

Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße / Moorgärten“, Kernstadt

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14.07.2025 bis 22.08.2025

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben

vom 11.07.2025 bis 22.08.2025

Siehe Anlage 1 (S. 2 ff)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 14.04.2016 bis 28.04.2016

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben

vom 14.04.2016 bis 13.05.2016

Siehe Anlage 2 (S. 30)

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

Anlage 1

Stellungnahmen und Abwägung zur
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

**I. Gesamtliste der beteiligten Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
1	Region Hannover	22.08.2025	H, K; Z
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	27.08.2025	H
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	25.08.2025	K
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	---	
5	DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Nord	21.08.2025	K, H
6	EBA - Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hannover	---	
7	IHK Hannover-Hildesheim	---	
8	Handwerkskammer Hannover		
9	HVH - Handelsverband Hannover e. V.	---	
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bez. Han.	22.08.2025	K
11	Finanzamt Nienburg		
12	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Dom.-Verw. Reg. Hann.	---	
13	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	---	
14	LGLN, RD Hameln-Hannover – Kampfmittelbes.	14.07.2025	K
15	LGLN, RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover	---	
16	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	---	
17	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14.+17.07.2025	K
18	Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH	---	
19	Landvolk Hannover e. V.	---	
20	Nds. Heimatbund e. V.		
21	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	---	
22	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	17.08.2025	Z
23	Rasant Vertrieb Telekommunikation Geschäfts- u. Privatkunden	---	
24	LeineNetz GmbH	---	
25	Harzwasserwerke GmbH	14.07.2025	K
26	Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)	26.08.2025	H
27	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.08.2025	K
28	Vodafone GmbH Niederlassung Nord	06.08.2025	H
29	Northern Access GmbH	---	
30	Avacon Netz GmbH	29.07.2025	H
31	PLEdoc GmbH	11.07.2025	K
32	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	14.07.2025	K
33	Bundesnetzagentur (BNetzA)	---	

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
34	TenneT TSO GmbH SuedLink	---	
35	Transnet BW GmbH SuedLink	---	
36	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH	---	
37	Stadt Garbsen	---	
38	Stadt Wunstorf	---	
39	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	---	
40	Bischöfliches Generalvikariat	---	
41	Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK), Forstamt Nordheide-Heidmark	---	
42	BUND Kreisgruppe Region Hannover	---	
43	BUND Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	---	
44	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	---	
45	NABU Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V.	---	
46	Landeswanderverband Niedersachsen	---	

II. Liste der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Quellen der Stellungnahme	Datum der Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
1	Öffentlichkeit 1	26.07.2025	K

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf

Stand: 15.10.2025

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
01	<p><u>Region Hannover</u></p> <p>Datum: 22.08.2025</p>		
	<p>zu der 39. Änderung und 10. Ergänzung des Flächennutzungsplanes "Nienburger Str. / Moorgärten" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Neustadt, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Eine Stellungnahme des Teams 86.02 ÖPNV-Angebotsmanagement erfolgte nicht innerhalb der gesetzten Frist.</p>		
	<p><u>Untere Landesplanungsbehörde:</u></p> <p>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.</p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Die Stadt bedankt sich für die Feststellung.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
	<p><u>Belange der Landwirtschaft:</u></p> <p>Gemäß RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02 sollen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilräumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspo-</p>	<p>Die Stadt hat in der Begründung zum Entwurf der Planung in Abschnitt I.5. dargelegt, dass ihr aufgrund ihrer Bestandsaufnahme bekannt ist, dass mit der Planung eine Nutzung von Böden mit einer mittleren bis sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit vorbereitet wird, welche die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzieht.</p>	Z

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>tenzial 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 (RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02).</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. So sind die Belange der Landwirtschaft als sogenannte Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Eine entsprechende Abwägung ist hinsichtlich des Flächenumfangs („...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.“) erfolgt und in der Begründung zum Planvorentwurf (s. Seite 6) dokumentiert. Es wird empfohlen, diese auch fachlich zu hinterlegen.</p>	<p>Die Stadt hat auch dargestellt, dass ihr bewusst ist, dass es sich um ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft handelt, das im RROP 2016 dargestellt ist und für die Flächen die Grundsätze gelten, die von der Region angeführt werden.</p> <p>Die Stadt hat sich vor dem Hintergrund ihrer Planungsziele mit dem Grundsatz auseinandergesetzt, dass das Vorbehaltsgebiet und seine Eignung (für die Landwirtschaft) und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden sollen.</p> <p>Sie hat die Sachverhalte und Umstände beschrieben, aufgrund derer sie bei ihrer Abwägung zu der Entscheidung gekommen ist, in diesem Fall und bezogen auf diese Flächen dem Grundsatz der Raumordnung nicht zu folgen und die damit verbundene Beeinträchtigung der Belang der Landwirtschaft hinzunehmen.</p> <p>Bei der Abwägungsentscheidung wurde auch berücksichtigt, dass sämtliche Flächen am Stadtrand von Neustadt „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ sind bzw. einem anderen raumordnerischen Vorbehalt oder sogar Vorrang unterliegen. Eine Maßnahme der Innenentwicklung kommt bei dem Flächenbedarf für Gewerbegrundstücke nicht in Betracht.</p> <p>Die Stadt hält die Informationen und Begründungen, die zu dieser ihrer Abwägungsentscheidung geführt haben für angemessen und ausreichend. Eine weitere fachliche Hinterlegung der Entscheidung hält sie für nicht erforderlich.</p>	
	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Die UNB macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes für die Zauneidechse auch ein Saumstreifen im Osten des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen</p>	<p>Z, H</p>

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	F-Plan-Änderungsbereichs anzulegen ist. Nämlich parallel zum dort, neben der Bahn schon verlaufenden Weg. Laut CEF-Maßnahmenkonzept (Firma Agwa 2024: S.5) ist der dort schon vorhandene Wegeseitenraum noch einmal um 2 m, nach Westen hin, zu verbreitern. Das ist aus Sicht des Naturschutzes neben den anderen im CEF-Maßnahmen-Konzept vermerkten Maßnahmen ebenfalls eine sehr sinnvolle Maßnahme. Damit wird der im Wegeseitenraum nachgewiesene Zauneidechsenbestand deutlich gestützt. Er hat dann dort zukünftig einen größeren Lebensraum zur Verfügung.	erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der geringen Breite des Saumstreifens ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht sachgerecht.	
	Nach Kenntnis der UNB hat u.a. das Abfangen des Zauneidechsenbestandes im Westteil des F-Plan-Änderungsgebietes schon in 2025 begonnen. Die UNB erbittet hiermit ebenfalls zeitnah die Berichte der ausführenden Biologen (auch der Zwischenberichte).	Der Bericht wird zurzeit planmäßig erstellt und wird, sobald er vorliegt, übergeben.	H
	Zusätzlich unterstützt die UNB die Planungsidee, eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Das ist aus Sicht des Naturschutzes ebenfalls eine äußerst sinnvolle Maßnahme.	Die positive Rückmeldung der UNB wird zur Kenntnis genommen. Die Baubegleitung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung.	H
	<u>Untere Waldbehörde:</u> Von Seiten der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken o.g. Planung.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage wird folgende Stellungnahme abgegeben: 1. Seitens der Immissionsschutzbehörde der Region Hannover werden gemäß Entscheidung der FBL36 v. 18.10.2024 grundsätzlich keine Hin-	Keine Abwägung erforderlich.	K

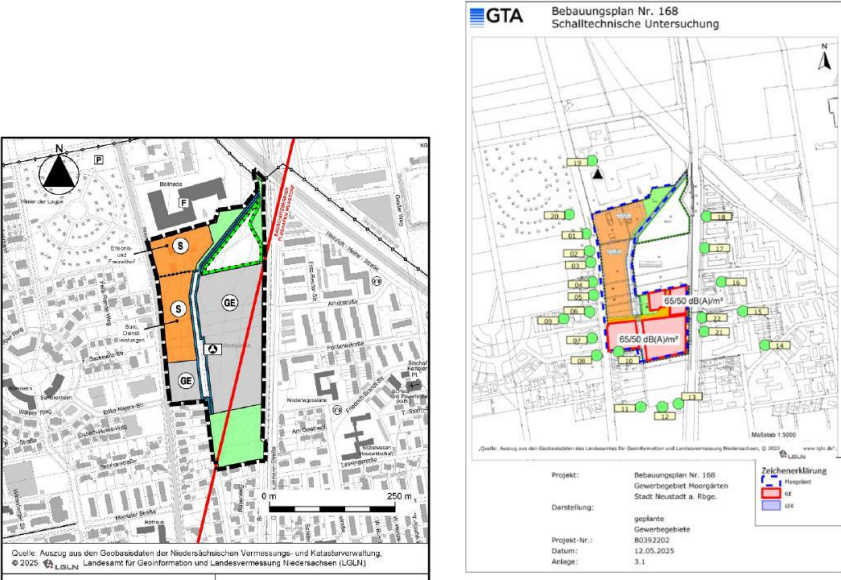
Stadt Neustadt a. Rbge., 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße / Moorgärten“, Kernstadt

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	weise, Auskünfte o.ä. mehr zu verkehrsbezogenen Immissionen (Verkehrslärm) gegeben. Damit sind die Verkehrsgeräusche in dieser Stellungnahme nicht zu betrachten.		
	2. In Bezug auf Freizeitlärm werden Bedenken vorgebracht, die nachfolgend begründet werden:	<p>Die Bedenken beziehen sich auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, das im Rahmen der Beteiligung der Behörden zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls zur Verfügung gestellt wurde. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen zum Immissionsschutz werden, soweit erforderlich, im Bebauungsplan festgesetzt. Darüberhinausgehende Nutzungseinschränkungen, wie z.B. die Festlegung von Nutzungszeiten, werden mangels Festsetzungsgrundlage im Baugenehmigungsverfahren getroffen.</p> <p>Die Bedenken betreffen daher nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Unabhängig davon, wird die Vorgehensweise bei der Erstellung des Schallgutachtens erläutert.</p>	Z
	a. Der gewählte Emissionsansatz von maximal 10 Stunden Betrieb für die Big Valley Ranch unterschreitet zeitlich die Erfahrungswerte der Immissionsschutzbehörde für vergleichbare Nutzungen.	Die Beurteilung des Freizeitlärms durch den Betrieb der Big Valley Ranch dient dem Nachweis, dass eine Genehmigung der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Nutzung in der Umgebung möglich ist. Der Emissionsansatz entspricht der geplanten Nutzung und wurde mit dem Betreiber abgestimmt. Letztendlich werden Betriebsmodalitäten, die zur Vereinbarkeit mit den Immissionsschutzrecht führen, nicht in der Bauleitplanung festgelegt und festgesetzt (unzulässig), sondern auf Ebene der Anlagenzulassung.	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	b. Um Übermittlung der geltenden Baugenehmigung der einschließlich der Betriebsbeschreibungen für das Grundstück Nienburger Str. 50, 31535 Neustadt am Rübenberge wird gebeten. Sofern keine Genehmigung vorliegt, wird um Beteiligung an dem Genehmigungsverfahren gebeten.	Für die Freizeitnutzung in der geplanten Sonderbaufläche liegt keine Baugenehmigung vor. Die Nutzung ist zeitlich befristet geduldet. Eine Beteiligung der Region im Baugenehmigungsverfahren ist Sache der Durchführung der Planung.	H
	c. Sofern hier bereits von einer tatsächlichen Nutzung auszugehen ist, ist die schalltechnische Messung der wesentlichen Geräuschquellen des Emittenten (Big Valley Ranch) erforderlich. Die Herleitung auf der Grundlage allgemeiner Erfahrungswerte widerspricht für eine vorhandene Nutzung der guten fachlichen Praxis und den Anforderungen der über die Freizeitlärmrichtlinie verbindlichen TA Lärm.	Die wesentliche Geräuschquelle stellt die Parkplatznutzung auf dem Gelände der Big Valley Ranch dar. Zur Beschreibung der Geräuschemissionen derartiger Anlagen existiert ein zuverlässiges Regelwerk, die sog. Parkplatzlärmstudie. In der TA-Lärm ist die Ermittlung der Geräuschimmissionen im Anhang geregelt. Dabei wird keinem der Verfahren (Prognose oder Messung) der Vorrang eingeräumt.	Z
	d. Im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise ist es erforderlich, eine Bühnennutzung auch in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (z. B. sonntags zwischen 13 und 15 Uhr) in Ansatz zu bringen, da diese Nutzung ansonsten auszuschließen wäre.	Die Einwirkzeiten sind die mit dem Betreiber abgestimmten, tatsächlich zu erwartenden Zeiten. Wie bereits oben ausgeführt, werden Betriebsmodalitäten, die zur Vereinbarkeit mit den Immissionsschutzrecht führen, nicht in der Bauleitplanung festgelegt und festgesetzt (unzulässig), sondern auf Ebene der Anlagenzulassung.	Z, H
	3. In Bezug auf Gewerbelärm werden Bedenken vorgebracht, die nachfolgend begründet werden: a. Die in der Behördenbeteiligung übermittelte Planzeichnung ist nicht deckungsgleich mit der, die in der Schallprognose als Untersuchungsgegenstand Verwendung fand.	Das Schallgutachten bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und nicht auf die 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans. Es ist daher korrekt und sachgerecht. Wie bereits oben ausgeführt, wurde das Schallgutachten nur zur Information im Rahmen der Veröffentlichung und Behördenbeteiligung für die Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans zur Verfügung gestellt. Bei der Entwicklung des Gewerbegebiets, das derzeit nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 168 ist, wird ein wei-	Z

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<div></div> <p>Die gewerbliche Fläche ist tatsächlich signifikant größer als in der Schallprognose erfasst. Somit ist die Schallprognose nicht geeignet, sachgerecht Auskunft über die schalltechnische Relevanz der gewerblichen Planung zu geben.</p>	<p>teres Schallgutachten erforderlich. Die Betrachtung der gesamten Fläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich, da die konkreten Schallschutzmaßnahmen erst in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.</p>	
	<p>b. Die in das Verfahren eingestellte Schallprognose ist aufgrund fehlender Dokumentation der Ausbreitungsberechnung nicht abschließend prüfbar.</p>	<p>Die Stadt hält eine Kontrolle der Berechnungen der Gesellschaft für technische Akustik mbH durch die Region nicht für erforderlich. Vgl. auch die Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes (lfd. Nr. 3).</p>	Z
	<p>c. Dem Ansatz der flächenbezogenen Schallleistungspegel für den Nachtzeitraum ist mit Nachdruck zu widersprechen. Es entbehrt jeglicher Grundlage, wenn die Tabelle 2 der DIN 18005 als Beleg für die unsach-</p>	<p>Tabelle 2 wird nicht als Beleg der Tag-Nacht-Differenzierung angeführt. Das ist falsch. Die innere Schutzbedürftigkeit des geplanten Gewerbegebiets auf der Grundlage der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 65 dB(A) tags und</p>	Z

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>gemäß Absenkung des Pegels um 15 dB angeführt wird. Vielmehr differenziert die DIN 18005 nicht zwischen tags und nachts, so dass normkonform für ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet der Ansatz von 60 dB zu wählen ist. Auszug aus der DIN 18005:</p> <div data-bbox="259 400 1205 831" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>5.2.3 Industrie- und Gewerbegebiete</p> <p>Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung (siehe 7.6) zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspiegeln grundsätzlich tags und nachts anzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Industriegebiet, Hafenanlagen, $L_w'' = 65$ dB; — Gewerbegebiet, $L_w'' = 60$ dB. <p>Bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) können die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände auch aus Tabelle 2 abgelesen werden.</p> <p>Vor der Ausweisung neuer schutzbedürftiger Gebiete im Einwirkungsbereich bestehender schallemittierender Gebiete sind die erforderlichen Abstände aus den dort vorhandenen oder noch zulässigen Schallemissionen zu ermitteln.</p> </div> <p>Folgt man der allgemein anerkannten DIN ist der gutachterlich gewählte Ansatz zu niedrig angesetzt, die Relevanz de facto höher zu erwarten und der Fehler unmittelbar zum Nachteil der bestandskräftigen Wohngebiete anzusehen.</p>	<p>50 dB(A) nachts für ein Gewerbegebiet ist der Grund für die nach außen wirksame Differenz zwischen Tag- und Nachtpegel.</p> <p>Generell ist die Einschätzung falsch, die Emissionsansätze hätten etwas mit Geräuscheinwirkungen auf Nachbarbauflächen zu tun. Dies entspricht nicht dem Inhalt der DIN 18005. Dies regelt einzig die TA Lärm. Die angesprochenen Emissionsansätze beschreiben inkl. der Abwägung von Überschreitungen die Nutzbarkeit der beschriebenen Flächen.</p> <p>Wie das Gewerbeaufsichtsamt in seiner Stellungnahme dazu ausführt (vgl. lfd. Nr. 3), zeigt das Schallgutachten mit den dort getroffenen Ansätzen zur Lärmkontingentierung, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes umgesetzt werden kann. Im späteren Anlagenzulassungsverfahren sind dann einzelfallbezogen die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung zu führen.</p>	
	<p>4. Aufgrund der allseitig das Plangebiet umfassenden Wohngebiete (WA und WR der Bebauungspläne Nr. 102, 112, 159) verbleibt nur ein sehr eingeschränktes schalltechnisches Potential. Nach Erfahrungswerten der Immissionsschutzbehörden und anerkannten Angaben zur städtebaulichen Planung (z. B. DIN 18005) beträgt der erforderliche Abstand eines Gewerbegebietes zur Wohnbebauung mehrere hundert Meter. Die Kompensation von unzulässig hohen Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe kann nach ständiger Rechtsprechung nicht durch passiven Schallschutz (Schallschutzfenster) erfolgen.</p>	<p>Aufgrund der weitgehend parallelen Aufstellung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist aus der Sicht der Stadt die von der Region geforderte Darstellung nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ festgesetzten Emissionskontingente zeigen, dass die Entwicklung eines Gewerbegebiets an diesem Standort möglich ist.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, ist sich die Stadt bewusst, dass bei der Entwicklung des relativ kleinen, verbleibenden</p>	Z

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Damit ist für diese Planung die Fläche entsprechend als in der Nutzung eingeschränkt zu kennzeichnen. Mindestens ist eine Kennzeichnung als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (BauGB §5 Abs. 2 Nr. 6) darzustellen.	Gewerbegebiets, das nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 168 ist, die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich ist, um notwendige Nutzungseinschränkungen zu regeln.	
	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) und die Untere Abfallbehörde (UAB) sind im Rahmen nachfolgender Verfahren für die betreffende/n Flächen/n zu beteiligen.</p>		
	Sonstiges: Die Stellungnahmen zum Bodenschutz wurden ausreichend berücksichtigt. Die Bedenken gegen Planung in Bezug auf den Altlastenverdacht und den schutzwürdigen Boden (hier Plaggenesch) wurden fachgerecht betrachtet und bewertet. Der Altlastverdacht wurde nicht bestätigt und konnte ausgeräumt werden. Der schutzwürdige Boden wurde nach fachgerechter Untersuchung nicht festgestellt. Gegen die Planung bestehen somit keine grundsätzlichen bodenschutzfachlichen Bedenken.	Die Stadt bedankt sich für diese Einordnung.	K
	Grundsätzlich ist für das weitere Planvorhaben zu beachten: Durch Bodenneuversiegelung wird die Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt stark beeinträchtigt bzw. zerstört. Durch die Zerstörung der Bodenteilfunktion besteht die Besorgnis, dass die negativen Folgen der klimatischen Veränderung (z.B. Hochwasserschutz, Hitzeentwicklung etc.) verstärkt werden, die Versorgungssicherheit der Bevölkerung (z.B. Grund-/ Trinkwasserneubildung, Nahrungsmittelproduktion) sowie Ökosysteme (Wälder, Feuchtbiotope etc.) gefährdet werden. Um die Besorgnis auszuräumen sind zur Kompensation des Funktionsverlustes alle Möglichkeiten zur gezielten und ungezielten Versickerung von Niederschlagswasser auszuschöpfen und für den Planungsbereich vorzuschreiben bzw. festzusetzen. Maßnahmen sind u.a. die Reduzierung der GRZ	<p>Die Ermittlung des aktuellen Zustandes von Werten und Funktionen der unterschiedlichen Schutzgütern ist Gegenstand der Umweltprüfung.</p> <p>Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt diese Prüfung dem Maßstab und dem Planungsstand angemessen.</p> <p>Die angeführten Themen, das vorgeschlagene Vorgehen und die möglichen Maßnahmen können in erster Linie Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sein und bei der Umweltprüfung eine Rolle spielen.</p>	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	(möglichst hohe GFZ), die Verwendung von versickerungsfähigen Pflastern und Oberflächenbelägen, die Anlage von Mulden und Rigolen, die Vermeidung und die fachgerechte Beseitigung von Bodenverdichtungen im Bereich durchwurzelbarer Böden. Sofern der Funktionsverlust nach Ausschöpfen aller Möglichkeiten nicht vollständig innerhalb des Planungsbereiches kompensiert werden kann ist eine Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung im Bereich einer externen Kompensationsfläche zu erreichen.	Gegenstand dieser Planung ist u.a. die Darstellung von Rückhalteflächen zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Die Festsetzungen einer GRZ und/ oder GFZ ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.	
	Die Planung von Einfamilien- oder Reihenhäusern stellt eine stark flächen- und bodenverbrauchende Bauweise dar und wird bodenschutzfachlich als besonders kritisch eingestuft. Die Planung von Mehrfamilienhäusern ist eine flächeneffiziente Bauweise und wird ausdrücklich begrüßt.	Die vorliegende Planung (10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. – Entwurf) stellt Gewerbegebiete und Sonderbauflächen dar. Der Bau von Einfamilien- oder Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern sind nicht Gegenstand der Planung.	Z
	<u>Untere Wasserbehörde:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in erster Linie zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder hoher Grundwasserstände nachweisbar nicht möglich sein, so ist die Abflussmenge bei Einleitung in ein Gewässer auf den natürlichen 1-jährlichen Gebietsabfluss in Höhe von 3 l/s*ha zu drosseln. Für die Versickerung bzw. Rückhaltung sind ausreichend große Flächen vorzuhalten. Für die gezielte Versickerung in das Grundwasser sowie die Einleitung in ein Gewässer ist ein Erlaubnisantrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen.	Der Nachweis der die Oberflächenentwässerung eines Plangebietes ist regelmäßig nicht Gegenstand eines Verfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern der Durchführung der Planung.	H
	Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei ist lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5.000 m³). Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Grundwasserabsenkung für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach den §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover einzureichen.</p>		
	<p><u>Belange der Umwelthygiene:</u></p> <p>Bezüglich der Beteiligung gem. § 4 II BauGB zur 10 Ergänzung der 39 Flächennutzungsplanänderung der Stadt Neust. a. Rbge., "Nienb. Str. / Moorgärten" wird die Schall- und Lärmimmission durch das geplante Gebiet und die bestehende Vorbelastung für die angrenzende Wohnbebauung vom Team 53.21 als kritisch gesehen.</p> <p>Im weiteren Planverfahren sind minimierende Maßnahmen zu ergreifen bzw. Vorgaben zu machen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.</p> <p>Ich setze voraus, dass auf Grund der durchaus kritischen Vorbelastung hinsichtlich Schall- und Lärmimmissionen hausintern unsere zuständige Immissionsschutzstelle 36.23 beteiligt ist und von dort die weiteren Maßnahmen geprüft und entsprechende Anforderung eingebracht werden. Ansonsten ergeben sich von Seiten des Fachbereichs Gesundheitsmanagement, Team Umwelthygiene keine Bedenken, noch Einwände.</p>	<p>Die Bedenken der Region Hannover werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelung von Immissionsschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Zur Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde siehe oben.</p>	H
	<p><u>Belange des Brandschutzes:</u></p> <p>Eine Stellungnahme kann erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen, wenn eine konkrete Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung vorliegt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Belange der Wirtschaftsförderung:</u></p> <p>Zum o.g. Planverfahren bestehen seitens der Wirtschaftsförderung keine Anregungen und Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<p><u>Belange der Infrastruktur ÖPNV:</u></p> <p>Aus Sicht des Teams 86.05 gibt es keine Anmerkungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<p><u>Belange der Infrastruktur Straße:</u></p> <p>Team 86.06 meldet Fehlanzeige zu o.g. Beteiligungsverfahren. Es ist keine Kreisstraße betroffen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<p><u>Belange der Naherholung:</u></p> <p>Für diese Planung senden wir Ihnen eine Fehlanzeige, da die Belange des Teams RH-61.04 nicht berührt bzw. betroffen sind.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<p><u>Städtebauliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Es wird darum gebeten zu erläutern, inwiefern die Sonderbaufläche „Büro und Dienstleistung“ sich wesentlich von den übrigen Bauflächen nach § 1 (1) Nrn. 1 bis 3 BauNVO unterscheidet. <p>Die planungsrechtlichen Hinweise resultieren aus einer überschlägigen Sichtung der eingereichten Unterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB. Sie sind nicht das Ergebnis einer vollständigen Prüfung des Entwurfes auf die Genehmigungsvoraussetzungen. Die abschließende Prüfung bleibt dem späteren Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB vorbehalten.</p>	<p>Die Erläuterung findet sich in der Begründung der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans in Abschnitt III.2.a):</p> <p><i>„Sie [die „Sonderbauflächen“ (S) mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“] 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 allge-</i></p>	K

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<i>meinen 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“.</i>	
02	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Datum: 27.08.2025</p> <p>durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße 442 berührt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Neustadt der B 442, die auch zur Erschließung der Anliegergrundstücke vorgesehen ist.</p> <p>Gegen den vorliegenden Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern weitere Details, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • die verkehrsgerechte Ausbildung von Einmündungen neugeplanter Gemeindestraßen in die Bundesstraße; • die Einhaltung von verkehrsgerechten Sichtdreiecken an der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße und an den Zufahrten; • die lärmschutzrechtlichen Bestimmungen für die Plangebiete an der Bundesstraße; <p>in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Über die Rechtskraft der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bitte ich um kurze schriftliche Mitteilung (gern auch per E-Mail).</p>	<p>Die angesprochenen Themen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen und die Planung nach den dafür geltenden rechtlichen Bestimmungen ausgestaltet.</p> <p>Die Bitte zur Mitteilung zum Inkrafttreten wird berücksichtigt.</p>	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
03	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u></p> <p>Datum: 25.08.2025</p> <p>zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben.</p> <p>Der Planung liegt die Schalltechnische Untersuchung der GTA, B0392202 vom 12.05.2025 zum Bebauungsplan Nr. 168 - Gewerbegebiet Moorgärten- zugrunde. Die Untersuchung mit den dort getroffenen Ansätzen zur Lärmkontingentierung zeigt, dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes umgesetzt werden kann. Im späteren Anlagenzulassungsverfahren sind dann einzelfallbezogen die entsprechenden Nachweise zu führen. Auf die Ansiedlung von ausgesprochen nachtaktiven Betrieben auf Freiflächen, wie in der Branche Lagerei üblich, sollte grundsätzlich verzichtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen des Gewerbeaufsichtsamtes werden zur Kenntnis genommen.</p>	K
05	<p><u>Deutsche Bahn AG (DB)</u></p> <p>Datum: 21.08.2025</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben.</p> <p>Entlang des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1740 Wunstorf - Bremerhaven, Bahn-km 31,86 – 32,41. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1740 nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Darstellungen der vorgesehenen Nutzungen dem Maßstab und der Planungsebene entsprechend nicht parzellenscharf. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass eine Überplanung von DB-Gelände nicht erfolgt und dass ausreichende Abstände baulicher Anlagen von den Anlagen der Bahn eingehalten werden.</p> <p>Die Hinweise zu Kabeln und Leitungen werden ebenfalls bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt.</p>	K

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p><u>Kabel- und Leitungen</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>In der Nähe des Plangebiets verläuft das Fernmeldekabel - F6311 im Kabelkanal.</p> <p>Der Grenzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,00 Meter betragen. Die DB Anlagen, Kabeltrassen, Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben. Sollten Sie den Abstand nicht einhalten können, ist eine Kabeleinweisung aus unserer Sicht notwendig.</p> <p>Die Lage der TK-Kabel/TK-Anlagen kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Die Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Die Eintragungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet.</p> <p>Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.</p> <p>Bei Betroffenheit: Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2025018489 den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit. Bitte nutzen Sie dafür</p>		

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>das beigefügte Formular Beantragung örtliche Einweisung und senden dieses ausgefüllt an folgende E-Mail-Adresse zu: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com</p> <p>Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.</p> <p>Die Forderungen des Kabelmerckblattes sind strikt einzuhalten. Das Kabelmerckblatt und eine Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderungen der Örtlichkeit einzuholen.</p> <p>Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.</p> <p>Bei Kreuzungen sind die Fernmeldekabel grundsätzlich zu unterkreuzen. TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00m eingehalten werden.</p> <p>Während der gesamten Baumaßnahme ist die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Sollten bei den Bauarbeiten nicht angegebene TK-Kabel freigelegt oder TK-Anlagen vorgefunden werden, sind diese unter folgender Adresse unverzüglich anzuzeigen: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com</p>		
	<p>Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH: In der Nähe verläuft das LWL-Kabel - F6316 im Kabelkanal.</p> <p>Der Grenzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,00 Meter betragen. Die Anlagen, Kabeltrassen, Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben. Sollten Sie den Abstand nicht einhalten können, ist eine Kabeleinweisung aus unserer Sicht notwendig. Die Lage der Systeme kann den beigefüg-</p>	<p>Die Vodafone GmbH ist als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und hat sich zu der Planung geäußert (vgl. Lfd. Nr. 04).</p> <p>Der Kabelkanal F6316 ist von der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht betroffen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>ten Planausschnitten entnommen werden. Für die Zustimmung der Bau- maßnahme zum Schutz der fernmeldetechnischen Kabel/Anlagen der Vo- dafone GmbH, wenden Sie sich bitte an die Verantwortlichen der Vodafone GmbH. E-Mail: denis.doebler@Vodafone.com Die Forderungen der Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter liegen dem Schreiben bei. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 12 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.</p> <p>Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden.</p>		
	<p><u>Emissionen</u></p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entste- hen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funken- flug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzel- nen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzu- sehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Er- schütterungsmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht aus- zuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Ge- bäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahn- nahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstrom- leitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Unter- suchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutz- vorkehrungen zu sorgen.</p>	<p>Die von der Bahnstrecke ausgehenden Emissionen sind bei der Beurteilung der Einhaltung der Schutzvorschriften schutzbedürftiger Nutzungen in der Bauleitplanung zu be- rücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden erfor- derliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.</p>	K

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Bauarbeiten</u></p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist Gegenstand der Umsetzung der Planung.	H
	<p><u>Neubepflanzung</u></p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.</p>	Die Festsetzung etwaiger Anpflanzungen ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.	H
	<p><u>Haftungspflicht</u></p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p>Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	Die Hinweise der DB betreffen die Durchführung der Planung.	H
	Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Mitteilung des Prüfungsergebnisses erfolgt gem. § 3 Abs. 2 BauGB.	

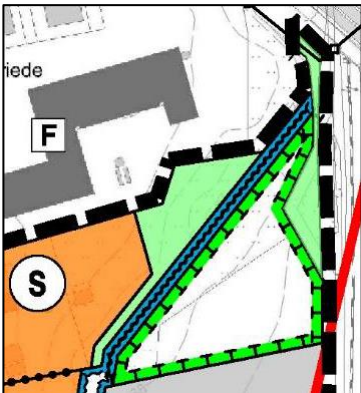
Stadt Neustadt a. Rbge., 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße / Moorgärten“, Kernstadt

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
10	<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Hannover</u></p> <p>Datum: 22.08.2025</p> <p>zu o.g. Planungen werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
14	<p><u>LGLN - Kampfmittelbeseitigung</u></p> <p>Datum: 14.07.2025</p> <p>[Standard-E-Mail des LGLN, dass Kampfmittel vorhanden sein können und eine kostenpflichtige Luftbildauswertung beauftragt werden kann.]</p>	<p>Die Luftbildauswertung wurde bereits durchgeführt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K
17	<p><u>Bundeswehr</u></p> <p>Datum: 14.07.2025 und 17.07.2025</p> <p>Gleichlautende Schreiben vom 14. und 17.07.2025: vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
22	<p><u>Naturschutzbeauftragter östlich der Leine</u></p> <p>Datum: 17.08.2025</p> <p>es fehlen die CEF - Maßnahmen für die dort vorhandenen Fledermäuse und Libellen!</p>	Die Stadt hat im Jahr 2022 eine Bestandsaufnahme und ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellen lassen (Bohrer 2022 und 2024). Bei der Begutachtung wurde festgestellt,	Z

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>dass zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung erforderlich sind (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).</p> <p>Eine mögliche Betroffenheit von Libellen wurde im artenschutzrechtlichen Gutachten nicht festgestellt.</p> <p>Die erforderlichen CEF-Maßnahmen sind im Umweltbericht benannt.</p> <p>Bei den Maßnahmen A 1 CEF und A 2 CEF handelt es sich um CEF-Maßnahmen für voraussichtlich bei der Umsetzung betroffene Zauneidechsen. Die Maßnahme A 3 CEF ist eine Maßnahme für Fledermäuse (und die Gartengrasmücke). Maßnahme A 4 ist eine CEF-Maßnahme für höhlenbrütende Vögel.</p> <p>Die erforderlichen CEF-Maßnahmen wegen Betroffenheit von Zauneidechsen wurden in einer Maßnahmenplanung der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH vom 16.12.2024 entwickelt (das Gutachten war Teil der Unterlagen, die im Rahmen der Veröffentlichung bereitgestellt worden sind), mit der Region Hannover abgestimmt und bereits durchgeführt.</p> <p>Zur frühzeitigen bauplanungsrechtlichen Absicherung wurden für die Maßnahmen für die Zauneidechsen am Nordrand des Änderungsbereichs auf dem Flurstück 307/2 „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.</p>	

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		 <p>Die weiteren, erforderlichen CEF-Maßnahmen bedürfen keiner Darstellung im Flächennutzungsplan. Sie werden durch Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan gesichert oder auf eigenen Grundstücken und in der Verantwortung der Stadt durchgeführt, überwacht und erhalten.</p>	
25	<p><u>Harzwasserwerke GmbH (BIL)</u></p> <p>Datum: 14.07.2025</p> <p>Kommentar: HWW-Anlagen nicht betroffen. Wassertransportleitung in Raumnähe.</p> <p>Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
26	<p><u>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)</u></p> <p>Datum: 26.08.2025</p> <p>gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken, da die</p>	Die Hinweise von aha betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. deren Umsetzung. Sie sind dabei zu berücksichtigen.	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>meisten der geplanten Gewerbegrundstücke von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können.</p> <p>Da Art und Größe der Gewerbebetriebe, die die Grundstücke künftig nutzen werden, noch nicht absehbar sind - und damit auch Art und Umfang der zu erwartenden Abfallmengen - hier einige wichtige „Eckdaten“ zum möglichen Entsorgungsgeschehen:</p> <p>Bei Betrieben, in denen die Entsorgung lediglich über Abfalltonnen und Wertstoffsäcke gesteuert wird, wären die Wertstoffsäcke der 'aha' zur Abholung generell an der Straße bereitzustellen; dies gilt auch für Altpapier-tonnen.</p> <p>Für die Restabfalltonnen gilt, dass die Tonnenstandplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung di-rekt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.</p> <p>-Bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wert-stoffcontainer (660 l oder 1,1 cbm) erfolgen soll, sollten die Behälter-standplätze möglichst in Nähe (<15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.</p> <p>Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Ent-fernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden.</p> <p>Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - z. B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Ent-sorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw geeignet auszulegen (u.a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast ...).</p>		

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
27	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Datum: 21.08.2025</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 und die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 Nienburger Straße / Moorgärten, Stadt Neustadt a. Rbge. werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
28	<p><u>Vodafone GmbH</u></p> <p>Datum: 06.08.2025</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH <p>[auf die Wiedergabe der allgemeinen Informationen wird verzichtet]</p>	Die Hinweise von Vodafone sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
30	<p><u>Avacon Netz</u></p> <p>Datum: 29.07.2025</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage.</p> <p>Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.</p> <p>Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.</p> <p>Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.</p> <p>Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeneiveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.</p> <p>Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.</p> <p>Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.</p>	<p>Die Berücksichtigung der vorhandenen Leitungstrassen, der erforderlichen Schutzstreifen und -maßnahmen sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und der Umsetzung der Planung.</p>	H

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.</p> <p>Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.</p> <p>Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.</p> <p>Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.</p> <p>Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheits-schachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.</p>		

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
31	<u>PLEdoc GmbH (BIL)</u> Datum: 11.07.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
32	<u>ExxonMobil Production Deutschland GmbH (BIL)</u> Datum: 14.07.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K

II. Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
01	<u>Öffentlichkeit 1, Hannover</u> Datum: 26.07.2025 als Eigentümer des oben genannten Grundstücks [Gemarkung Neustadt, Flur 2, Flurstück 297/1] nehme ich hiermit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 und zu Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 Stellung. Ich begrüße grundsätzlich die vorgesehene Änderung der Flächennutzung in dem genannten Bereich, insbesondere sofern die geplante Entwicklung mit einer Aufwertung meines Grundstücks und der Umgebung einhergeht. Eine perspektivische Umnutzung für gewerbliche oder sonstige städtebaulich sinnvolle Zwecke erscheint mir, aus aktueller Perspektive und unter Vorbehalt, nachvollziehbar und unterstützenswert.	Es ist vorgesehen, die Flächen südlich des geplanten Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan als „Grünflächen“ darzustellen. Auch wenn der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, ist davon auszugehen, dass das genannte Flurstück, das im Flächennutzungsplan bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, nicht Teil des geplanten Gewerbegebiets wird. Von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 ist das Flurstück nicht betroffen. Es liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Flurstück ist daher von weiteren Maßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen.	K

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	<p>Gleichzeitig bitte ich darum, mich frühzeitig und direkt zu informieren , so- bald mein Grundstück im Zuge weiterer Planungen (z. B. Bebauungsplan- verfahren, Ausgleichsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen o. ä.) konkret betroffen sein sollte oder Fristen zu beachten sind . Eine transpa- rente Kommunikation halte ich für essenziell, um als Eigentümer verant- wortungsvoll und vorausschauend handeln zu können.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und bitte um Auf- nahme meiner Stellungnahme in die Verfahrensunterlagen.</p>		

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

**Abwägung zur Bauleitplanung
der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Anlage 2

Äußerungen und Abwägung zur
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

III. Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungsempfehlung
1	Region Hannover - Team Städtebau (61.03)	11.05.2016	K, H, U, P, B
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	17.05.2016	H
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	15.04.2016	B, H
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	Keine Äußerung	
5	DB Deutsche Bahn AG - Immobilien	Keine Äußerung	
6	EBA - Eisenbahn-Bundesamt	24.06.2016	K
7	IHK Hannover-Hildesheim	14.04.2016	K
8	Handwerkskammer Hannover	26.04.2016	K
9	Handelsverband Hannover e. V. (HVH)	10.05.2016	K
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Keine Äußerung	
11	Finanzamt Nienburg	Keine Äußerung	
12	LGLN Domänenamt Hannover	Keine Äußerung	
13	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	Keine Äußerung	
14	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	Keine Äußerung	
15	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	Keine Äußerung	
16	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. der Bundeswehr	22.04.2016	B, H
17	Landvolkkreisverband Hannover e. V.	Keine Äußerung	
18	Nds. Heimatbund e. V.	Keine Äußerung	
19	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	Keine Äußerung	
20	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	Keine Äußerung	
21	Stadtnetze Neustadt a. Rbge.	Keine Äußerung	
22	Abfallwirtschaft Region Hannover	Keine Äußerung	
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Äußerung	
24	E.ON Netz GmbH	Keine Äußerung	
25	PLEdoc GmbH	13.04.2016	K
26	Unterhaltungsverband „Untere Leine“	Keine Äußerung	
27	Wasser- und Bodenverband „Leineniederung“	Keine Äußerung	
28	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	Keine Äußerung	
29	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Äußerung	
30	Realverband der Gemarkung Neustadt a. Rbge.	Keine Äußerung	

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungsempfehlung
31	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Kreisgruppe Region Hannover	Keine Äußerung	
32	Naturschutzbund – Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V. (NABU)	Keine Äußerung	
33	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	Keine Äußerung	

Äußerungen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 22.05.2025

IV. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u> Datum: 11.05.2016		
	<u>Naturschutz:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	K
	Zudem wird auf folgenden Punkt aufmerksam gemacht: Zauneidechse Die Kartierung der Zauneidechsen im Jahr 2015 (Katrin Bohrer) hat belegt, dass es sich bei dem Zauneidechsenvorkommen um eine Population handelt, die sich in einem guten Zustand befindet. Nachgewiesen wurden Individuen entlang des gesamten Ostrandes des Untersuchungsbereichs. Entsprechend ist das Zauneidechsenvorkommen unmittelbar von der FNP-Änderung bzw. -Ergänzung betroffen. Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Sie zählt nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG zu den besonders und streng geschützten Arten. Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es sowohl verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten als auch deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Entsprechend muss in der weiteren Planung sichergestellt sein, dass der Lebensraum der Zauneidechsen durch die FNP-Änderung bzw. -Ergänzung nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt sowohl für die im Umweltbericht	Das CEF-Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse wurde inzwischen mit der Region abgestimmt und wird derzeit umgesetzt. Die Maßnahmenfläche am Nordrand des Ergänzungs- und Änderungsbereichs wird entsprechend dargestellt. Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.	H, P, B, U

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	bereits angesprochene Besonnung (Regelung durch Bebauungsabstände) als auch für die Habitatausstattung. Daher ist es an dieser Stelle u.U. bereits sinnvoll, einen Artenschutzfachbeitrag zu erstellen, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zauneidechsenpopulation geprüft und bewertet sowie konkrete Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt werden.		
	<p><u>Bodenschutz:</u></p> <p>Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die derzeitige/frühere Nutzung als Schrotthandel u. Kleingartenrückbau mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.</p>	Der Altlastenverdacht konnte inzwischen ausgeräumt werden, Nach Auskunft der Region vom 18.03.2025 kann eine Anpassung der Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover erfolgen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B
	Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.	Soweit eine Baugenehmigung beantragt werden wird, entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde über die Beteiligung der betroffenen Behördenteile.	H
	<p>Hinweis:</p> <p>Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten. Zu den als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuften Abfällen zählen asbesthaltige Baustoffe, mineralische Dämmstoffe, Teerbahnen, behandeltes Holz, Chemikalien und anderweitig verschmutzter Boden.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des KrWG und dessen untergesetzlichen Regelungen (u .a. DepV, AndienungsVO, LAGA PN 98, LAGA M20) einzuhalten sind. Deshalb sollen die Rückbauarbeiten durch einen anerkannten/zertifizierten Gutachter, in Absprache mit der</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Region Hannover Team 36.08, begleitet werden und durch eine zertifizierte Fachfirma ausgeführt werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.08) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.</p>		
	<p><u>Gewässerschutz:</u></p> <p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist noch die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet nachzuweisen.</p> <p>Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.</p> <p>Im Plangebiet verlaufen zudem Gewässer 3. Ordnung. Die Nutzung 5 m beiderseits der Gewässer ist durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt. Die Belastung ist im Bebauungsplan als Fahrrecht oder als Fläche für die Wasserwirtschaft darzustellen.</p> <p>Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach dem Bodengutachten von IGH vom 18.06.2014 (F-Plan 37. Änd. und 9. Erg. "Nienburger Straße / Nordstraße") eine Versickerung nicht möglich ist, eine Ableitung in ein Gewässer kann dort nur gedrosselt (2 l/(s*ha)) erfolgen.</p>	<p>Der Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	H
	<p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen</p>	K

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2.	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Datum: 17.05.2016</p> <p>durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße B6 und B442 berührt.</p> <p>Gegen den vorliegenden Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern weitere Details, wie die Beachtung der im Fernstraßengesetz festgesetzten Bauverbotszone mit all ihren Auflagen und das Zufahrts-/Zugangsverbot außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten, die verkehrsgerechte Ausbildung von Einmündungen neugeplanter Gemeindestraßen in die Bundesstraßen, die Einhaltung von verkehrsgerechten Sichtdreiecken an Einmündungen von Straßen und Zufahrten, die lärm-schutzrechtliche Bestimmungen für das Plangebiet an den Bundesstraßen in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts hinzuzufügen.</p>	<p>Der Ergänzungs- und Änderungsbereich grenzt im Westen and die B 442. Der Straßenabschnitt befindet sich an der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Neustadt der B442, die zur Erschließung der Anliegergrundstücke vorgesehen ist. Eine Bauverbotszone ist daher nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt.</p>	H
3.	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt</u></p> <p>Datum: 15.04.2016</p> <p>zu der geplanten Ergänzung/Änderung gebe ich aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes folgenden Hinweis:</p> <p>aus den Unterlagen zu der o. g. Planung geht nicht hervor, wie die Einwirkungen von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet auf die südlich der B 6 und östlich der Bahnlinie (Heinrich-Heine-Straße/Fritz-Reuter-Straße/Gehart-Hauptmann-Straße) gelegenen schützenswerten (Wohn-)Nutzungen berücksichtigt wird. Die Einwirkungen sind spätestens bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren werden die erforderlichen Nutzungseinschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung festgesetzt, um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung zu vermeiden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	H, B

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
6.	<p><u>Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Hannover</u></p> <p>Datum: 26.04.2016</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt bzw. werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da das Plangebiet jedoch direkt an die Eisenbahnstrecke Wunstorf - Nienburg - Bremen - Bremerhaven grenzt, möchte ich folgenden Hinweis geben.</p> <p>Es gibt Überlegungen, im Rahmen der Alternativplanung zur Y-Strecke Hamburg/Bremen - Hannover die Streckenkapazität auf der Strecke Verden - Nienburg - Wunstorf und damit die Anzahl der Züge durch leistungsverbessernde Maßnahmen (u.a. Blockverdichtungen und ggfs. Bau von Überholungsgleisen) zu erhöhen. Ein Ausbau der zweigleisigen Strecke Wunstorf - Nienburg - Bremerhaven um zusätzliche durchgehende Streckengleise ist dabei nicht geplant.</p> <p>Für weitere Auskünfte möchte ich Sie bitten, die DB Netz AG, Niederlassung Nord in Hannover zu beteiligen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden</p>	<p>Die Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die DB Netz AG wurde beteiligt. Sie hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht geäußert.</p>	K
7.	<p><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u></p> <p>Datum: 14.04.2016</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung neuer gewerblicher und gemischter Bauflächen sowie einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erlaubnis- und Freizeit-hof) keine Bedenken vor.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
8.	<p><u>Handwerkskammer Hannover</u></p> <p>Datum: 26.04.2016</p> <p>die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Bedenken oder Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
9.	<p><u>HVH - Handelsverband Hannover e. V.</u></p> <p>Datum: 10.05.2016</p> <p>Für uns ergeben sich keine Bedenken gegen das Planvorhaben</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
16.	<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u></p> <p>Datum: 22.04.2016</p> <p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 11.04.2016 zu o.g. Maßnahme teile ich mit, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf befindet.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Bis zu dieser Höhe kann auf eine weitere Beteiligung verzichtet werden.</p> <p>Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	H, B

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25.	<p><u>PLEdoc GmbH</u></p> <p>Datum: 14.04.2016</p> <p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <p>Open Grid Europe GmbH, Essen; Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen; Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg; Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen; Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen; Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund; Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen; GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen; Viatel GmbH, Frankfurt.</p> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K

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

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.		

Äußerungen aus der Öffentlichkeit zum Vorentwurf sind nicht eingegangen.