

Stadt Neustadt a. Rbge.

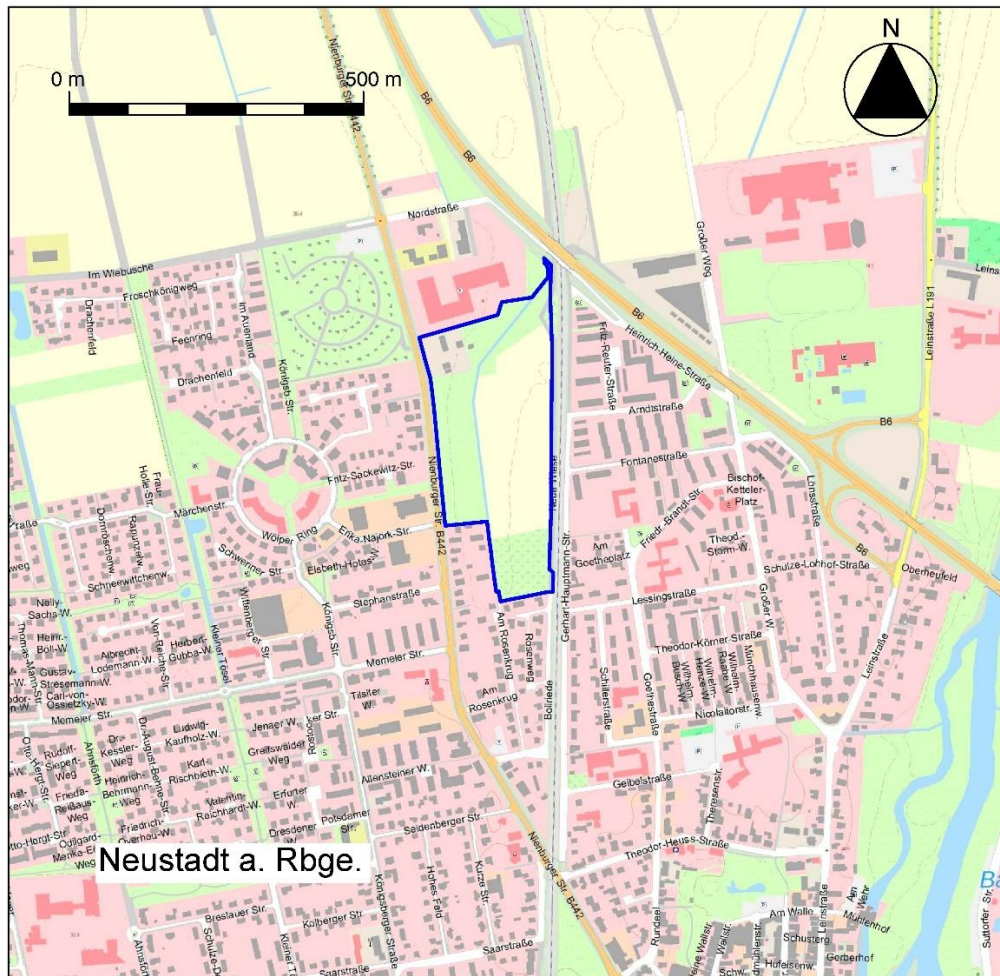
# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch

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



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE



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

Ausgearbeitet,  
Hannover im November 2025

Susanne **Vogel**

Architektin

Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)

Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780

## 1. Einleitung

Der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans (im Folgenden „Änderungsbereich“) liegt zwischen dem Feuerwehrzentrum von Neustadt im Norden, der vorhandenen Bebauung an der Nienburger Straße im Süden, der Nienburger Straße (B 442) im Westen und dem Weg Bollriede bzw. der Bahnlinie im Osten. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 8,5 ha.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Einbezogen sind im Norden Flächen einer bestehenden Freizeitanlage sowie Flächen aufgelassener Kleingärten östlich der Nienburger Straße. Frühere städtebaulichen Ziele sahen hier die Entwicklung eines Jugendhauses mit geeigneten Außenflächen und einem Bolzplatz vor. Einbezogen sind auch Flächen des Bollriedegrabens, um erforderliche Flächen zum Ausgleich bzw. für CEF-Maßnahmen sowie zur Regelung des Oberflächenabflusses und der Hochwasservorsorge zu sichern.

Die 10. Ergänzung und 39. Änderung dient dazu, in der Kernstadt Flächen zu sichern die ergänzend zum „Gewebegebiet Ost“ als Gewerbegrundstücke entwickelt werden sollen. Ein weiterer Anlass der Planung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Standortes für die Freizeitnutzung bei gleichzeitiger Entflechtung von Nutzungskonflikten.

