Nr. B0392202 vom 12.05.2025). Dazu wurden gestaffelt zu den schutzbedürftigen Nutzungen Zonen gebildet, in denen unterschiedliche Emissionspegel eingehalten werden müssen.

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbegebieten mittels Festsetzung von Emissionskontingenten ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (zuletzt Urteil vom 07.12.2017, BVerwG 4 CN 7.16). Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz Nr. 2 BauNVO angesehen. Dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt

wird und zweitens gewährleistet ist, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können.

Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens, die herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kasseebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 festgesetzt.

Einzelhandel

Im Rahmen der Fortschreibung des Neustädter Einzelhandelskonzeptes vom 07.06.2023 wurden von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. entwickelt, welche durch den Ratsbeschluss vom 01.06.2023 die Grundlage der kommunalen Planung für den Einzelhandel in Neustadt a. Rbge. darstellen. Nach dem Einzelhandelskonzept sollen in nicht integrierten Standorten wie Gewerbegebieten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden (vgl. Abschnitt 4.2.4, Seite 82 des Konzeptes).

Nach dem Konzept können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen sowie be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort an sässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Von diesem Vorschlag des Konzepts wird Gebrauch gemacht und eine entsprechende Ausnahmeregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Betriebswohnen und Vergnügungsstätten

Wohnungen gehören grundsätzlich zu den schutzbedürftigen Nutzungen. Im „Gewerbegebiet“ (GE) sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (**Betriebswohnungen**) zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger, aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muss er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen. Darüber hinaus wären Betriebswohnungen aufgrund der Lage zwischen Bahnstrecke und Bundesstraße erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Während der Nachtzeit wird dieser Wert im gesamten Gewerbegebiet überschritten.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, steuert die Stadt Neustadt a. Rbge. die Ansiedlung von **Vergnügungsstätten** gesamtstädtisch. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 ein Vergnügungsstättenkonzept beschlossen, das eine städtebauliche Beurteilung darstellt und als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet dient.

Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen werden daher in Anlehnung an das Vergnügungsstättenkonzept die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Sonstiges Sondergebiet, Büro, Dienstleistung

Ergänzend zur Ausweisung von Gewerbegrundstücken in einem „Gewerbegebiet“ werden die Freiflächen zwischen B 442 und dem Bollriedegraben, nördlich der Zufahrt ins Plangebiet und südlich des Freizeit- und Erlebnishofs, als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“ festgesetzt. Sie eignen sich aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung. Daher wird hier als Übergang zur Wohnbebauung auf der Westseite der Nienburger Straße eine Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angestrebt. Damit werden Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden.

Neben Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Für die im Sondergebiet zulässigen Beherbergungsbetriebe ist die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr aufgrund der Verkehrslärmimmissionen während der Nachtzeit nicht relevant, da es sich hierbei nicht um Wohnen handelt. Allerdings ist hier baulicher Schallschutz erforderlich (vgl. unten Abschnitt III.8.)

Im Sonstigen Sondergebiet „Büro, Dienstleistung“ sind, wie bereits ausgeführt, sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Darunter können auch Einzelhandelsbetriebe fallen. Im SO wird daher zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine Regelung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des „Annex-Handels“, analog der Festsetzung im Gewerbegebiet aufgenommen.

c) Sonstiges Sondergebiet, Freizeit- und Erlebnishof

Um die bestehende Nutzung des Freizeit- und Erlebnishofes, die derzeit nur geduldet wird, zu legalisieren, werden die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ festgesetzt.

Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen werden durch § 3 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Das Sondergebiet soll der Unterbringung der Gebäude und baulichen Anlagen des Freizeit- und Erlebnishofs sowie der Durchführung von Country- und Westernveranstaltungen, aber auch anderen Festveranstaltungen im Sinne von „kleinen Volksfesten“ dienen. Daneben werden die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zugelassen.

Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können. Damit wird trotz der hohen Immissionswerte das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus planungsrechtlich abgesichert.

In der schalltechnischen Untersuchung⁵ wurde auch der Freizeitlärm bei Veranstaltungen auf dem Gelände des Freizeit- und Erlebnishofes untersucht. Dabei wurden sowohl die Geräuschemissionen einer Westernveranstaltung (analog einem kleinen Volksfest) als auch die Nutzung einer Bühne für Konzerte einschließlich der Geräusche durch Parkvorgänge auf dem Gelände betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Kombination beider Szenarien, d. h. eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Life-Musik den Immissionsrichtwert überschreiten würde. Würde es um ein Genehmigungsverfahren der Western-Ranch gehen, könnte davon ausgegangen werden, dass die Überlagerung beider Szenarien bei Sonderveranstaltungen an nicht mehr als 18 Tagen⁶ im Jahr zu Beurteilungspegeln von unter 70 dB(A) auf der nächstgelegenen schutzbedürftigen Baufläche führt und die „seltene“ Immissionsbelastung als besonderer Betriebszustand dann ausnahmsweise genehmigt werden kann. Hinsichtlich der seltenen Ereignisse ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, bei deren Anwendung die Baugenehmigungsbehörde u.a. prüft, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 TA-Lärm zulässige Belastung zugemutet werden kann (vgl. 7.2 TA-Lärm). Dabei sind Dauer und der Zeiten der Überschreitungen, die Häufigkeit der Überschreitungen insgesamt sowie Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren besitzt diese anlagenbezogene Betrachtungsweise keine unmittelbare Bedeutung, die beabsichtigte Festsetzung der fraglichen Fläche als Sondergebiet erscheint aus schalltechnischer Sicht möglich.

Eine Einschränkung der zulässigen Veranstaltungen durch Festsetzungen im Bebauungsplans, wie z.B. Nutzungszeiten und Zahl der Veranstaltungen, ist Mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht möglich. Die Stadt muss es daher bei konzeptionellen Überlegungen zur Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen den geplanten Nutzungen im SO und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bewenden lassen und verbindliche Festlegungen von z.B. Nutzungszeiten dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der als *Gewerbegebiet* festgesetzten Flächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Der auf den ersten Blick sehr hohe Versiegelungsgrad ist aus der Sicht der Stadt gerechtfertigt, da es sich um Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereichs der Kernstadt handelt und so ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden wird.

Auf die festgesetzte GRZ werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet. Aufgrund der sehr hohen GRZ im GE wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch diese Anlagen nicht zugelassen.

⁵ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

⁶ Vgl. Freizeitanlagenlärmschutzrichtlinie gem. RdErl. d. MU, d. ML, d. MS und d. MW v. 15.03.2024, Nds. MBl. 2024 Nr. 141 vom 19.03.2024, Ziffer 2.2.

Im *Sonstigen Sondergebiet* „Büro, Dienstleistung“ wird eine geringere Ausnutzung vorgesehen, um eine Abstufung zu den Wohngrundstücken auf der Westseite der Nienburger Straße zu erreichen. Daher wird hier das Maß der baulichen durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und drei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Durch die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen wird eine Bebauung / Versiegelung im SO, Büro, Dienstleistung von 75 % der Grundstückfläche erreicht.

Im Bereich des *Sonstigen Sondergebiets* „Freizeit- und Erlebnishof“ wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass die bestehenden baulichen Anlagen zulässig bleiben und in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden. Dazu genügt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Auf die festgesetzte GRZ werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ angerechnet. Das ermöglicht eine Versiegelung / Bebauung im SO von 30 % der Grundstücksfläche.

In den *Sonstigen Sondergebieten* wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Zahl der **Vollgeschosse** begrenzt. In dem Bereich „Büro, Dienstleistung“ werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze für die Wohnbebauung auf der Westseite Nienburger Straße. In Anlehnung an den Bestand werden für den Freizeit- und Erlebnishof zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Im *Gewerbegebiet* wird neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die **Oberkante baulicher Anlagen** festgesetzt. Im GE ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Lagergebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. Mit der maximalen Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass keine Anlagenhöhen entstehen, die insbesondere für die umgebende Bestandsbebauung störend wirken würden.

In den *Sonstigen Sondergebieten* wird eine offene **Bauweise** festgesetzt. Das ermöglicht Baukörper von maximal 50 m Länge. Aufgrund der Nachbarschaft zu der Wohnnutzung auf der Westseite der Nienburger Straße sollen längere Baukörper vermieden werden. Im *Gewerbegebiet* ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich. Dadurch wird den Betrieben die Möglichkeit zu geben, bauliche Anlagen entsprechend ihres Bedarfes zu erstellen. Dadurch können auch Baukörper von einer größeren Länge als der in der offenen Bauweise maximal zulässigen entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird im Sonstigen Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ sind es 5 m. Zum Graben und seinen geplanten Rückhalteflächen wird ein Abstand von mindestens 5 m berücksichtigt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf Ihnen Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen.

Bei der Gestaltung der Gärten 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 jedoch § 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 aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Ausgeschlossen ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“⁷ Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es in einem Bebauungsplan nicht.

3. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Nienburger Straße (B 442). Die unmittelbar an der Straße liegenden Grundstücke können direkt von der Nienburger Straße erschlossen werden. Der an das Plangebiet grenzende Abschnitt der B 442 liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.

Für die geplanten Gewerbegrundstücke auf der Ostseite des Bollriedegrabens ist eine Erschließung über eine Stichstraße geplant, die in Höhe des Grünzugs nördlich des Aldi-Marktes in das Plangebiet führt. Für die Ackerflächen nördlich des Plangebiets wird eine Erweiterungsoption durch Festsetzung eines Straßenanschlusses vorgesehen.

Zur Prüfung, wie sich das zur erwartende Verkehrsaufkommen im Straßennetz verteilen wird und ob es vom Anschlussknoten verträglich aufgenommen werden kann, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt⁸. Darin wurden aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz und an den Knotenpunkten abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Ermittlung der Verkehrsqualität und ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen an den Anschlussknoten. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das Bebauungsplangebiet leistungsfähig an die Nienburger Straße (B 442) angebunden werden kann. Für den Knotenpunkt mit der Planstraße kann ein Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „B“ nachgewiesen werden. Bauliche Maßnahmen für die Linksabbieger sind nicht erforderlich.

4. Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird am Bollriedegraben auf der Nordseite der geplanten Stichstraße eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche für die Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes genutzt werden soll. Hier können ergänzend Anpflanzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets vorgenommen werden.

In der nordöstlichen Spitze des Plangebiets wird der östliche Teil des Geländes des Freizeit- und Erlebnishofes eine private Grünfläche, Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Die Fläche soll der Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen auch entlang des Gewässerrandbereichs dienen.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets werden, wie im Umweltbericht vorgeschlagen, drei Bereiche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, Höhlenbrüter, Fledermäuse und die Gartengrasmücke. Die Maßnahmen sind zum überwiegenden Teil bereits durchgeführt.

⁷ OVG Niedersachsen, Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22.

⁸ Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, April 2025

Im Norden des Plangebiets wird auf dem Flurstück 307/2 die **CEF-Maßnahme A1** für die Eidechse festgesetzt. Die Maßnahmen auf der Fläche wurde auf der Grundlage der Baubeschreibung der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH vom 16.12.2024 bereits umgesetzt. Der Inhalt der Maßnahme ergibt sich aus dem Auszug aus der Baubeschreibung in Abb. 11, Seite 23.

Da die Maßnahme bereits hergestellt ist, genügt eine Bestandssicherung im Bebauungsplan.

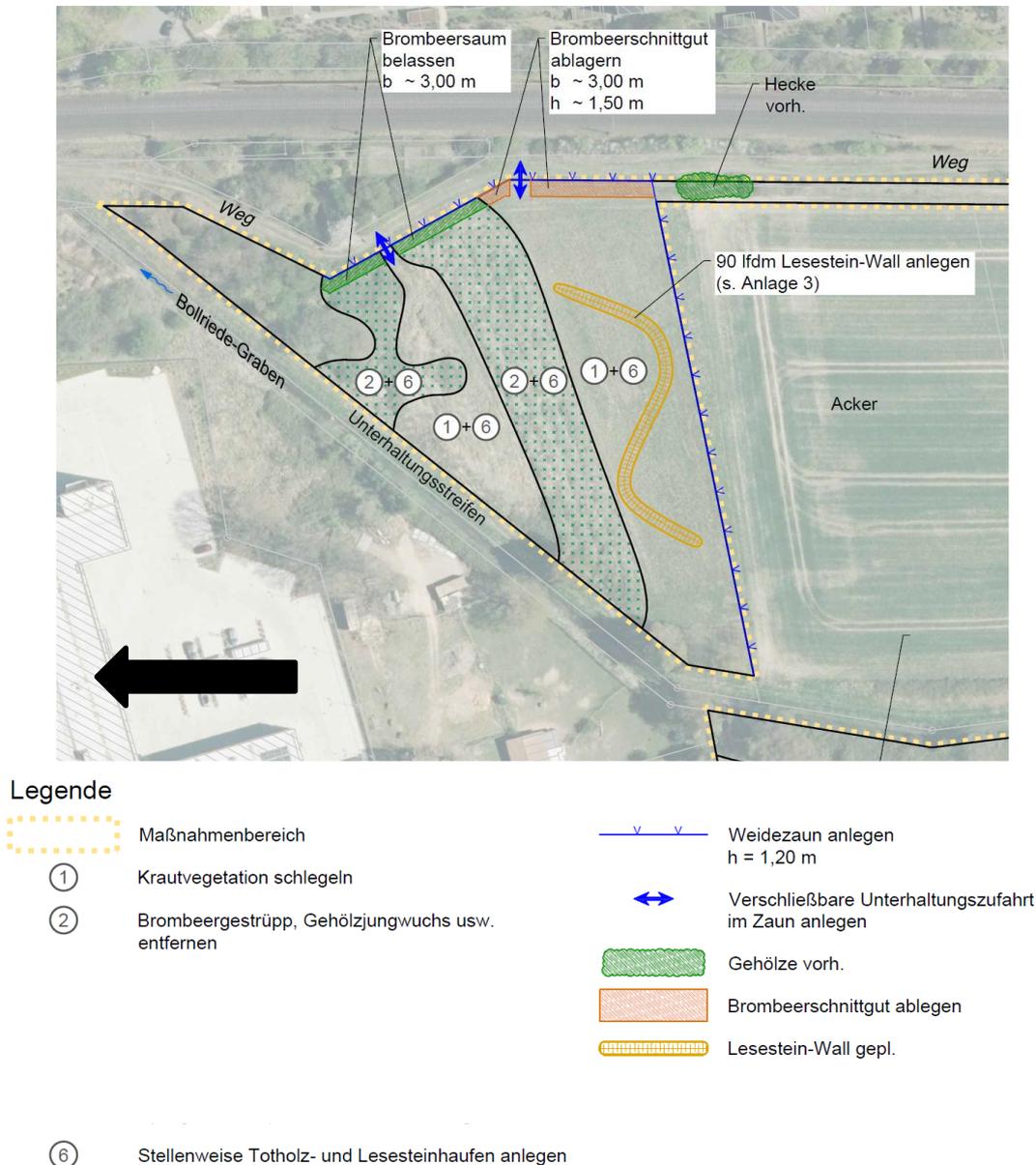


Abb. 11: Ausschnitt aus der Baubeschreibung für die Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats auf dem Flurstück 307/2, ohne Maßstab, genordet

An den auf der CEF-Maßnahmenfläche A1 verbliebenen Bäume sind außerdem als **CEF-Maßnahme A4** artspezifische Nistkästen für die Höhlenbrüter Blaumeise und Kohlmeise anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

Am Ostrand des Plangebiets liegen auf dem Flurstück 298/2 ein Teil des Wegesaum des Wegs Bollriede und eine Hecke. Diese Flächen werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Zauneidechsenhabitats als **CEF-Maßnahme A2** für die Zauneidechse gesichert.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird nördlich und südlich der geplanten Stichstraße entlang des Bollriedegrabens die **CEF-Maßnahme A3** festgesetzt. Südlich der Stichstraße wird die Maßnahme auf dem Gewerbegrundstück festgesetzt, nördlich der Stichstraße liegt sie im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Durch die Pflanzung einer Baumstrauchhecke werden eine Leitlinie für Fledermäuse und ein Habitat für die Gartengrasmücke geschaffen. Die durchzuführende Maßnahme wird durch textliche Festsetzung konkretisiert.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zum Schutz von Fledermäusen werden geeignete Maßnahmen im Hinblick auf Lichtemissionen von den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen im Plangebiet festgesetzt. Das betrifft die Wellenlänge der verwendeten Leuchtmittel und die zielgerichtete Beleuchtung mit einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bollriedegraben wird einschließlich großzügig bemessener Randbereiche in einer Breite zwischen rd. 8 m im nordöstlichen Bereich, 15 im mittleren Abschnitt bis zu 21 m im südlichen Abschnitt als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Graben, Schutzstreifen und Rückhalteflächen“ festgesetzt.

Die damit planungsrechtlich gesicherte Fläche zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und von den südlich an das Gebiet grenzenden Flächen ist deutlich breiter als die Flurstücksbreite des Bollriedegrabens von ca. 4 m. Die im Planungsgebiet liegenden so gesicherten Flächen erlauben es, im Randbereich des Grabens deutlich mehr Retentionsraum zu schaffen, als bisher vorhanden ist und die erforderlichen Räumstreifen zu sichern. Die Planung setzt damit eine Option um, im Suchraum des landesweiten Retentionskatasters zusätzlich erforderlichen Retentionsraum zu schaffen.

Die weitere Ausgestaltung der Fläche für die Wasserwirtschaft und die Klärung der Frage der Oberflächenwasserreinigung ist Gegenstand der Durchführung der Planung. Nach den bisherigen Ermittlungen sind die dafür durch den Bebauungsplan bereitgestellten Flächen ausreichend groß.

8. Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Verkehrslärmquellen, die im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁹ betrachtet wurden:

- die Nienburger Straße (B 442) westlich des Plangebiets,
- die Bundesstraße (B 6) nordöstlich des Plangebiets und
- die Bahnstrecke 1740 Hannover – Bremen östlich des Plangebiets.

Hinsichtlich des Verkehrslärms kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete (65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht) werden teilweise deutlich überschritten. Tagsüber werden nur in dem zentralen Teil des GE südlich der Stichstraße und westlich des Grabens die OW eingehalten.

⁹ Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für technische Akustik mbH GTA, Hannover, Projekt-Nr.: B0392202 vom 12.05.2025

Tagsüber wird am Ostrand des GE der OW um bis zu 12 dB überschritten werden, nachts liegt die Überschreitung bei bis zu 23 dB.

Im Bereich der geplanten Sonstigen Sondergebiete können Beurteilungspegel von 63 bis 69 dB(A) am Tag und von 62 bis 65 dB(A) nachts nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der fehlenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in den Sondergebieten wird auch hier der Schutzanspruch analog einem Gewerbegebiet zugrunde gelegt. Der Orientierungswert für den Tag wäre demnach um bis zu 4 dB, der für die Nacht um bis zu 10 dB überschritten.

Üblicherweise markiert ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts bei Verkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Legt man diese auf Wohnen bezogene Schwelle auch der Beurteilung von betriebsbezogenem Wohnen zugrunde, so muss dieses im Gewerbegebiet und im Sondergebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Lediglich im „Sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ wird aufgrund des vorhandenen betrieblichen Wohnens eine Ausnahmeregelung aufgenommen.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden daher neben dem Ausschluss von Wohnnutzungen folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets festgesetzt:

In der Planzeichnung werden die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden maßgeblichen Außengeräuschpegel festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den *baulichen Schallschutz* nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zu beachten.

Darüber hinaus ist in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können (Betriebswohnen im Bereich des Freizeit- und Erlebnishofs sowie Hotelnutzung im Bereich des SO „Büro, Dienstleistung“) ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter *Lüftungseinrichtungen* erfolgen.

Abweichungen von diesen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes durch andere Maßnahmen erreicht wird (z.B. Abschirmung, Gebäudeform).

9. Nachrichtliche Übernahme

Ein kleiner Teil des Plangebiets liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf. Die Abgrenzung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

10. Flächenübersicht

| Art der Nutzung | Fläche (m ²) | Fläche (m ²) | Anteil (%) |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Sonstiges Sondergebiet, Büro, Dienstl. | | 10.056 | 17,7% |
| Sonstiges Sondergebiet, Erlebn. Freizeit | | 8.293 | 14,6% |
| Gewerbegebiet (GE) | | 16.895 | 29,8% |
| davon CEF A3 | 200 | | |
| öffentliche Straßenverkehrsflächen | | 2.726 | 4,8% |
| Fläche für Maßnahmen | | 8.603 | 15,2% |
| Nordteil | 8.135 | | |
| Ostteil | 468 | | |
| private Grünfläche (Garten) | | 2.593 | 4,6% |
| öffentliche Grünfläche (Bolzplatz, Pflanzfl.) | | 1.286 | 2,3% |
| davon CEF A3 | 134 | | |
| Fläche f.d. Wasserwirtschaft | | 6.268 | 11,1% |
| Gesamtfläche | | 56.720 | 100,0% |
| Umring | | 56.720 | |

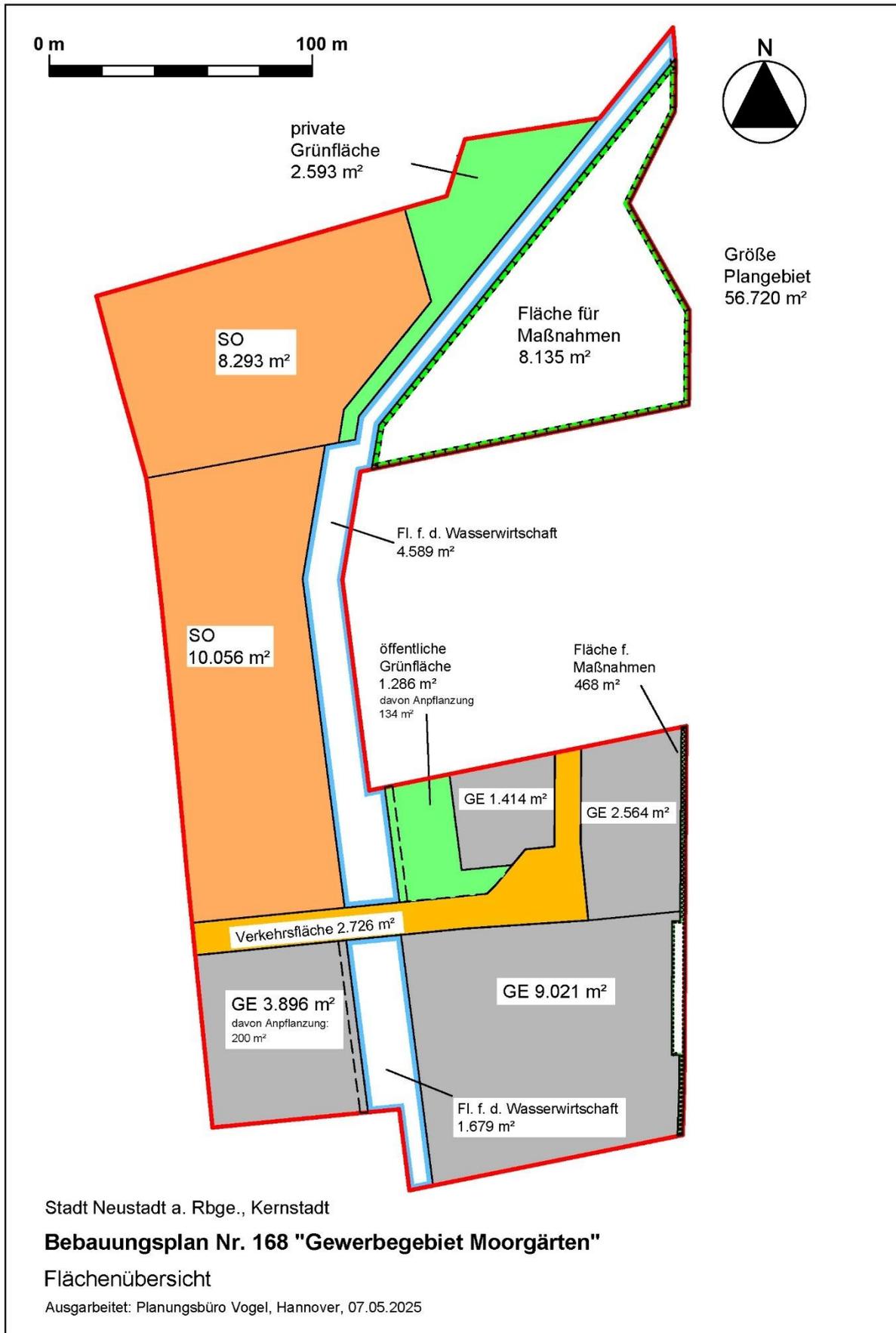


Abb. 12: Flächenübersicht Entwurf

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Freiflächen im Plangebiet, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll, ist bereits Eigentum der GEG oder wird von ihr erworben. Die GEG soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags die Erschließung des Plangebiets durchführen und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen herstellen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans 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, 8d, 8e und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 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,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde in Abschnitt III.3. (S. 22) erläutert. Durch die geplanten und vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitäts- und Wasserversorgung sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich. Die Stadt geht davon aus, dass eine Erweiterung des Gasnetzes nicht erfolgen wird.

Der Löschwasserbedarf zur Brandbekämpfung im Plangebiet (Grundschutz) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist **Inwieweit die für die Löschwasserversorgung erforderliche Wassermenge aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann, wird im weiteren Planverfahren geklärt.**

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die Deutsche Telekom AG. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden. Welcher Versorgungsträger dafür in Frage kommt, wird im Rahmen der Durchführung der Planung geklärt.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft Region Hannover. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge fast alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge (ABN). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Dazu ist aller Voraussicht nach der Bau eines Abwasserpumpwerks erforderlich, da aufgrund der Höhenverhältnisse ein Anschluss an den Regenwasserkanal in der Nienburger Straße im Freigefälle nicht möglich ist.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers steht der das Plangebiet von Süden nach Norden querende „Bollriedegraben“ (Gewässer III. Ordnung) zur Verfügung. Hier sollen die Gewässereigenschaften im Plangebiet aufgehoben werden und der aufgeweitete Graben dann als Teil des Regenwasserkanalnetzes des Abwasserbeseitigungsbetriebs Neustadt (ABN) genutzt werden. Nach den bisherigen Untersuchungen soll das bestehende Grabenprofil sehr stark aufgeweitet und mit einer Abflussdrossel am nördlichen Übergang aus dem Plangebiet in das verbleibende Gewässer ausgestattet werden. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft bieten ausreichend Raum für das erforderliche Rückhaltevolumens im Graben.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat wegen des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel im Plangebiet eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet wird lt. LGLN „keine Kampfmittelbelastung vermutet“ und es besteht „kein Handlungsbedarf“. Lediglich bei einer kleinen Fläche an der Nienburger Straße (Fläche A in Abb. 13), etwa in der Mitte des Plangebiets wird aufgrund des begründeten Verdachts auf Kampfmittel eine Sondierung empfohlen.

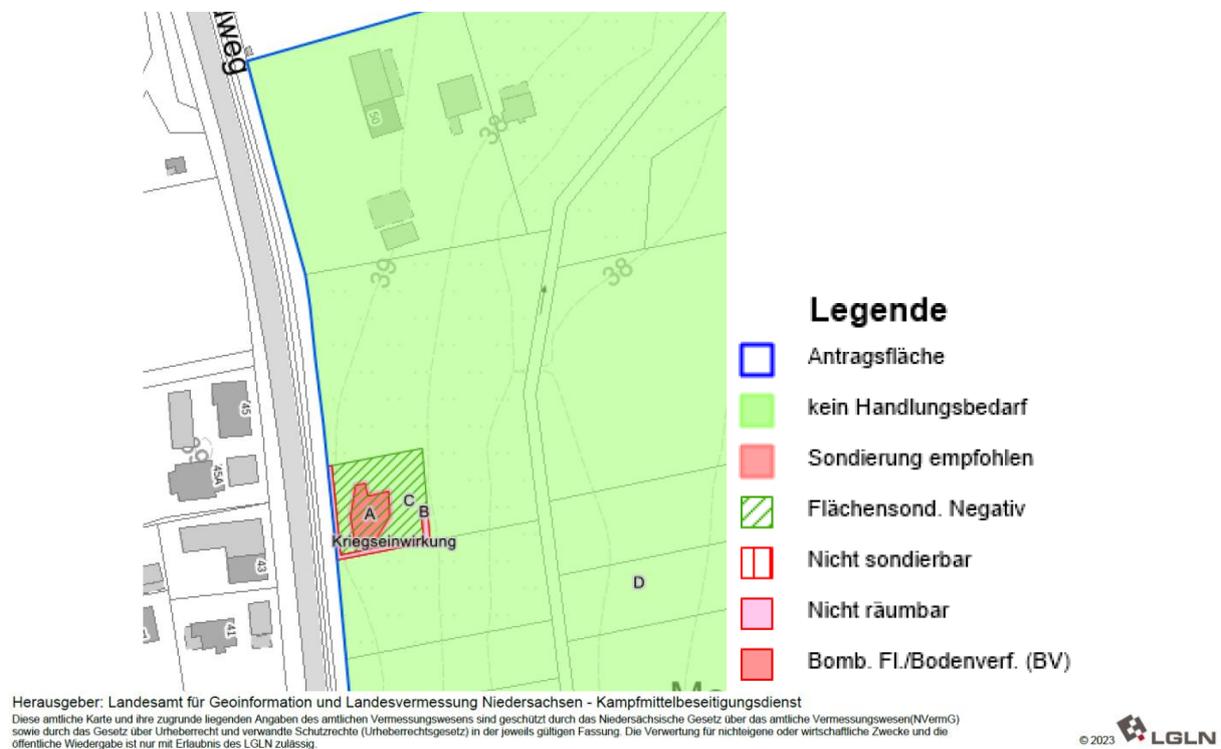


Abb. 13: Ausschnitt aus der Ergebniskarte BA-2023-02253 des LGLN vom 07.11.2023

2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Ziel der Planung ist primär die Förderung wirtschaftlicher Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

Die Bereitstellung von Grundstücken für die Um- oder Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erfordert die Inanspruchnahme von Flächen. In der Stadt Neustadt a. Rbge. stehen im erforderlichen Umfang und an geeigneter Stelle keine Flächen zur Verfügung, die bereits für ähnliche Zwecke genutzt worden sind und eine Flächenrecycling zugeführt werden könnten. Daher ist die Inanspruchnahme bisher weitgehend unversiegelter Flächen betroffen, auch landwirtschaftliche Flächen.

3. Belange von Freizeit und Erholung

Mit der Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes und seines Veranstaltungsangebots werden die Belange von Freizeit und Erholung gefördert.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Überplanung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung werden die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen der Belange der Landwirtschaft hält die Stadt Neustadt für vertretbar, da in der Abwägung die Eignung des Standortes für die vorgesehene Entwicklung gegenüber der möglichen Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund ihrer Lage zwischen den Verkehrswegen, dem Feuerwehrzentrum und der südlich angrenzenden Bebauung deutlich überwiegen.

VI. Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wird zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuer-
schutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten am 10.06.2025 vorgelegt.

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 Acker. Das gilt auch für das Grundstück des Freizeit- und Erlebnishofes. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung werden durch entsprechende Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan und im Genehmigungsverfahren vermieden.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei dem Bebauungsplan stehen die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Der Bebauungsplan soll die Entwicklung von Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung gewährleisten.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen und aufgelassener Kleingärten beeinträchtigt. Aufgrund von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen, geht die Stadt davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben und dass die Verbotstatbestände des Artenschutzes nicht verletzt werden.

Die betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am _____ in der Zeit von _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister