

**10. Ergänzung und
39. Änderung
des Flächennutzungsplans
„Nienburger Straße/ Moorgärten“
Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt
mit Begründung
- Entwurf -**

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

pu Planungsgruppe
Umwelt

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

Inhaltsverzeichnis

10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“ – Entwurf -

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (1 Blatt)I

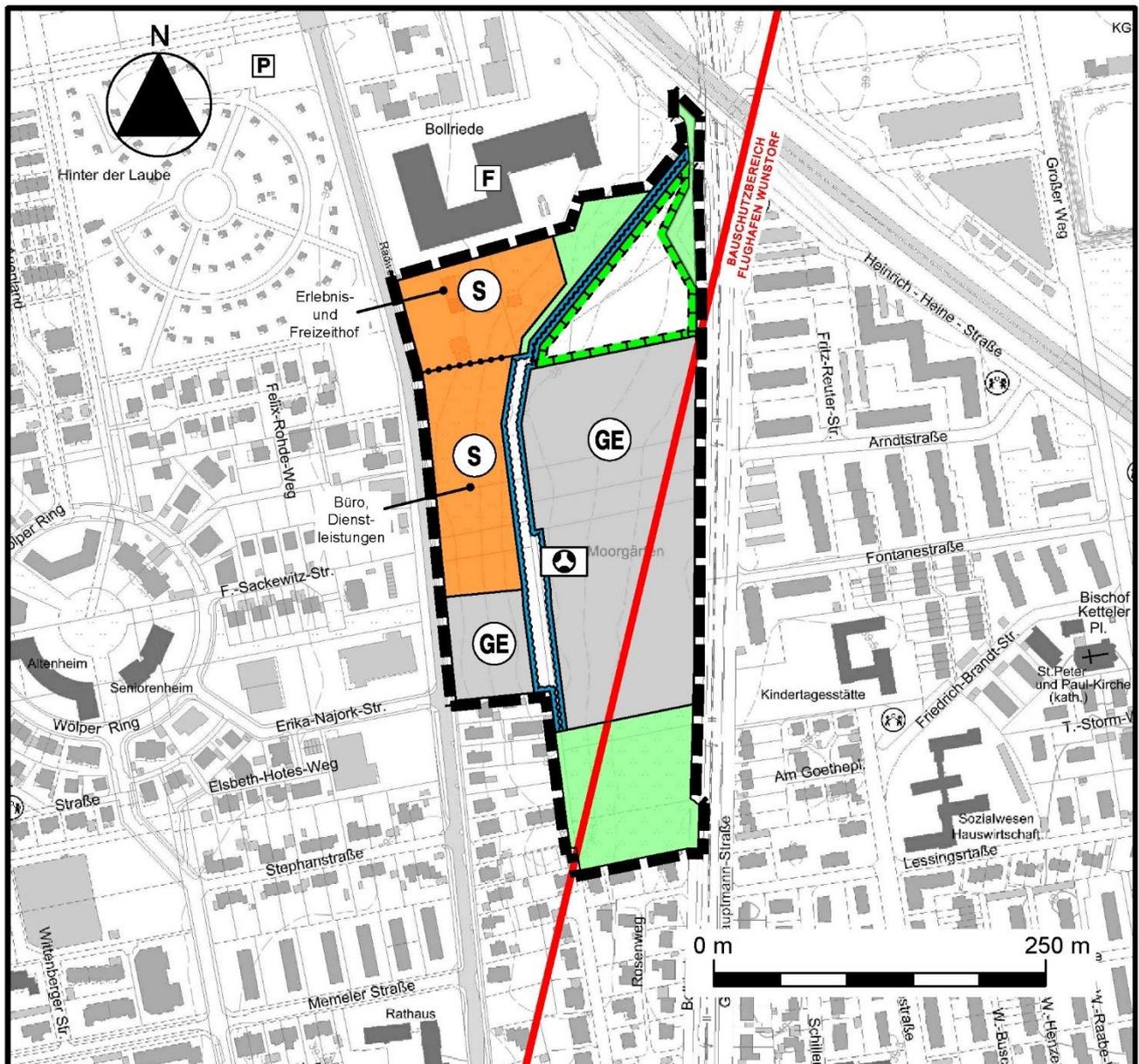
Begründung

zum Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“

I. Allgemeines	1
1. Einleitung	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.....	3
4. Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereichs	4
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	4
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen für die 10. Ergänzung und 39. Änderung	7
1. Lage im Stadtgebiet, Geländeverhältnisse, Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
3. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft	12
III. Erläuterung der Darstellungen	14
1. Gewerbegebiet	14
2. Sonderbauflächen	14
a) Büro, Dienstleistung	14
b) Erlebnis- und Freizeithof	14
3. Grünflächen.....	14
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	15
6. Nachrichtliche Übernahme	15
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	15
1. Erschließung, Entwässerung, Kampfmittel	15
2. Wirtschaftliche Belange, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	17
3. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	17
4. Belange von Freizeit und Erholung	17
5. Belange der Landwirtschaft.....	17

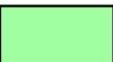
V. Umweltbericht.....	18
A Einleitung.....	18
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans	18
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	18
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	18
a) Fachgesetze.....	18
b) Fachpläne	18
c) Raumordnung	18
4. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht.....	18
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes	18
B Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	18
1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	18
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
3. Schutzgut Boden und Fläche	19
4. Schutzgut Wasser	19
5. Schutzgut Luft/ Klima	19
6. Schutzgut Landschaft.....	19
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	19
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	19
a) Bodenschutzgebot	19
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	19
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	19
d) Erfordernisse des Klimaschutzes	19
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.	19
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	20
C Artenschutzrechtliche Belange.....	20
1. Rechtliche Grundlagen.....	20
2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	20
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	20
4. Fazit	20

D	Zusätzliche Angaben	20
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20
2.	Maßnahmen zur Überwachung	20
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
VI.	Private Belange	21
VII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	21
	Verfahrensvermerke	22



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Gewerbegebiet
-  Sonderbauflächen
Zweckbestimmung: siehe den Text in der Planzeichnung
-  Grünflächen
-  Bolzplatz (Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung)
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Ergänzung und der 39. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen

 Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

**Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt**

10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans "Nienburger Straße / Moorgärten"

- Entwurf -

Maßstab 1 : 5.000

Mit dieser Bauleitplanung soll ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ die Bereitstellung von Gewerbegrundstücke in der Kernstadt vorbereitet 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. Im Zuge der schnellen Vermarktung der Grundstücke im Gewerbegebiet Ost besteht ein weiterer Bedarf an Grundstücken für Gewerbetreibende in der Kernstadt. Ergänzend sollen daher im Ergänzungs- und Änderungsbereich Flächen für Gewerbe und Dienstleistungsangebote angeboten werden.

Im Zuge der Entwicklung der Gewerbegrundstücke wird die Durchführung von CEF-Maßnahmen wegen der Inanspruchnahme von Zauneidechsen-Habitaten erforderlich.

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 Darstellung einer Sonderbaufläche für einen Erlebnis- und Freizeithof planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus sollen

- die Flächen für die Oberflächenentwässerung des Ergänzungs- und Änderungsbereichs sowie der südlich angrenzenden Flächen entlang des Bollriedegraben gesichert werden sowie
- ein neuer Standort für den vorhandenen Bolzplatz im Süden des Ergänzungs- und Änderungsbereichs 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 ergibt sich aus dem Kartenausschnitt in Abb. 1 Seite 1.

Um die angestrebten städtebaulichen Entwicklungen zu erreichen, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern und in Teilflächen zu ergänzen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine **Ziele** der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplans sind

- die Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für Gewerbebetriebe 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 Ergänzungs- und Änderungsbereich sowie der südlich angrenzenden Flächen,
- 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 Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wirtschaftliche Belange zu fördern. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und vielfältige, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes fördert die Belange von Freizeit und Erholung. Die Sicherung und Erweiterung der Grabenparzelle dient der Oberflächenentwässerung, der

Hochwasservorsorge und der Klimafolgenbewältigung. Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich bzw. für CEF-Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Damit der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Maßgeblich für die Frage, ob die vorgesehenen Festsetzungen aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden könnten, ist die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahr 2000, welchen die Region Hannover mit der Verfügung vom 06. Mai 2002 mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt hat.

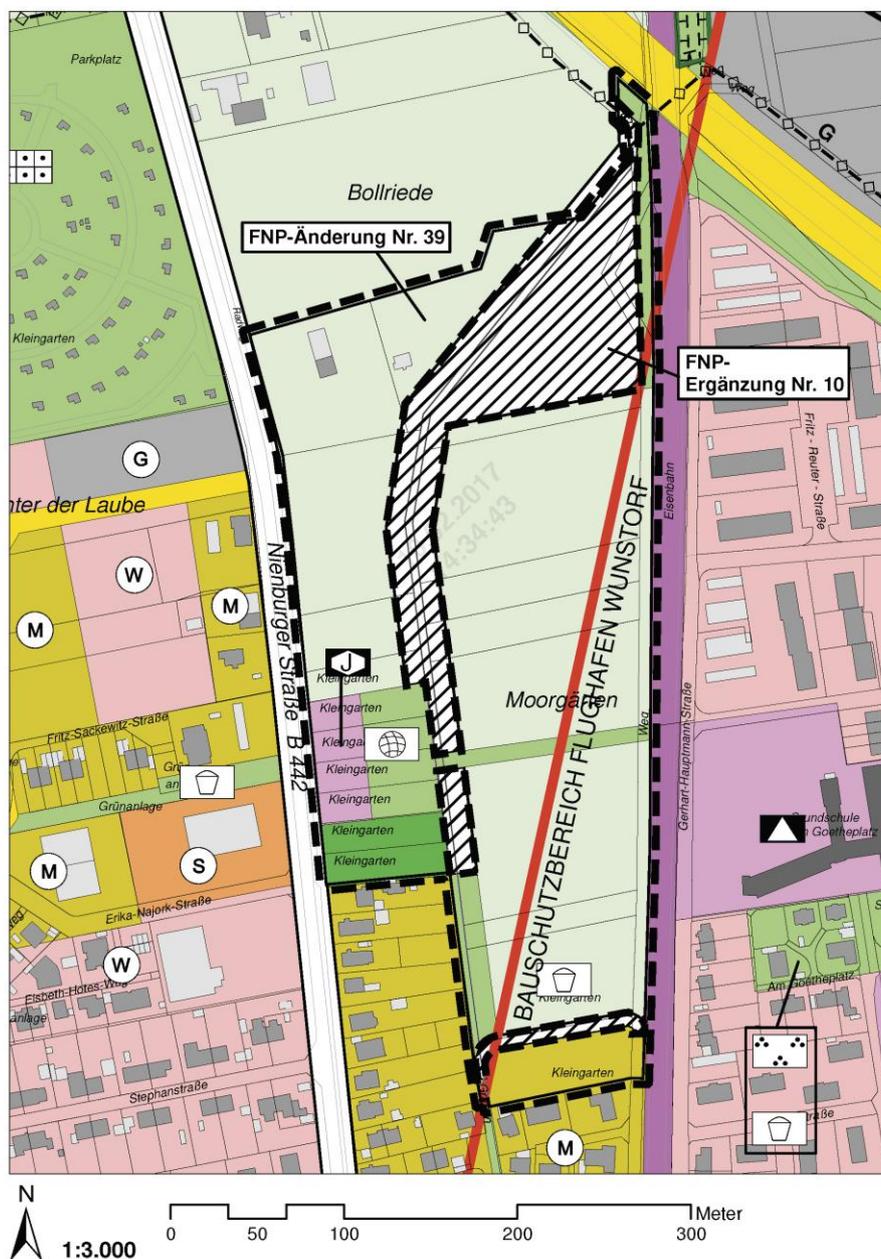


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.

Begründung zum Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans, „Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

Der Ausschnitt aus diesem Plan in Abb. 2, S 3 zeigt, dass die Flächen des Ergänzungs- und Änderungsbereichs überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind.

Die Flächen der 10. Ergänzung des Flächennutzungsplanes waren 2002 von der Genehmigung ausgenommen. Sie werden daher ohne Darstellungen von städtebaulichen Entwicklungszielen als „weiße Flächen“ dargestellt. Im nordöstlichen Bereich sollten damals auf diesen Flächen Kompensationsmaßnahmen im Kontext der Verlegung der B 442 vorgesehen werden. Dazu ist es nicht gekommen. Daher werden die Flächen als 10. Ergänzung des Flächennutzungsplans in die Planungen einbezogen.

Im südwestlichen Teil war auf ehemaligen Kleingärten ein Bolzplatz mit angeschlossenem Jugendtreff geplant. Während der Bolzplatz umgesetzt ist, wurde von den Planungen zum Jugendtreff an dieser Stelle Abstand genommen.

Von diesen Flächen aus ist eine Grünverbindung bis zur östlich verlaufenden Bahnstrecke dargestellt, die als Wegeverbindung vom Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland in die östliche Kernstadt dienen sollte.

Die Flächen südlich des Bolzplatzes sind als private Grünfläche dargestellt. Daran schließt sich im Südosten ist eine kleine gemischte Baufläche an.

Über den Ergänzungs- und Änderungsbereich verläuft zum Teil der Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf.

Insgesamt wird deutlich, dass der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

4. Abgrenzung des Ergänzungs- und Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (im Folgenden zusammenfassend „**Änderungsbereich**“) wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden.

In den Änderungsbereich werden die Flächen zwischen der B442 und der Bahnstrecke einbezogen, auf denen neue Baugrundstücke geschaffen werden sollen. Es werden auch die Flächen überplant, die mangels Flächenverfügbarkeit nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 einbezogen wurden.

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

Im Süden werden zwischen Bollriedegraben und dem Weg Bollriede die gärtnerisch genutzten Grünflächen bis zur vorhandenen Bebauung am Rosenweg einbezogen, um die Grünstrukturen langfristig zu sichern.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die 10. Ergänzung und 39. Änderung ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) „sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.“

Für die Planung ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover aus dem Jahr 2016 (RROP 2016) zugrunde zu legen. In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ist

die Kernstadt der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum u.a. mit der „**Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten**“ dargestellt (vgl. Abb. 3, Seite 5). Diese Planung dient vor allem der Verwirklichung dieses Ziels.

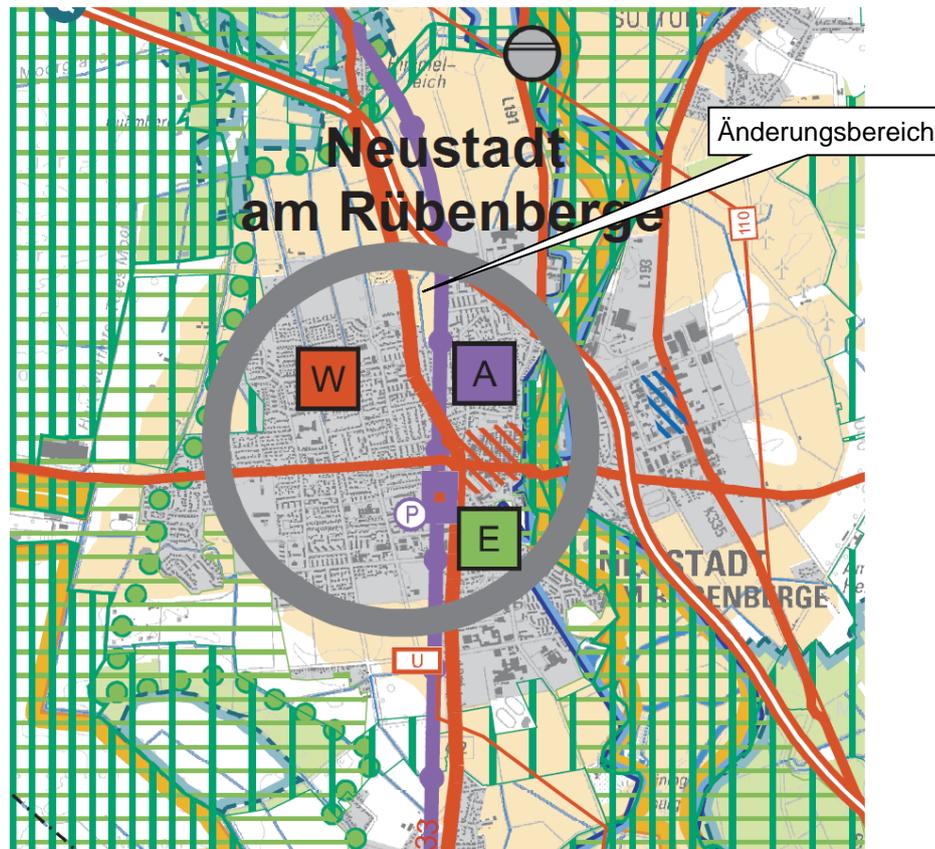


Abb. 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016)

Die westlich und östlich des Änderungsbereichs dargestellten Vorranggebiete „Hauptbahnstrecke“ und Hauptverkehrsstraße werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage wurden im RROP 2016 Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „**Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft**“ festgelegt. Der Änderungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Dazu ist in der beschreibenden Darstellung unter Ziffer 3.2.1 02 ausgeführt:

„Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sollen vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilträumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

In der Begründung zum RROP 2016 ist ausgeführt, dass die Festlegung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ sich an der Datengrundlage des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotenzials vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2013) orientiert.

Das LBEG unterteilt das ackerbauliche Ertragspotenzial in Niedersachsen in sieben Klassen (von „äußerst gering“ bis „äußerst hoch“). Entsprechend dieser Klassifizierung wurden für die Abgrenzung der „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ Gebiete mit hohem bis äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial (Klasse 5 bis 7) in allen drei landwirtschaftlichen Teilräumen der Region Hannover berücksichtigt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen teilräumlichen Standortvoraussetzungen und Agrarstruktur im Regionsgebiet wurden in den Teilräumen Nord-West und Nord-Ost ergänzend dazu Gebiete mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotenzial aufgenommen.

Im vorliegenden Fall plant die Stadt eine Abweichung von dem Vorbehaltsgebiet des RROP 2016, das der weiteren Abwägung durch die Stadt zugänglich ist (vgl. § 4 Abs. 1 ROG).

Wie Abb. 3, Seite 5, zeigt, sind fast alle an die Ortslage von Neustadt grenzenden landwirtschaftlichen Flächen „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“. Alle übrigen Freiflächen sind ebenfalls Vorbehaltsgebiete oder sogar Vorranggebiet.

Die Flächen im Änderungsbereich sind gut für die geplante Nutzung geeignet, da sie bereits vollständig von Bebauung, Straße und Bahnstrecke umschlossen. Aufgrund der für die landwirtschaftliche Nutzung geringen Flächengröße haben sie untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft. Die Stadt hält daher die Überplanung eines kleinen Teils des „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ für vertretbar.

Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Grundsätze der Raumordnung werden in der Abwägung berücksichtigt.

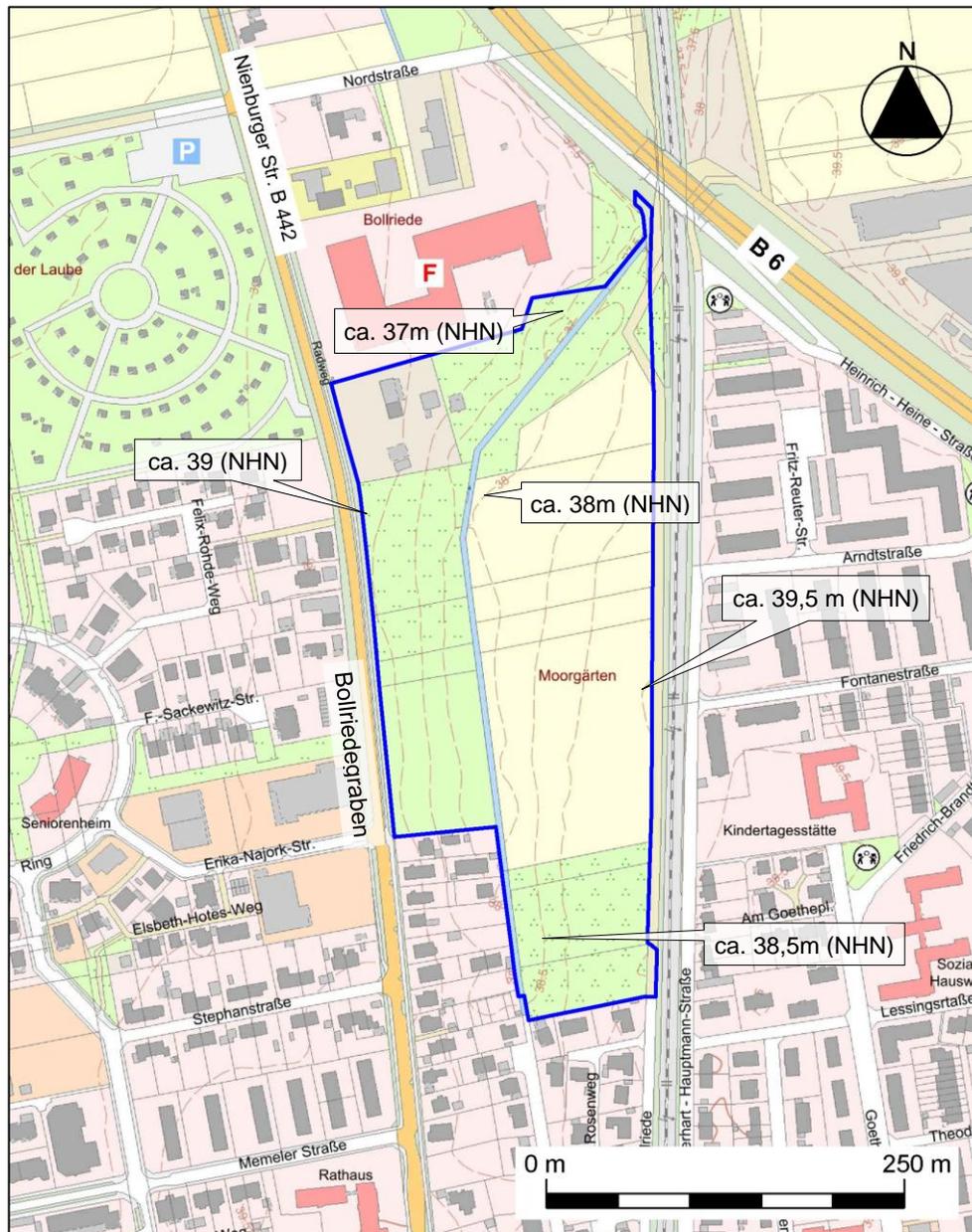
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei dieser Planung offensichtlich nicht der Fall. Durch den geringen Flächenumfang der geplanten gewerblichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereichs von Neustadt sind keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die Nachbargemeinden zu erwarten.

II. Rahmenbedingungen für die 10. Ergänzung und 39. Änderung

1. Lage im Stadtgebiet, Geländebeziehungen, Entwässerung

Der Änderungsbereich liegt zwischen dem Feuerwehrzentrum im Norden, der vorhandenen Wohnbebauung 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 7).



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

Abb. 4: Geländehöhen im Änderungsbereich und der Umgebung

In Süd-Nord-Richtung verläuft der Bollriedegraben durch den gesamten Änderungsbereich. Vor dem Freizeitgelände ändert der Graben die Richtung nach Nordosten und unterquert dann die Bahnstrecke außerhalb des Änderungsbereichs.

Der Bollriedegraben führt das Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich und umgebenden Flächen ab nach Norden zum Hauptvorfluter Totes Moor und weiter zur Leine (vgl. Abb. 5, S. 8). 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. 9).

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 Änderungsbereich 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.

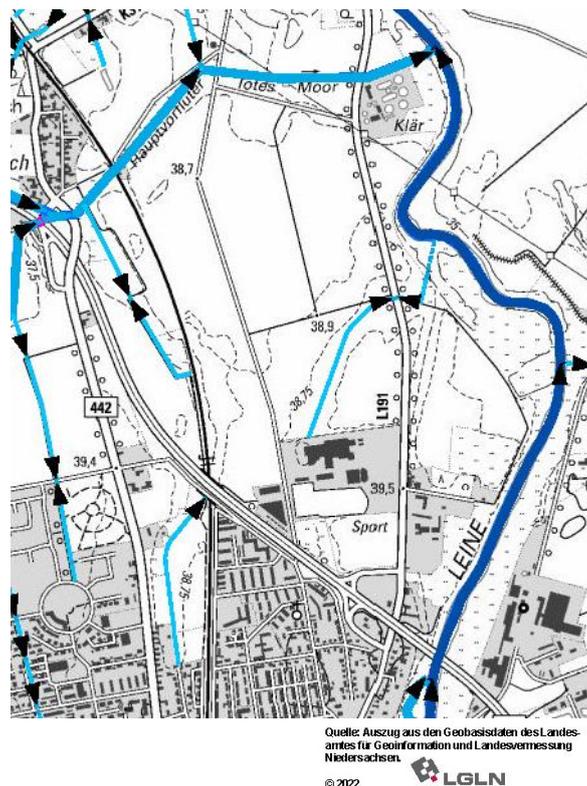
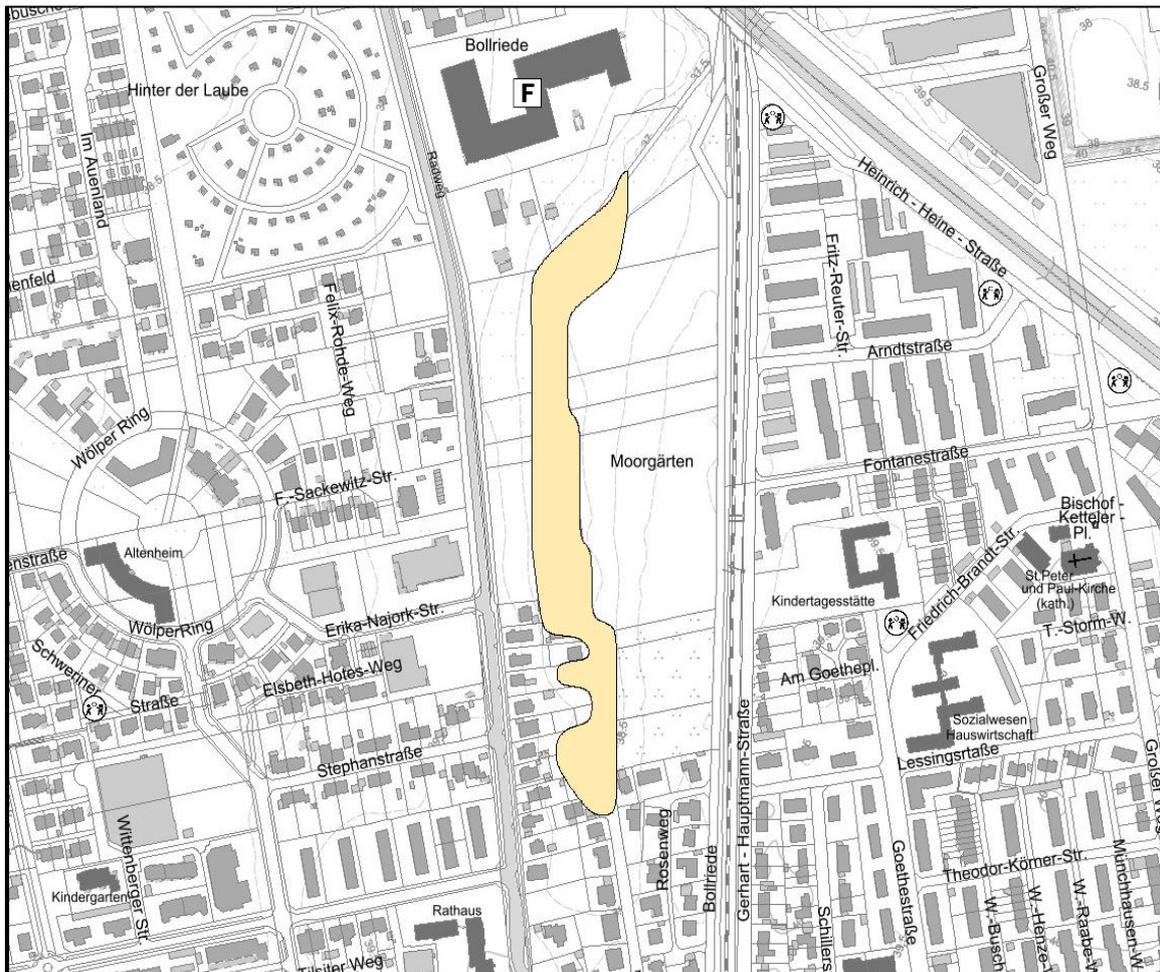


Abb. 5: Gewässer und Vorflutverhältnisse im Planungsgebiet
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (14.7.2022)

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 Änderungsbereich
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen (13.7.2022)

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Im Änderungsbereich finden sich lt. der BÜK 50 des LBEG „Tiefe Gley-Böden“ im Bereich des Bollriedegrabens (vgl. Abb. S. 10). Östlich des Bollriedegrabens stehen „Mittlere Braunerden“ an. Der Bereich westlich der Bollriede ist als „Mittlerer Brauner Plaggenesch“ eingestuft.

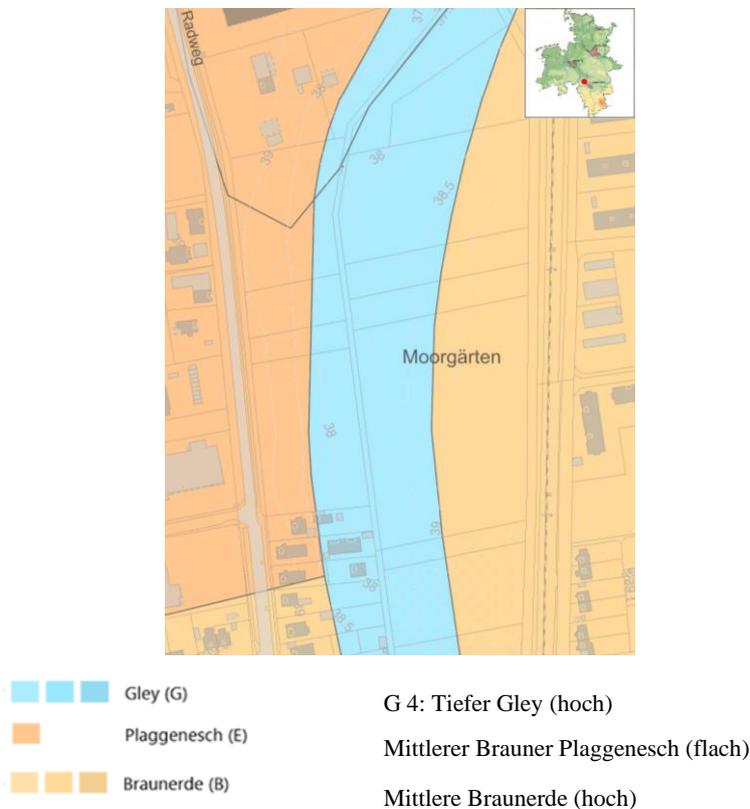


Abb. 7: Böden/ Bodentypen lt. Bodenkarte BK 50 im Änderungsbereich
Quelle: NIBIS-Kartenserver (03.08.2022)

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 Änderungsbereich nicht um Plaggenesch, sondern um Braunerde handelt.

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. 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. 11). 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

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

Bollriede-Grabens als Retentionsraum mit einer Überstauungsgefährdung der landwirtschaftlichen Flächen bei Hochwasser reduziert ihre landwirtschaftliche Eignung nachhaltig.

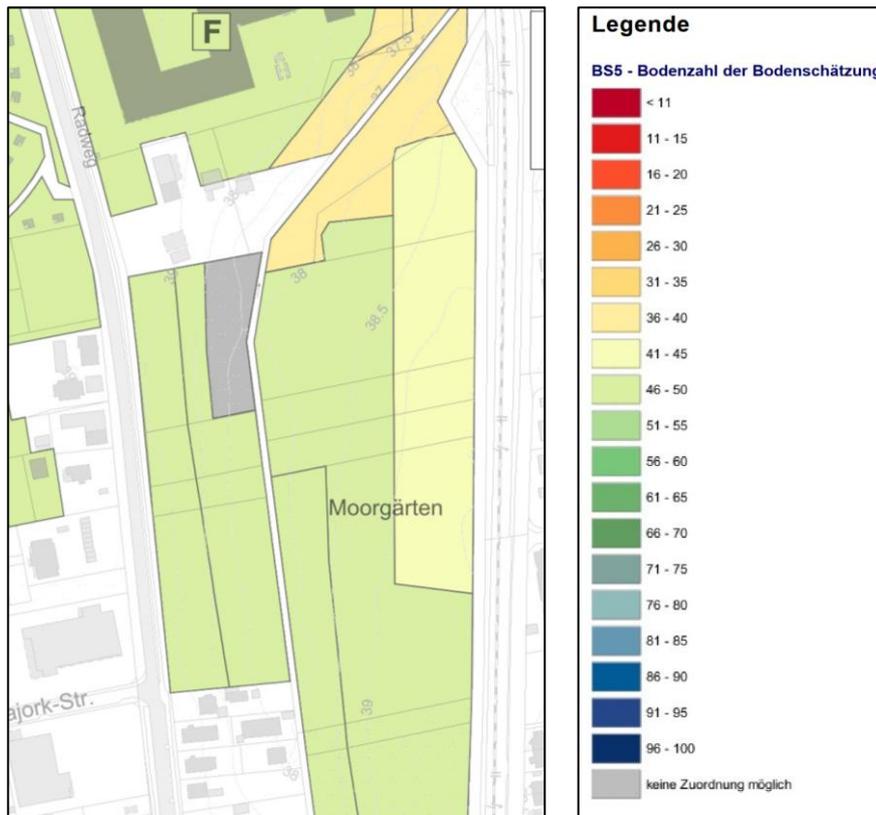


Abb. 8: Bodenzahlen der Bodenschätzung (BS5) (1:2.500)
Quelle: NIBIS-Kartenserver (14.7.2022)

Für den Änderungsbereich liegt ein geotechnischer Bericht³ vor. Bei den Kleinbohrungen 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.

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.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt das im Nordwesten des Änderungsbereichs 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

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

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

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 altlastrelevanter Betrieb im Planungsbereich befunden hat. Eine weitere bodenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche im Rahmen des B-Planverfahrens ist nicht erforderlich.“*

3. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft

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 zulässigen Nutzungen realisiert.

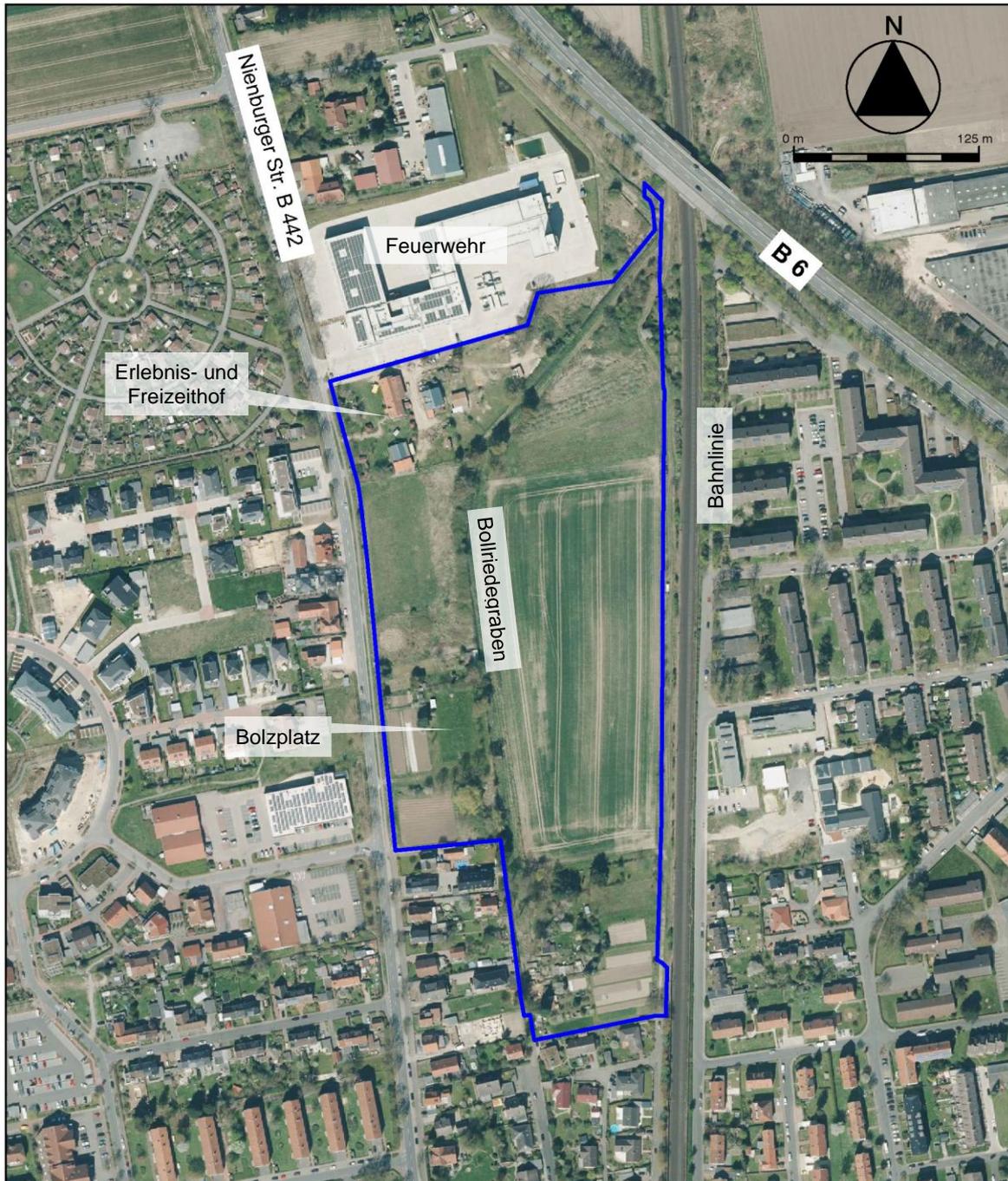
Bis auf den Bolzplatz im Südwesten und das Grundstück des Erlebnis- und Freizeithofs sind die Flächen nicht baulich genutzt. Bei dem Gebäudebestand des Erlebnis- und Freizeithofs handelt es sich zum überwiegenden Teil um die Wohn- und Betriebsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Die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

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 strukturreichere Flächen finden sich in den Kleingärten und im weiteren Verlauf des Bollriedegrabens in nördlicher Richtung. Zum Vorkommen der Tierarten im Änderungsbereich vgl. Abschnitt V.B.2.

Der Änderungsbereich hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung/ Naherholung. Aufgrund der Lärmemissionen der Bundesstraße und der Bahnlinie beiderseits des Änderungsbereichs, 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 V.



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

Abb. 9: Luftbild vom Änderungsbereich (blaue Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2022

Begründung zum Entwurf der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans,
„Nienburger Straße/ Moorgärten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

III. Erläuterung der Darstellungen

1. Gewerbegebiet

Um die Ziele der Planung zu erreichen, wird für einen großen Teil der Flächen im Änderungsbereich, insbesondere auf der Ostseite des Bollriedegrabens, die besondere Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Die Stadt hat sich für die Darstellung eines Baugebiets anstatt der im Flächennutzungsplan häufig verwendeten allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen entschieden, um deutlich zu machen, dass aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Änderungsbereichs die Entwicklung eines „Industriegebiets“ (GI) nicht in Betracht kommt

Die Fläche umfasst insgesamt rd. 3,67 ha. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden weitere Nutzungseinschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung erforderlich. Das ist Gegenstand der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan.

2. Sonderbauflächen

Die übrigen, geplanten Bauflächen im Änderungsbereich unterscheiden sich wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Daher werden zwei Sonderbauflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung dargestellt, um daraus die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 entwickeln zu können.

a) Büro, Dienstleistung

Ergänzend zur Ausweisung eines Gewerbegebiets werden die Freiflächen zwischen B 442 und dem Bollriedegraben, nördlich des Aldi-Marktes auf der Westseite der Nienburger Straße und südlich des Freizeit- und Erlebnishofs, als „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“ festgesetzt. Sie eignen sich aufgrund der Wohnbebauung auf der Westseite der Nienburger Straße nicht für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung. Um ein verträgliches Miteinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu erreichen, wird hier eine Mischung aus Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angestrebt. Die Flächen unterscheiden sich damit wesentlich von der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Die Regelung der zulässigen Nutzungen ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan. Damit können Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

b) Erlebnis- und Freizeithof

Im nordwestlichen Bereich wird eine Sonderbaufläche für Erholung mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erlebnishof dargestellt, womit die Existenz des Country- und Westernvereins Neustadt e.V. gesichert werden soll. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem Freizeitlärm bei der Durchführung von Veranstaltungen ist ebenfalls Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan und im Rahmen der Durchführung der Planung.

3. Grünflächen

Als Ersatz für den Bolzplatz auf der Westseite des Bollriedegrabens wird östlich der „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ die Lage des neuen Standortes ohne Flächendarstellung gekennzeichnet. Aufgrund der geringen Größe des Bolzplatzes ist und der Maßstabebene des Flächennutzungsplans wird hier auf eine Flächendarstellung verzichtet.

Die Flächen im Ostteil des Grundstücks des Freizeit- und Erlebnishofes und entlang des Bollriedegrabens sollen nicht für eine bauliche Nutzung herangezogen werden. Sie werden daher als Grünfläche dargestellt, um sie langfristig als Garten zu sichern.

Zwischen dem Gewerbegebiet im Änderungsbereich und der gemischten Baufläche im Südosten außerhalb des Änderungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt, um einen verträglichen Übergang von der gewerblichen Nutzung zur gemischten Baufläche zu schaffen. Die Fläche soll wie bisher als Gartenland genutzt werden, der vorhandene Baumbestand kann erhalten werden.

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

Wie bereits in Abschnitt II.3 ausgeführt, wurde am Nordrand des Änderungsbereichs auf dem Flurstück 307/2 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. Diese Flächen werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, um die CEF-Maßnahme langfristig zu sichern.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Der Bollriedegraben wird einschließlich großzügig bemessener Randbereiche als „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt.

Damit werden ausreichend Flächen zur Rückhaltung und schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Änderungsbereich und von den südlich an das Gebiet grenzenden Flächen gesichert. Die im Änderungsbereich 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 „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses“ ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung.

6. Nachrichtliche Übernahme

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

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Entwässerung, Kampfmittel

Der Änderungsbereich kann unmittelbar von der Nienburger Straße (B 442) aus erschlossen. Die Erschließung der östlichen Gewerbegrundstücke wird im Bebauungsplan durch eine Planstraße in Höhe des Grünzugs auf der Westseite der Nienburger Straße vorgesehen.

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

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.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge (ABN). Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich von Süden nach Norden querende „Bollriedegraben“ (Gewässer III. Ordnung) zur Verfügung. Hier sollen die Gewässereigenschaften im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich in das verbleibende Gewässer ausgestattet werden. Die genaue Abgrenzung der erforderlichen Flächen erfolgt im Bebauungsplan.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat wegen des allgemeinen Verdachts auf Kampfmittel im Änderungsbereich eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für den überwiegenden Teil der Flächen im Änderungsbereich wird lt. LGLN „keine Kampfmittelbelastung vermutet“ und es besteht „kein Handlungsbedarf“. Lediglich bei einer kleinen Fläche an der Nienburger Straße (Fläche A in Abb. 10), etwa in der Mitte des Änderungsbereichs wird aufgrund des begründeten Verdachts auf Kampfmittel eine Sondierung empfohlen.

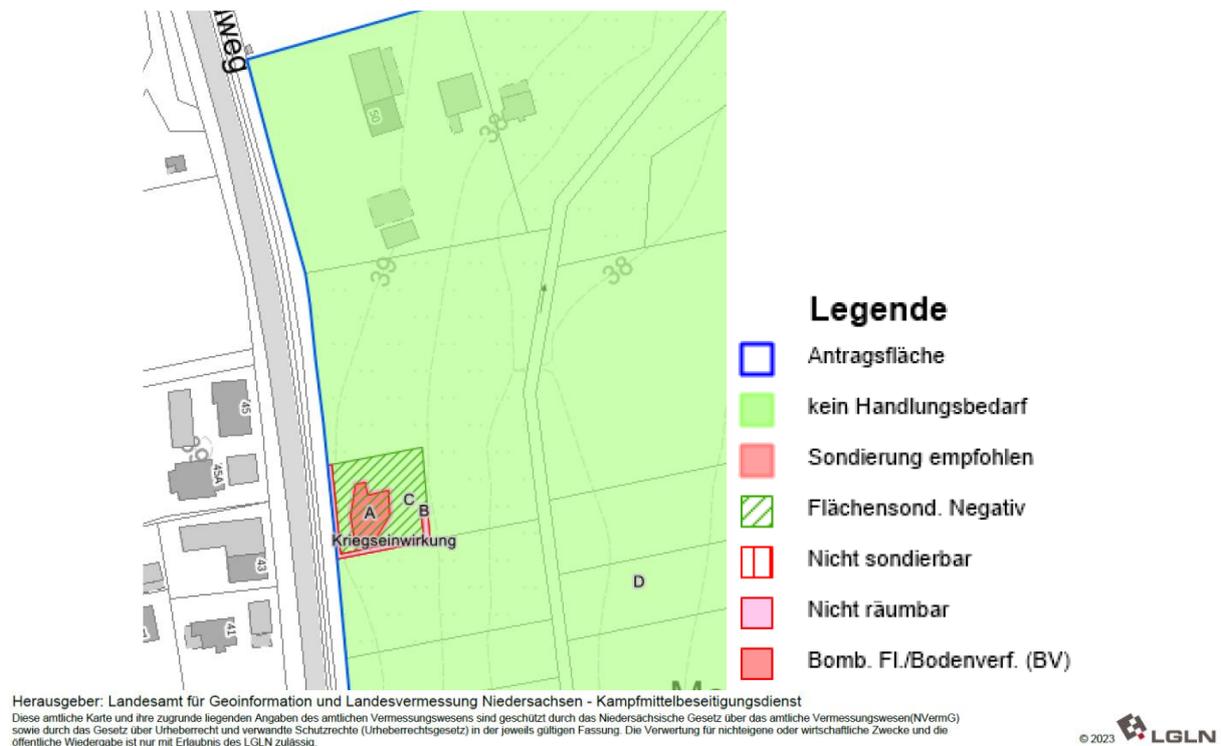


Abb. 10: Ausschnitt aus der Ergebniskarte BA-2023-02253 des LGLN vom 07.11.2023

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, landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar.

3. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Belange des Immissionsschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, die von den geplanten Gewerbebetriebe und dem Freizeit- und Erlebnishof im Änderungsbereich verursacht werden. Nähere Aussagen über die zu erwartenden Emissionen aus dem Änderungsbereich lassen sich erst bei der weiteren Konkretisierung der Planung machen. Es ist aber bereits absehbar, dass auf die an den Änderungsbereich grenzenden Wohnhäuser Rücksicht genommen werden muss. Die zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich müssen bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan so eingeschränkt werden, dass für die Wohnhäuser keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. Das ist möglich.

Durch die Darstellung eines „Gewerbegebiets“ hat die Stadt bereits deutlich gemacht, dass im Bebauungsplan die Ausweisung eines „Industriegebiets“ nicht in Betracht kommt.

4. Belange von Freizeit und Erholung

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

5. 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.

V. Umweltbericht

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

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

A Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetze

b) Fachpläne

c) Raumordnung

4. Auswirkungen auf Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

B Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prog- nose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

- 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**
- 3. Schutzgut Boden und Fläche**
- 4. Schutzgut Wasser**
- 5. Schutzgut Luft/ Klima**
- 6. Schutzgut Landschaft**
- 7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
- 8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
- 9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**
- 10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
- 11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)**
 - a) Bodenschutzgebot**
 - b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**
 - c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten**
 - d) Erfordernisse des Klimaschutzes**
- 12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

b) Maßnahmen zum Ausgleich

C Artenschutzrechtliche Belange

1. Rechtliche Grundlagen

2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

4. Fazit

D Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

2. Maßnahmen zur Überwachung

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

VI. 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.

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

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Planung gefördert.

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 können im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung durch entsprechende Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan und im Genehmigungsverfahren vermieden werden.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hierbei Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Die Grenzen des Gebots einer gerechten Abwägung werden verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Gewicht der Belange steht.

Bei der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans stehen die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Planung soll die Entwicklung von Grundstücken für eine gewerbliche Nutzung in unterschiedlicher Ausprägung gewährleisten.

Die Umweltbelange werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen und aufgelassenen 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 erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt fördert die Planung wichtige öffentliche Belange und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage: [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Planverfasserin

Die 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“, der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt 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 der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ 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 der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ 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 der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben 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