**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.

Die für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als „Gewerbegebiet“ (GE) und als „Sonderbauflächen“ dargestellt, soweit für diese Teilflächen spezifische Nutzungen vorgesehen sind. Diese werden als Zweckbestimmung benannt („Büro, Dienstleistungen“ und „Erlebnis- und Freizeithof“). Im Süden und Norden des Änderungsbereich werden „Grünflächen“ und „Maßnahmenflächen“ dargestellt. Die Maßnahmenflächen dienen auch der vorsorgenden Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und für erforderliche CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dieser Planung wurden folgende technische Verfahren und Gutachten für die Umweltprüfung herangezogen:

- Biototypenschlüssels des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV<sup>2</sup>), 2008.
- Numerischen Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV, 2008.
- Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - faunistische Grundlagenerfassung, Biotypen, Dipl. Biol. Karin Bohrer, 2022.
- Ergänzende Biotopkartierung der CEF-Maßnahmenfläche, Planungsgruppe Umwelt, 2024.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 2025.
- Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes in Neustadt am Rübenberge, Umweltkonzept Dr. Meyer, Berlin, 2024.
- B-Plan Nr. 168 „GE Moorgärten“, Altlastenverdacht bzgl. ehem. Schrottplatz, ukon Umweltkonzepte, Hannover, 2025.

Bei Umsetzung der Bauleitplanung werden voraussichtlich überwiegend gering bis mittelwertigen Biotopflächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden Lebensstätten von Zauneidechsen, gefährdeten Vogelarten und Fledermausarten beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplanänderung bereitet somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vor. Flächen, um dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG gerecht zu werden, sind im Plangebiet mit geeigneten Darstellungen gesichert. Da voraussichtlich nicht alle erheblichen Beeinträchtigungen vermieden und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden können, werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und für CEF-Maßnahmen dargestellt und damit bauplanungsrechtlich gesichert.

Um den Anforderungen nach § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz gerecht zu werden, wurden mit der Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen wegen Betroffenheit eines Eidechsen-Bestandes in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde begonnen. Flächen für geeignete CEF-Maßnahmen wegen voraussichtlicher Betroffenheit von Fledermäusen,

---

<sup>1</sup> Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality). Sie werden im Bereich des Artenschutzes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verstanden, wenn z. B. bei der Umsetzung einer Bauleitplanung voraussichtlich Verstöße gegen die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht vollständig vermieden werden können.

<sup>2</sup> Neu: Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK)

der Gartengrasmücke und höhlenbrütender Vögel sind in der Begründung beschrieben und werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit ergeben, das durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden soll. Zur Umsetzung erforderlichen externer Maßnahmen zum Ausgleich (nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung) hat die Stadt Flächen zum Ausgleich in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. und Wulfelade vorsorglich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Als Ergebnis der Umweltprüfung verbleiben unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zum Ausgleich und der CEF-Maßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien wird bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sicher zu vermeiden, wurden geeignete Maßnahmen für die örtliche Eidechsen-Population mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und geeignete CEF-Maßnahmen vorzeitig durchgeführt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen berücksichtigt.

Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden konnte aufgrund der Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ ausgeschlossen werden. Auch ein Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

Andere Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der **Öffentlichkeit** ist im Aufstellungsverfahren eine Stellungnahme eingegangen, welche die vorgesehene Planung begrüßt.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Der *Region Hannover* ging es im Wesentlichen um die Ausgestaltung der erforderlichen CEF-Maßnahmen. Diese wurden in enger Abstimmung geplant und bereits umgesetzt. Vorschlägen zu sehr differenzierten Darstellungen zu Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich wurde nicht gefolgt. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Einwände zum vorgelegten Immissionsschutzgutachten wurden durch abweichende Aussagen des Gewerbeaufsichtsamtes und von Seiten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallimmissionsschutz (GTA) entkräftet. Der Einwand, die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme von „Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft“ werde nicht ausreichend begründet, wurde von der Stadt zurückgewiesen.

Weitere Einwände der Region und anderer Träger öffentlicher Belange (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Deutsche Bahn AG (DB), bezogen sich auf Sachverhalte, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden und wurden daher auf diese Planungsebene verwiesen.

Der Naturschutzbeauftragte für den Bereich östlich der Leine hat das Fehlen von CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse und Libellen bemängelt, die auf Flächen im

Änderungsbereich leben (sollen). Eine mögliche Betroffenheit von Libellen wurde im artenschutzrechtlichen Gutachten nicht festgestellt. Daher werden auch keine CEF-Maßnahmen erforderlich. CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sind vorgesehen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in geeigneter Form gesichert.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke. Bei dem Bedarf an Gewerbegrundstücken würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass eine Ansiedlung von Betrieben, die einen Standort in Neustadt suchen, nicht möglich wäre. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Vor dem Hintergrund, dass die notwendige Erschließung über die B 442 bereits weitgehend besteht und der Bereich stark lärmvorbelastet ist durch die B 442 und die Bahnstrecke, ist die Festsetzung SO und GE mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Aufgrund der Lärmvorbelastungen ist der Standort insgesamt als günstig anzusehen, auch wenn ein hohes Maß an naturschutzfachlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wird.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

---

Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zur 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans „Nienburger Straße/ Moorgärten“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister