

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vom 08.09.2025 bis 09.10.2025

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben

vom 04.09.2025 bis 09.10.2025

Anlage 1 (S. 2 ff)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 18.11.2022 bis 02.12.2022

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben

vom 10.11.2022 bis 19.12.2022

Anlage 2 (S. 26 ff)

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	10.10.2025	K, H, Z, V
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Keine Stellungnahme	
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	Keine Stellungnahme	
4	NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim	Keine Stellungnahme	
5	Deutsche Bahn AG (DB)	08.10.2025	K, H
6	Eisenbahn-Bundesamt (EBA)	Keine Stellungnahme	
7	IHK Hannover-Hildesheim	08.09.2025	K
8	Handwerkskammer Hannover	Keine Stellungnahme	
9	HVH - Handelsverband Hannover e. V.	Keine Stellungnahme	
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)	10.10.2025	K
11	Finanzamt Nienburg	Keine Stellungnahme	
12	ArL, Domänenverwaltung. Region Hannover	Keine Stellungnahme	
13	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	Keine Stellungnahme	
14	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	05.09.2025	K
15	LGLN - Katasteramt Hannover	Keine Stellungnahme	
16	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	Keine Stellungnahme	
17	Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr	08.09.2025	K
18	Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH	Keine Stellungnahme	
19	Landvolk Hannover e. V.	Keine Stellungnahme	
20	Nds. Heimatbund e. V.	Keine Stellungnahme	
21	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	Keine Stellungnahme	
22	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	Keine Stellungnahme	
23	Rasant Telekomunikation	Keine Stellungnahme	
24	LeineNetz GmbH	04.11.2025	B
25	Harzwasserwerke GmbH (via BIL)	05.09.2025	K
26	Abfallwirtschaft Region Hannover(aha)	Keine Stellungnahme	
27	Deutsche Telekom	30.09.2025	K
28	Vodafone GmbH	09.10.2025	K
29	Northern Access GmbH	Keine Stellungnahme	
30	Avacon Netz GmbH	Keine Stellungnahme	
31	PLEdoc GmbH (via BIL)	04.09.2025	K
32	Exxon Mobil GmbH (EMPG via BIL)	05.09.2025	K
33	Bundesnetzagentur (BNetzA)	Keine Stellungnahme	
34	TenneT TSO GmbH SuedLink	Keine Stellungnahme	
35	Transnet BW GmbH SuedLink	Keine Stellungnahme	

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
36	Gasunie GmbH	Keine Stellungnahme	
37	Stadt Garbsen	12.09.2025	K
38	Stadt Wunstorf	Keine Stellungnahme	
39	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	Keine Stellungnahme	
40	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Stellungnahme	
41	LWK Nds., Forstamt Nordheide-Heidmark	Keine Stellungnahme	
42	BUND Kreisgruppe Region Hannover	Keine Stellungnahme	
43	BUND Niedersachsen e.V.	Keine Stellungnahme	
44	NABU Niedersachsen e.V.	Keine Stellungnahme	
45	NABU Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V.	Keine Stellungnahme	
46	Landeswanderverband Niedersachsen	Keine Stellungnahme	

II. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Stellungnahme	Abwägungs- empfehlung
1	Öffentlichkeit 1	25.10.2025	B, H, K, T, Z

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf

Stand: 10.12.2025

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u> Datum: 08.10.2025 zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten" der Stadt Neustadt a. Rbge., ST. Neustadt - Kernstadt- wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:		
	<u>Untere Landesplanungsbehörde:</u> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	<u>Untere Naturschutzbehörde</u> Bei der CEF-Maßnahme der B-Planung „Gewerbegebiet Moorgärten“ A1 CEF geht es u.a. gerade auch um den Fang und die Umsiedlung der Zauneidechse. Der Fang und die Umsiedlung hat bereits 2025 begonnen. Beides soll laut Plan-Entwurf Ende Oktober 2025 abgeschlossen sein. Der UNB liegt bisher kein Bericht der Fachleute vor, die den Fang und die Umsiedlung vorgenommen haben. Dieser Bericht ist der UNB deshalb unbedingt zeitnah - in 2025 - noch schriftlich einzureichen, damit der Erfolg der angedachten Maßnahmen für die Zauneidechse nachvollzogen werden kann. Die Untere Naturschutzbehörde bittet daher um die Zuleitung des Berichts zum Fang und zur Umsiedlung der Zauneidechse.	Der Bericht wurde inzwischen fertiggestellt und der Region übersandt.	H
	<u>Untere Waldbehörde</u>	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Von Seiten der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu den o.g. Vorhaben.		
	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Flächen/n zu beteiligen.	Eine mögliche Beteiligung von Fachbehörden und -dienststellen im Baugenehmigungsverfahren ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.	K, H
	Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durch die UBB Untersuchungen des Planungsbereiches im Hinblick auf den bestehenden Altlastverdacht (Schrotthandel) und den kulturhistorisch bedeutsamen Bodentypen Plaggenesch gefordert. Zur Überprüfung des Altlastverdachtes ist eine Aktenauswertung und die Sichtung/ Auswertung von Luftbildern erfolgt. Die eingesehenen Unterlagen haben den Verdacht auf einen Schrotthandel nicht bestätigt. Im Planungsbereich hat sich voraussichtlich ein landwirtschaftlicher Betrieb befunden. Hinweise auf eine altlastrelevante Vornutzung wurden nicht festgestellt oder bestätigt. Es besteht aktuell kein Anlass zu weiteren Erkundungsmaßnahmen zur Untersuchung des Altlastverdachtes. Zur Überprüfung des kulturhistorisch bedeutsamen Bodentyps Plaggenesch sind im Planungsbereich drei Schurfe angelegt und bodenkundlich angesprochen worden. Aus den Schürfen sind Bodenproben zur Untersuchung der Nährstoffgehalte Phosphor und Kalium erfolgt. Durch die Untersuchung des Bodens wurden keine Hinweise auf den Bodentyp Plaggenesch festgestellt. Die Bedenken wurden ausgeräumt. Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Flächenauswahl zur Überplanung sofern keine anthropogen stärker vorgeprägten Flächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen und der Bodenfunktionsverlust durch die	Keine Abwägung erforderlich. Bereits baulich genutzte Flächen oder ehemals baulich genutzte Flächen, die für die Ausweisung des Gewerbegebiets in Betracht kämen, stehen nicht zur Verfügung.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Überplanung vollständig und funktionsbezogen ausgeglichen und kompensiert wird.		
	Die Flächenneuversiegelung ist durch das Ausschöpfen verschiedener Maßnahmen so weit wie möglich zu reduzieren. Es wird dringend empfohlen die Grundflächenzahl möglichst gering festzusetzen und die Geschossflächenzahl zu erhöhen.	Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen (GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen) entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für die vorgesehenen Nutzungen und berücksichtigt sowohl die Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch die Notwendigkeit, dass sich die geplante Bebauung mit ihrer Kubatur in die Umgebung einfügt.	Z
	Es sollte festgesetzt werden, dass Wege, Plätze, Parkplätze etc. in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind, um eine möglichst hohe dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zu erhalten. Zur Förderung der Niederschlagswasserversickerung und der Grundwasserneubildung ist die Anlage von Mulden und Rigolen zu prüfen. 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.	Der Vorschlag der Region zur wasserdurchlässigen Bauweise widerspricht den Anforderungen der geplanten gewerblichen Nutzungen an die Nutzung der Betriebsflächen auf den Grundstücken. Er wird daher nicht berücksichtigt. Das Niederschlagswasser soll dem Bollriedegraben zugeführt werden und das bisherige Grabenprofil dazu deutlich aufgeweitet werden soll (vgl. S. 25 der Begründung zum Entwurf der Planung). Durch die Aufweitung wird künftig deutlich mehr Wasser versickern und weniger abgeführt werden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasser-Neubildungsfunktion ist nicht zu rechnen, daher auch keine Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.	Z, V
	Es ist für den Planungsbereich dauerhaft sicherzustellen, dass durchwurzelbare Böden vor schädlichen Veränderungen geschützt werden und die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Bodenverdichtungen, Bodenvermischungen und der Eintrag von	Die Hinweise der Region betreffen Handlungen, die gesetzlich und/ oder untergesetzlich verboten bzw. geboten und bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Baustoffen und technogenen Substraten oder Abfällen in den durchwurzelbaren Boden ist unzulässig. Bei allen Baumaßnahmen und Einwirkungen auf den Boden ist der Schutz des Bodens sicherzustellen. Das betrifft auch Erschließungsmaßnahmen, Kampfmittelsondierungen und archäologische Erkundungen. Die untere Bodenschutzbehörde ist hier zu beteiligen.		
	<u>Begründung:</u> Für die Bodenteilfunktionen Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Filter- und Pufferfunktion wird eine hohe Funktionserfüllung abgeleitet. Durch den Verlust bzw. die Funktionsverminderung im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion werden aktuell keine erheblichen nachteiligen oder schädlichen Umweltauswirkungen erwartet. Der Bodenteilfunktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kommt aufgrund des Beitrages zur Klimafolgenanpassung (z.B. Hochwasserschutz, Hitzeentwicklung etc.) und der Versorgungssicherheit der Bevölkerung (z.B. Grundwasserneubildung, Nahrungsmittelproduktion) und dem Erhalt von Ökosystemen (Wälder, Feuchtbiotope etc.) grundsätzlich eine hohe und besondere Bedeutung zu. Das Risiko und die Gefahren steigen mit zunehmendem Versiegelungsgrad an Bodenfläche. Im Rahmen der kommunalen Planung sind die mit der Bodenversiegelung verbundenen Risiken und Gefahren fachgerecht zu betrachten und zu bewerten sowie Maßnahmen zur Abwehr der Risiken und Gefahren festzuschreiben und umzusetzen, sodass eine zukunftsorientierte Planung im Sinne des Schutzes der Bevölkerung und der Ökosysteme sichergestellt wird.	Die Stadt nimmt die Erläuterungen zur Kenntnis.	K
	<u>Untere Wasserbehörde</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in	Der Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung geführt.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	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.	Wie in der Begründung in Abschnitt II.3.a) ausgeführt, ist aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Die geplante Verbreiterung des Bollriedegrabens zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers ist in Abschnitt V.1.b) der Begründung bereits erläutert. Der Erlaubnisantrag nach § 10 WHG wird im Rahmen der Durchführung der Planung gestellt.	
	Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht 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.	Die Stadt bedankt sich für die Hinweise, welche die Umsetzung der Planung betreffen.	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 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.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.	H
	<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u>	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.		
	<u>Belange der Umwelthygiene</u> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.168 "Gewerbegebiet Moorgärten" der Stadt Neustadt, ST. Kernstadt ist auf Grund der Lärmproblematik kritisch zu sehen. Bei der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr.168 "Gewerbegebiet Moorgärten" der Stadt Neustadt, ST. Kernstadt wird vorausgesetzt, dass hinsichtlich der Umsetzung des schalltechnischen Gutachtens und Einforderung der einzuhaltenden Anforderungen die für Lärm zuständige Immissionsschutzstelle 36.23 beteiligt ist. Im Hinblick der gesundheitlichen Vorsorge sind Möglichkeiten zur Lärminderung aus Sicht des Teams Umwelthygiene zwingend zu prüfen. Ansonsten ergeben sich von Seiten des Fachbereichs Gesundheitsmanagement, Team Umwelthygiene keine Bedenken, noch Einwände.	Die Stadt hat die „Lärmproblematik“ bei der Aufstellung des Bebauungsplans intensiv bearbeitet und gutachterlich begleiten lassen. Sie hat geeignete Regelungen getroffen, die gewährleisten, dass die einschlägigen Anforderungen eingehalten werden. Die untere Immissionsschutzbehörde der Region hat in ihrer Stellungnahme keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	V
	<u>Belange des Brandschutzes</u> Zu der o.g. Planung bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange des ÖPNV</u> Eine Stellungnahme des Teams 86.02 ÖPNV -Angebotsmanagement- erfolgte nicht innerhalb der gesetzten Frist.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Naherholung</u> Die Belange der Regionalen Naherholung sind nicht berührt bzw. betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	<u>Belange der Wirtschaftsförderung</u> Zum o.g. Planverfahren bestehen seitens der Wirtschaftsförderung keine Anregungen und Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Regionsstraßen:</u> Die Belange des Teams 86.06 -Regionsstraßen- sind von der Maßnahme nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
5.	<u>Deutsche Bahn AG</u> Datum: 08.10.2025 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Östlich des Plangebiets verläuft in circa 5 m Entfernung die Bahnstrecke 1740 Wunstorf-Bremerhaven, Bahn-km 31,975 – 32,400. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben wir bereits eine Stellungnahme (Aktenzeichen TÖB-NI-22-145756) zum o.g. Verfahren abgegeben. Die Stellungnahme behält weiterhin Ihre Gültigkeit und ist zwingend zu beachten. Wir bitten weiterhin die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:	Zur Abwägung der Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vgl. Anlage 2. Die Hinweise der DB AG betreffen die Durchführung der Planung. Sie sind dabei zu berücksichtigen.	K, H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Ein Zugang zu Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. <u>Sicherheitsabstände</u> Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. <u>Kabel- und Leitungen</u> Im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde eine Kabel- und Leitungsermittlung durchgeführt. Der Grenzbereich enthält keine TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB InfraGO AG. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Da trotz aller Sorgfalt der Prüfung keine Gewährleistung für die Vollständigkeit der Benennung aller Kabel und Leitungen der DB AG	Die Hinweise betreffen die Durchführung der Planung. Der Abstand vom Ostrand des Plangebiets zur nächstgelegenen Gleisachse beträgt rd. 13 m. Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.	H H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	übernommen werden kann, gilt: Auf oder im unmittelbaren Bereich von Liegenschaften der DB AG muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Sollten bei den Bauarbeiten nicht angegebene TK-Kabel freigelegt oder TK-Anlagen vorgefunden werden, sind diese unter folgender Adresse unverzüglich anzuzeigen. DB InfraGO AG TK-Auskünfte I.ITP 52 Kruppstr. 4 45128 Essen E-Mail: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com Hinweis zu Anlagen der Vodafone GmbH: Bei Anfragen auf öffentlichem Grund stehen seit dem 1. April 2017 die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen von Vodafone und Vodafone Kabel Deutschland für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet! Bitte nutzen Sie daher den kostenlosen Self-Service unter https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/ Schlussbemerkungen 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. 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.	Die Schlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme der DB AG wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.		
7.	<u>Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK)</u> Datum: 08.09.2025 die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsflächen sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnis- und Freizeithof“ und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro, Dienstleistung“ im Bereich östlich Nienburger Straße/ westlich Bollriede/südlich Feuerwehrzentrum) keine Bedenken vor. Wir begrüßen im Sinne der regionalen Wirtschaftsförderung und im Hinblick auf die Standortsicherung einer bereits bestehenden Freizeitanlage die Planungsziele. Darüber hinaus werden von uns die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung ebenfalls unterstützt. Die Regelungen tragen dazu bei, das Plangebiet für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Büro- und den vorgesehenen Sondernutzungen zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden.	Die Ausführungen der IHK werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	K
10.	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)</u> Datum: 10.10.2025 zu o.g. Planung werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
14.	<u>LGLN - Kampfmittelbeseitigung</u> Datum: 05.09.2025 [Standard-E-Mail des LGLN mit Hinweisen, dass Kampfmittel im Boden sein können und eine Kriegsluftbildauswertung beim KBD kostenpflichtig beauftragt werden kann. Auf die Wiedergabe des Standardtextes wird verzichtet].	Das LGLN hatte in seiner Äußerung vom 29.11.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits eine Luftbildauswertung empfohlen. Der Empfehlung wurde gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde beantragt und durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Begründung des Entwurfs ergänzt. Keine Abwägung erforderlich.	K
17.	<u>Bundeswehr Abt. Infra (BAIUDBw)</u> Datum: 08.09.2025 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.	Keine Abwägung erforderlich.	K
24.	<u>LeineNetz GmbH</u> Datum: 04.11.2025 für den oben angegebenen Bereich können wir derzeit über dort befindliche Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, im ungestörten Betrieb, aus unserem Trinkwassernetz zur Verfügung stellen.	Die Angaben werden in der Begründung ergänzt. Die angegebene Menge entspricht dem Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (vgl. Schreiben der Region aus der frühzeitigen Beteiligung).	B

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
25.	<u>Harzwasserwerke GmbH</u> Datum: 05.09.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
27.	<u>Telekom</u> Datum: 30.09.2025 Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 168 Gewerbegebiet Moorgärten grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten. [Auf die Wiedergabe der mitgelieferten Lagepläne wird verzichtet.]	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Keine Abwägung erforderlich.	H
28.	<u>Vodafone GmbH</u> Datum: 09.10.2025 Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Vermerk
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html		
31	<u>PLEdoc</u> Datum: 04.09.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
32	<u>ExxonMobil GmbH</u> Datum: 05.09.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Ver- merk
37	<u>Stadt Garbsen</u> Datum: 11.09.2025 im Bezug auf Ihre Anfrage vom 05.09.2025 teilen wir Ihnen mit, dass die Belange der Stadt Garbsen von der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf

Stand: 17.12.2025

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Öffentlichkeit 1, Anwohner/in Nienburger Straße</u> Datum: 25.10.2025 zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans habe ich die nachfolgenden Anregungen.		
	1. Planzeichnung Rechtsgrundlagen: Es wird angeregt, den Entwurf (Planzeichenerklärung und Textliche Festsetzungen) durch die Benennung der jeweiligen planungsrechtlichen Grundlage (§§ BauGB / BauNVO) zur besseren rechtlichen Übersichtlichkeit zu ergänzen.	Wie bereits das BVerwG in seinem Beschluss vom 17. Dezember 1998 - 4 NB 4.97 ausgeführt hat, fordert „§ 9 BauGB oder sonstiges Bundesrecht ... nicht, dass im Bebauungs-plan die jeweilige Nummer in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichnet wird, auf die die einzelne Festsetzung gestützt wird. Die Festsetzung muss als solche lediglich ausreichend bestimmt und in ihrem Regelungsgehalt durch § 9 BauGB gedeckt sein. Der Regelungsgehalt einer Festsetzung kann auch - innerhalb der Grenzen, die sich aus dem sich aus dem Bebauungsplan und seiner Begründung erschließenden planerischen Willen der Gemeinde ergeben - durch Auslegung ermittelt werden.“ Die Festsetzung sind aus der Sicht der Stadt hinreichend bestimmt. Ein Verweis auf das BauGB bzw. die BauNVO ist nicht erforderlich.	Z
	2. Festsetzung Sondergebiet (SO) Erlebnis- und Freizeithof a. Mit der Festsetzung wird die bisher geduldete Nutzung auf der „Big Valley Ranch“ legalisiert. Es stellt sich jedoch weiterhin die Frage, ob das festgesetzte SO „Erlebnis- und Freizeithof“ sich i.S.d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Bebauungsplan Nr. 159 d-i-h weist auf der „Ranch“ gegenüberliegenden Straßenseite	Bei der Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans stellt sich die Frage des „Einfügens“ nach § 34 BauGB nicht. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Auch	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der städtebauliche Grundsatz des „Sich-Einfügens“ ist unabhängig von der Frage, ob es sich bei dem geplanten Standort um einen Innen-/Außenbereich handelt, zu berücksichtigen. Der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mangelt es insofern weiterhin an einer vertieften inhaltlichen Auseinandersetzung mit den sich aus den Festsetzungen WA bzw. SO ergebenden möglichen Immissionskonflikten und deren Lösung.	bei der Aufstellung eines Bebauungsplans stellt sich die Frage des „Einfügens“ im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nicht. § 34 ist nur bei Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und ihre Schutzbedürftigkeit sowie mögliche Nutzungskonflikte aufgrund der geplanten Nutzung in den Blick genommen. Das Schallgutachten zum Bebauungsplan zeigt, unter welchen Voraussetzungen der Schutzanspruch des „Allgemeinen Wohngebiets“ auf der Westseite der B 442 eingehalten werden kann. Dies wird teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt und muss im Übrigen ggf. im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen umgesetzt werden.	
	b. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird deutlich, dass bei Kombination zweier Szenarien (eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Live-Musik) die Immissionsrichtwerte überschritten werden. <i>„Würde es um ein Genehmigungsverfahren der Western-Ranch gehen, könnte davon ausgegangen werden, dass die Überlagerung beider Szenarien bei Sonderveranstaltungen an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr zu Beurteilungspegeln von unter 70 dB(A) auf der nächsten schutzbedürftigen Baufläche führt und die „seltene“ Immissionsbelastung als besonderer Betriebszustand dann ausnahmsweise genehmigt werden kann“</i> (Begründung, S. 17). Die Begründung geht hierbei weiterhin fälschlicherweise davon aus, dass diese anlagebezogene Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine unmittelbare Bedeutung habe, sondern Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sei. In der Begründung wird hierzu dargestellt, dass es die Stadt „bei konzeptionellen	Die Einschätzung von Öffentlichkeit 1 wird nicht geteilt. Die Annahme in der Begründung ist korrekt. Mit dem Bebauungsplan werden nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Genehmigung eines „Freizeit- und Erlebnishofes“ geschaffen. Der Bebauungsplan ersetzt keine Baugenehmigung, auch nicht für die bislang nur geduldete Nutzung. Sobald der Bebauungsplan in Kraft ist, ist ein Bauantrag für die Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof zu stellen. In diesem Verfahren wird geprüft, ob die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem Schutzanspruch der Umgebung ergeben, eingehalten werden. Dabei werden Nutzungseinschränkungen festgelegt,	Z, H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Überlegungen des Nutzungskonflikts zwischen den geplanten Nutzungen im SO und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen bewenden lassen und verbindliche Festlegungen von z.B. Nutzungszeiten dem späteren Baugenehmigungsverfahren überlassen“ (Begründung, S. 17) muss. Diese Darstellung ist nicht korrekt. Der Bebauungsplan ist für das SO „Erlebnis- und Freizeithof“ auf die Legalisierung eines konkreten Vorhabens des derzeitigen Betreibers ausgerichtet, d.h. die Stadt sieht die bisher geduldete und mit dem Bebauungsplan zu legalisierende Nutzung des Betreibers als einzige städtebauliche Möglichkeit der Nutzung innerhalb des SO, die keinem anderen Betreiber offensteht. Insofern ist der Anlagenbezug sehr wohl in der Abwägung des gerechten Interessenausgleichs zu berücksichtigen.	die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich sind. Für Nutzungseinschränkungen wie die Festsetzung von Betriebszeiten und Betriebsdauer im Bebauungsplan fehlt es in § 9 Abs. 1 BauGB an einer Rechtsgrundlage. Auch die Annahme, dass die zulässige Nutzung an einen konkreten Betreiber gebunden sei, ist nicht korrekt. Jeder, der über das Grundstück Verfügungsgewalt hat, kann dort eine Nutzung realisieren, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist.	
	Um dieser Verpflichtung nachzukommen, stehen der Stadt planungsrechtlich zwei verschiedene Möglichkeiten offen: ➤ Ausweisung des SO „Erlebnis- und Freizeithof“ im Rahmen eines Verfahrens gem. § 12 BauGB, d.h. als „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan, in dem die Zulassung der Nutzungen (Stellplätze, Emissionen etc.) konkretisiert werden kann; ➤ alternativ kann die Stadt im Rahmen des Verfahrens gem. § 30 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Betreiber des „Erlebnis- und Freizeithofs“ Nutzungsregelungen treffen, die im Bauleitverfahren der schutzwürdigen Nachbarschaft bzw. Öffentlichkeit zur Beurteilung des fairen Interessenausgleichs zugänglich sind. Da keine der beiden Möglichkeiten in die Abwägung eingegangen ist, ist die Abwägung aus hiesiger Sicht aktuell mit Mängeln behaftet.	Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit der Aufstellung eines „Angebotsbebauungsplans“ und eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ gleichwertig an. Es steht der Stadt frei, welches Verfahren sie anwendet. Im vorliegenden Fall hat sie sich für die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans entschieden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind weder ausschließlich auf die vorhandene Nutzung noch auf den aktuellen Betreiber beschränkt. Zulässig sind alle Nutzungen, die den Vorschriften des Bebauungsplans entsprechen, unabhängig vom jeweiligen Betreibenden. Von der Möglichkeit des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen zu Regelungen, die in § 11 Abs. 1 BauGB genannt sind, kann die Stadt Gebrauch machen, verpflichtet ist sie dazu nicht.	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Die Stadt hält das Baugenehmigungsverfahren für ausreichen, um sicherzustellen, dass der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten wird.	
	c. Gem. der Festsetzung unter § 3 dient das SO der Unterbringung eines Erlebnis- und Freizeithofes und der Durchführung von Festveranstaltungen i.S. von „kleinen Volksfesten“. In der Begründung zum Bebauungsplan 168 wird nicht erläutert, was unter dem Begriff „kleines Volksfest“ zu verstehen ist. Handelt es sich hierbei um Veranstaltungen i.S. der Gewerbeordnung? Dem Begriff „kleines Volksfest“ fehlt es aktuell an der gebotenen Bestimmtheit, weil damit Vorhaben/Veranstaltungen ganz unterschiedlicher Arten und Größenordnungen und Störgrade handeln kann. Es wird angeregt, die Begründung um eine Begriffsklärung zu ergänzen.	Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B
	3. Erschließung / Verkehrsanlagen a. Gem. der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des Bebauungsplans 168 erfolgt die Erschließung des Gewerbegebiets über eine Stichstraße in Höhe des ALDI-Marktes in das Plangebiet. Anlage 11 zum Entwurf des Bebauungsplans 168 ist zu entnehmen, dass die Erschließung des SO „Büro und Dienstleistung“ und des SO „Erlebnis- und Freizeithof“ über mehrere Zufahrten an der Nienburger Straße (B 442) erfolgen soll. Weder in der verkehrstechnischen Untersuchung noch in der Begründung wird auf die Auswirkungen dieser Anlagen bzw. des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs auf den Fußgänger- und Radverkehr entlang der Ostseite der Nienburger Straße eingegangen. Das insgesamt prognostizierte Verkehrsaufkommen (Prognosebelastung 2035 im Planungsnullfall/Abschätzung der Prognosebelastung im Planfall mit Bebauungsplangebiet „GE Moorgärten“) auf der B 442 wird – besonders unter Berücksichtigung des zu erwartenden wieder zunehmenden Schwerlastverkehrs nach Fertigstellung der Anschlussstelle „Himmelreich“ (B 6) – eine Querung	Nach dem Verkehrsgutachten ist bis 2035 beim Plannullfall mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 8.145 Kfz/24h auf der B 442 zu rechnen. Durch die geplante Bebauung ist mit einer Erhöhung des prognostizierten DTV um 189 bis 333 Kfz/24h (je nach Straßenabschnitt) zu rechnen. Die Stadt erwartet daher keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf den Fußgänger- und Radverkehr auf der Ostseite der Nienburger Straße. Die Anregung, zur Schaffung einer Bedarfsampel in Höhe der Erika-Narjok-Straße wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit dies in der Zukunft erfolgen soll, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt wird die Entwicklung der Verkehrssituation in diesem Bereich beobachten.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	der B 442 im Kreuzungsbereich der Erika-Najork-Straße/Planstraße GE bei gleichzeitiger Berücksichtigung des prognostizierten Abbiegeverkehrs (Quell- und Zielverkehr GE) für Fußgänger/Radfahrer noch schwieriger als bisher machen. Die Erika-Narjok-Straße stellt eine wichtige Verbindung von der B 442 zu den Supermärkten Aldi, Netto und Edeka sowie zur Filiale der Sparkasse sowie dem Wohngebiet „Auenland“ dar. Von der Ostseite der B 442 kommend, müssen Fußgänger/Radfahrer die B 442 auf ihrem Weg zu diesen Zielen queren. Eine zunehmende Gefährdung dieser vulnerablen Gruppe von Verkehrsteilnehmern, insbesondere von älteren Menschen und Kindern, aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommen sowie einer - aufgrund der prognostizierten künftigen Abbiegevorgänge - unübersichtlichen Verkehrssituation im Kreuzungsbereich ist nicht auszuschließen. Es wird daher angeregt, im Rahmen der weiteren Konkretisierung/Realisierung der Planung eine Bedarfsampel für Fußgänger/Radfahrer vorzusehen. Nur am Rande sei hier noch ergänzt, dass die auf der B 442 gefahrenen Geschwindigkeiten die zulässigen innerörtlichen 50 km/h häufig überschreiten. Nicht umsonst steht die mobile Blitzanlage der Stadt Neustadt oft genug in Höhe der Erika-Najork-Straße. Insofern drängt sich die Anlage einer Bedarfsampel in diesem Umfeld im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung geradezu auf.		
	b. Weder die Begründung noch die verkehrstechnische Untersuchung machen eine Aussage zum Verbleib des ruhenden Verkehrs bei Veranstaltungen im SO „Erlebnis- und Freizeithof“. Das Problem des Besucherverkehrs ist der Stadt Neustadt nicht unbekannt. Der Bitte der Anwohner Nienburger Str. 47, bei größeren Veranstaltungen auf beiden Seiten der B 442 in Höhe der „Big Valley Ranch“ ein Parkverbot einzurichten, um ein „wildes“ Parken im Ein-/Ausfahrtbereich Parkplatz Nienburger Str. 47 (gegenüber der „Big Valley Ranch“) zu verhindern, wurde von der Stadt Neustadt wie folgt beantwortet: „...Ich kann Ihre Sorge bezüglich des „wildes Parkens“ und Ihr Anliegen nachvollziehen. Jedoch hoffe auch ich auf Ihr Verständnis, dass sich die Problematik der	Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen. Die Schaffung von Stellplätzen für alle Besucher der Veranstaltungen des Freizeit- und Erlebnishofs hält die Stadt aufgrund der geringen Anzahl der Veranstaltungen nicht für erforderlich. Dies würde zu großflächigen (Teil-)Versiegelungen auf Bedarfsparkflächen führen, welche die meiste Zeit des Jahres nicht genutzt werden. Aus der Sicht der Stadt stellen die Kombination von Stellplätzen auf dem Grundstück, Nutzung der Stellplätze der	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	von Ihnen geschilderten Situation noch mehr verschärfen oder an andere Stelle verlagern würde, wenn die Verkehrsteilnehmer um Parkmöglichkeiten beschnitten werden, die insbesondere bei Durchführung der in Rede stehenden Veranstaltung benötigt werden“ (Zitat, E-Mail Stadt Neustadt v. 30.04.2024).	Verbrauchermärkte in der Umgebung und des Straßenseitenraums die verträglichste Lösung dar.	
	4. Schalltechnische Untersuchung a. In der schalltechnischen Untersuchung wird von einer Dauer der Veranstaltungen im SO „Erlebnis- und Freizeithof“ von 10 Stunden ausgegangen, bei den Musikdarbietungen jedoch nur von 2 Stunden. Wie kommt es zu dieser Differenz? Es wird um Klärung gebeten.	Bei den der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Nutzungszeiten handelt es sich um Angaben des Betreibers, die die künftige Nutzung möglichst realistisch abbilden.	K
	b. In der schalltechnischen Untersuchung werden lediglich die Parkvorgänge auf dem angenommenen Parkplatz auf dem Gelände des SO „Erlebnis- und Freizeithof“ berücksichtigt, nicht aber die Parkvorgänge am Straßenrand gegenüber des SO in Höhe der Wohnbebauung Nienburger Str. 47. Es wird um eine entsprechende Erläuterung ggf. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Begründung gebeten.	Der Straßenrand gehört nicht zum Erlebnis- und Freizeithof und stellt keine ausgewiesene, der Ranch zugeordnete Parkfläche dar. Er ist daher nicht zu berücksichtigen.	K
	c. In den Anlagen 7.1. (Freizeitlärm Westernveranstaltung) und 7.2. (Freizeitlärm Konzert, Live-Musik) der schalltechnischen Untersuchung ist die Lage eines Parkplatzes auf dem Gelände der „Ranch“ dargestellt. Tabelle 9 der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt 32 Parkvorgänge/h (Vollauslastung) auf dem Parkplatz. Dabei gilt gem. der Definition in der schalltechnischen Untersuchung: 1 Parkvorgang = 1 Einpark- oder 1 Ausparkvorgang, 1 Pkw = 2 Parkvorgänge. Auf welcher Berechnungsgrundlage des Besucheraufkommens beruht diese Annahme?	Es handelt sich um Angaben des Betreibers, die aufgrund der Erfahrungswerte bei den bisherigen Veranstaltungen die künftige Nutzung möglichst realistisch abbilden.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	5. Festsetzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft a. Die auf der CEF-Maßnahmenfläche A1 verbliebenen Bäume, an die als CEF-Maßnahme A4 artspezifische Nistkästen anzubringen sind, sind zeichnerisch nicht festgesetzt. Es ist unklar, um welche Bäume es sich konkret handelt. Es wird angeregt, die Bäume auch zeichnerisch festzusetzen.	Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist in Hinblick auf den Ausbau des Bollriedegrabens als Entwässerungsanlage noch nicht genau absehbar, ob und in welchem Umfang die in der Karte 2 des Umweltberichtes dargestellten Bäume erhalten werden können. Im Umweltbericht wird daher auf den größtmöglichen Schutz von nicht von der Baumaßnahme betroffenen Bäumen hingewiesen. Dies ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung entsprechend zu konkretisieren. Maßnahme A4 CEF bleibt davon unberührt, weil alternativ zur CEF-Fläche A 1 das Hängen von Nistkästen auch an geeigneten Bäumen auf städtischen Flächen im näheren Umfeld erfolgen kann.	Z
	b. Es wird weiterhin angeregt zu prüfen, ob die genannten Bäume (CEF-Maßnahme A 4) zudem zum Erhalt festgesetzt werden können, ggf. kommt auch zusätzlich die Festsetzung eines Ersatzes bei natürlichem Abgang in Frage.	Vgl. Stellungnahme zu 5a.	Z
	c. Die in der Planzeichnung festgesetzte CEF-Maßnahme A3 für Fledermäuse liegt innerhalb des GE und ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung einer gewerblichen Fläche zugeordnet. Die Fläche besitzt gemäß der zeichnerischen Festsetzung eine Breite von 3 m. Unter Berücksichtigung der Festsetzung (2 reihige Bepflanzung, Abstand der beiden Reihen untereinander von 1 m) verbleiben ca. 0,50 m „Pufferzone“ auf der West- bzw. Ostseite der Bepflanzung von den angrenzenden Nutzungen. Insbesondere aufgrund des zu erwartenden Nutzungsdrucks aus der gewerblichen Fläche ist es fraglich, ob die Maßnahme dauerhaft erfolgreich ist und sichergestellt werden kann, zumal die Pflege der Fläche/Maßnahme dem gewerblichen Betrieb obliegt, auf dessen Grundstück die Maßnahme festgesetzt ist. Es wird daher angeregt, die Fläche für die CEF-Maßnahme A3 der Fläche für Wasserwirtschaft zuzuordnen, um sie dem	Die Maßnahmenfläche wird vor dem Verkauf der Grundstücke vom Erschließungsträger hergestellt. Dies wird einschließlich einer dreijährigen Anwuchspflege im Erschließungsvertrag geregelt. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden in den Kaufverträgen vom Erschließungsträger ausdrücklich auf ihre Pflicht zur dauerhaften Erhaltung und Pflege der Maßnahmenfläche hingewiesen. Eine Zuordnung der Maßnahmenfläche zur Fläche für die Wasserwirtschaft ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	gewerblichen Druck zu entziehen und eine natürliche Gehölzentwicklung und Funktionserfüllung zu ermöglichen.		
	d. Für die CEF-Maßnahme A 3 werden standortheimische Bäume und Sträucher festgesetzt. Unter Berücksichtigung der natürlichen Entwicklung (Höhe und Breite der festgesetzten Gehölze) scheint die festgesetzte Breite der Maßnahmenfläche mit 3 m zu schmal und die festgesetzte Pflanzdichte zu hoch, um eine natürliche Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen. Nur als Beispiel: Acer campestre erreicht bei freier Entwicklung eine Breite von 5 – 10 m, Carpinus betulus eine Breite von 7 – 12 m und Crataegus laevigata eine Breite von 6 m. Es wird angeregt, die Breite der Maßnahmenfläche auf mind. 5 m zu erhöhen, zumindest aber die festgesetzte Pflanzdichte zu verringern, um dem natürlichen Habitus der Gehölze gerecht zu werden.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Der Entwicklungsraum des Gehölzstreifens ist aufgrund der Bauflächenbegrenzung im Abstand von 3m nach Westen und der im Osten anschließenden Fläche für die Wasserwirtschaft nicht auf 3 m Breite fixiert. Die 3 m Breite geben die reine Pflanzfläche an. Der Vorschlag zur Verbreiterung der Maßnahmenfläche wird daher nicht berücksichtigt.	Z
	e. Für die CEF Maßnahme A3 wird die Verwendung „zertifiziert gebietseigener Gehölze“ (VGK 1) festgesetzt. Zertifiziert gebietseigene Gehölze sind allerdings auf dem Markt kaum zu beziehen (vergl. z.B. Sortimentsliste der Erzeugergemeinschaft für gebietseigene Baumschulerzeugnisse, VGK 1). Es ist absehbar, dass nicht alle Gehölzarten lieferbar sind. Ein Mix aus Gehölzen „mit Herkunft“ und „ohne Herkunft“ wäre unter Berücksichtigung der Festsetzung weder konsequent noch rechtlich ohne Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Gem. § 40 Abs. 1 BNatSchG sind gebietseigene Gehölze bei Anpflanzungen in der freien Landschaft gesetzlich vorgeschrieben. Da die Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und innerhalb eines GE liegt, erscheint die Festsetzung „zertifiziert gebietseigener Gehölze“ nicht erforderlich bzw. zielführend, zumal für Ersatzpflanzungen nur noch „standortgerechte Gehölze“ festgesetzt sind. Es wird angeregt, die Notwendigkeit der Festsetzung „zertifiziert gebietseigener Gehölze“ zu überprüfen. Sofern die Festsetzung „zertifiziert gebietseigener Gehölze“ aufrechterhalten wird, muss die Festsetzung des Herkunftsnachweises dann allerdings konsequenterweise auch für den Ersatz gelten.	Der Vorschlag wird teilweise berücksichtigt. Das Wort „zertifiziert“ wird gestrichen. Die Engpässe bei zertifiziert gebietseigenen Gehölzen sind durch die Einführung einer Erntereferenznummer seitens des Bundesumweltministeriums entstanden, die seit 2022 nachgewiesen werden muss, aber derzeit nur von einem Teil der Anbieter geleistet werden kann. Die zur Zeit am Markt angebotenen gebietseigenen Gehölze sind überwiegend nach vor 2020 geltenden Standards produziert und zertifiziert worden. Die entsprechend noch von der „Zertifizierungsgemeinschaft gebietseigener Gehölze“ (ZgG) als gebietsheimisch anerkannten Gehölze sind demnach nach dem neuen Standard vom BMU nicht offiziell als „zertifiziert“ zu bezeichnen, auch wenn sie trotzdem de facto gebietseigen sind. Sie können aus der Sicht der Stadt ohne Weiteres als gebietseigen anerkannt werden, die UNB verfährt genauso. Von diesen Gehölzen, die mindestens nach der ZgG als gebietseigen anerkannt (inoffiziell	T

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
		„zertifiziert“) sind, gibt es i.d.R. auf dem Markt genug Angebot. Beim Ersatz von Gehölzen wird wie bei der Anpflanzung verfahren.	

Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Anlage 2

Äußerungen und Abwägung zur
**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

III. Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs- empfehlung
1	Region Hannover - Team Städtebau (61.03)	14.12.2022	K, H, T; U, P, B, Z
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	08.12.2022	Z, H
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	Keine Äußerung	-
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	Keine Äußerung	-
5	DB Deutsche Bahn AG - Immobilien	01.12.2022	K, V, H
6	EBA - Eisenbahn-Bundesamt	23.11.2022	K
7	IHK Hannover-Hildesheim	28.11.2022	K, T
8	Handwerkskammer Hannover	Keine Äußerung	
9	Handelsverband Hannover e. V. (HVH)	Keine Äußerung	
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	08.12.2022	K
11	Finanzamt Nienburg	Keine Äußerung	
12	Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) - Leine-Weser	Keine Äußerung	
13	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	29.11.2022	B
14	LGLN - Katasteramt Hannover	Keine Äußerung	
15	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	Keine Äußerung	
16	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. der Bundeswehr	10.11.2022	K
17	Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH	Keine Äußerung	
18	Landvolk Hannover e. V.	Keine Äußerung	
19	Nds. Heimatbund e. V.	Keine Äußerung	
20	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	Keine Äußerung	
21	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	Keine Äußerung	
22	Rasant Vertrieb Telekommunikation Geschäfts- u. Privatkunden	Keine Äußerung	
23	LeineNetz GmbH	Keine Äußerung	

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
24	Harzwasserwerke GmbH (via bil)	14.11.2022	K
25	Abfallwirtschaft Region Hannover	16.12.2022	H
26	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.01.2023	H
27	Vodafone GmbH Niederlassung Nord	16.12.2022	H
28	Northern Access GmbH	Keine Äußerung	
29	Avacon Netz GmbH	16.11.2022	H
30	PLEdoc GmbH	14.11.2022	K
31	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)	14.11.2022	K
32	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn (BNetzA)	Keine Äußerung	
33	TenneT TSO GmbH SuedLink	22.11.2022	K
34	Transnet BW GmbH SuedLink	10.11.2022	K
35	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH	14.11.2022	K
36	Stadt Garbsen	Keine Äußerung	
37	Samtgemeinde Steimbke	Keine Äußerung	
38	Stadt Wunstorf	Keine Äußerung	
39	Landkreis Nienburg	11.11.2022	K
40	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	Keine Äußerung	
41	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Äußerung	
42	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Kreisgruppe Region Hannover	Keine Äußerung	
43	Naturschutzbund – Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V. (NABU)	19.12.2022	K, Z
44	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	Keine Äußerung	
45	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	Keine Äußerung	

IV. Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
1	Öffentlichkeit 1	10.11.2022	V, H, Z
2	Öffentlichkeit 2	29.11.2022	Z, B, H, U

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 05.06.2025

III. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u> Datum: 14.12.2022 zu dem Bebauungsplan Nr.168 "Gewerbegebiet Moorgärten" der Stadt Neustadt, Stadtteil Neustadt, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:		K
	<u>Raumordnung:</u> <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover sowie Abstimmungsergebnisse im Rahmen des Pilotprojektes „Revitalisierung von Gewerbebrachen – Hüttengelände Neustadt a. Rbge.“.</i> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	<u>Belange der Landwirtschaft</u> Der größte Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016. 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 Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt.	Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen auf einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird im Rahmen der 39. Änderung und 10. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. abgewogen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße, die eine landwirtschaftliche Nutzung erschweren, hält die Stadt die Abweichung von dem Grundsatz der Raumordnung für vertretbar.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Entsprechend sind die Belange der Landwirtschaft als sogenannte Grundsätze der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.	Die Nds. Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken und Anregungen vorgetragen (vgl. lfd. Nr. 10).	
	<u>Belang Gewerbe</u> Das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. ist standörtlich als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.6 Ziffer 03 Satz 2) festgelegt. Das Instrument „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dient der Funktionszuweisung bzw. Flächenbereitstellung für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen an geeigneten Standorten in der Region Hannover und setzt den Planungsauftrag des LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 07 um. Die angestrebte Planung ist daher mit den Erfordernissen der Raumordnung in Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung vereinbar.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	K
	Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (§ 1) wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben empfohlen, um den Standort für die eigentliche gewerbliche Nutzung zu sichern und mit den Festlegungen zur Einzelhandelsentwicklung im LROP und RROP kongruent zu sein.	Die Empfehlung wird berücksichtigt.	T
	<u>Hinweise:</u> In der Begründung (S. 28) wird ausgeführt, das Plangebiet liege „zwischen Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. von Arbeitsstätten“.	Die Formulierung im Umweltbericht wird korrigiert.	U

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Diese Festlegungen werden standörtlich für das zentrale Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes getroffen und nicht für bestimmte Standorte im Siedlungsbereich. Daher kann das Plangebiet auch nicht „dazwischen liegen“. Ebenso ist das Plangebiet zwar dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen, kann jedoch aufgrund der Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht gleichzeitig Teil des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs sein.		
	<u>Naturschutz:</u> Zu der Aufstellung des B-Plans Nr.168 wird als zuständige Naturschutzbehörde (UNB) besonders zum Aspekt der Berücksichtigung der nachgewiesenen Zauneidechsen auf folgendes hingewiesen: 1. U.a. haben die geplanten Gebäude/Baufenster zur Bahn hin (zum Weg an der Bahn hin) einen ausreichenden Abstand einzuhalten, damit diese bekannten, bahnparallelen Zauneidechsenvorkommen nicht zukünftig verschattet und damit unzulässiger Weise entwertet werden. Dieses wäre dann auch im rechtlichen Sinn unzulässig, weil es zu einer Zerstörung oder Beschädigung eines nachgewiesenen Lebensraums (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) einer dem Artenschutzrecht unterliegenden Art kommen würde (vgl. mit § 44 BNatSchG).	Der Abstand geplanter Bebauung und dem Weg parallel zur Bahn wird auf der Grundlage eines mit der Region abgestimmten Maßnahmenkonzepts durch die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen ...“ im Bebauungsplan vergrößert.	P
	2. Ein Ankauf der einen nördlichen Fläche (Flurstück 307/2, Flur 2, Gemarkung Neustadt) und die Umsetzung von Maßnahmen zur rechtlichen Bewältigung der Zauneidechsenproblematik, um dort die artenschutzrechtlich erforderliche Kompensation durchzuführen, scheint sinnvoll. Auch die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme ist dabei angezeigt. Ansonsten stellt sich die Frage, wie der Aspekt des Artenschutzes die Zauneidechsen betreffend rechtlich korrekt abgearbeitet werden soll.	Das CEF-Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse¹ wurde inzwischen mit der Region abgestimmt und wird derzeit umgesetzt.	H

¹ B-Plangebiet 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, Baubeschreibung, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, 16.12.2024

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	3. Grundsätzlich wird seitens der Naturschutzbehörde auf das Protokoll zur gemeinsamen Ortsbegehung vom 22.11.2022 (Endfassung) verwiesen. An diese Abstimmungen ist sich aus Sicht der UNB bei Aufstellung des B-Plans zu halten.	Wie bereits oben ausgeführt, liegt inzwischen das CEF-Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse vor und wird derzeit umgesetzt.	H
	<u>Bodenschutz:</u> Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG befindet. Da hier durch die derzeitige/frühere Nutzung als Schrotthandel mit der NLÖ-Nr. 253.011.5.230.0315 mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder der Allgemeinheit besteht.	Der Altlastenverdacht konnte inzwischen ausgeräumt werden ² . 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
	Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Fläche/n zu beteiligen.	Soweit eine Baugenehmigung beantragt werden wird, entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde über die Beteiligung der betroffenen Behördenteile.	H
	Sonstiges: <u>1. Nachsorgender Bodenschutz</u> Wie oben genannt befindet sich im Planungsgebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG. Der Verdacht begründet sich durch die historische Flächennutzung durch einen Schrotthandel im Zeitraum von ca. 1951 – 1987. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen aktuell keine Gutachten/ Berichte oder	Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt, siehe oben. Kinderspielbereiche sind nicht geplant. Nach Abstimmung mit der Region ist eine Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich.	K, V

² Ukon Umweltkonzepte, B-Plan Nr. 168 „GE Moorgärten“, Grundstück Nienburger Str. 50, Neustadt am Rübenberge, Altlastenverdacht bzgl. ehem. Schrottplatz, Bericht vom 17. März 2025

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	sonstige Informationen zur Bodenbeschaffenheit für den Bereich der Altlastverdachtsfläche vor. Durch das B-Planverfahren wird der Verdachtsflächenbereich als Sondergebiet festgesetzt. Es ist geplant, die aktuell geduldete Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof planerisch festzusetzen. Es findet damit eine Umnutzung von einer gewerblich/ industriellen Nutzung zu einer Wohnnutzung bzw. Nutzung als Park- und Freizeitfläche in Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes statt. Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb der Verdachtsfläche Kinderspielbereiche befinden oder zulässig sein sollen. Bei Umnutzungen von Verdachtsflächenbereichen zu sensibleren Nutzungen sind grundsätzlich Gefährdungsabschätzungen vorzunehmen. Der erforderliche Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde frühzeitig abzustimmen. Es kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenkontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen der geplanten Nutzung entgegenstehen.		
	<u>2. Vorsorgender Bodenschutz</u> <u>2.1 Bewertung der Bodenteilfunktionserfüllung abgeleitet aus der digitalen bodenfunktionskarte der Region Hannover:</u> Im Planungsbereich liegen Böden mit einer hohen bis sehr hohen Bodenfunktionserfüllung vor. Die sehr hohe Bodenfunktionserfüllung liegt an der westlichen Grenze des B-Planbereiches vor. Die sehr hohe Bodenfunktionserfüllung entsteht hier durch die Archivfunktion des Bodens (Suchraum für Plaggenesch). Die einzelnen weiteren Bodenteilfunktionen weisen folgende Funktionserfüllungen auf: a) Biotopentwicklungspotential sehr gering bis gering (Stufe 1-2 von 5),	Die Informationen der digitalen Bodenfunktionskarte sind der Stadt Neustadt a. Rbge. für ihre Planungen nicht zugänglich. Sie nimmt die Informationen der Region daher zur Kenntnis. Bei der Berücksichtigung des Bodenschutz-Belangs stützt sich die Stadt auf die Informationen des NIBIS Bodeninformationssystems des LBEG.	U

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	b) natürliche Bodenfruchtbarkeit hoch (Stufe 4 im Bereich des Plaggenesches) vorrangig gering (Stufe 2 von 5), teilweise sehr gering bis mittel (Stufen 1 und 3 von 5), c) Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden hoch bis sehr hoch (Stufe 4-5 von 5), d) Ausgleichskörper im Wasserhaushalt hoch (Stufe 4 von 5). Die Sonderfunktion Kohlenstoffspeicherfunktion ist im Betrachtungsbereich flächendeckend sehr gering (Stufe 1 von 5). Die Kühlungsfunktion wird für den Betrachtungsbereich sehr hoch bewertet (Stufe 5 von 5). Die Naturnähstufe liegt bei der mittleren Stufe (3 von 5).		
	<u>2.2 Erwartete Auswirkungen der Planung auf die Bodenteilfunktionserfüllung:</u> a) Das Biotopentwicklungspotential im Betrachtungsbereich wird als sehr gering bis gering eingestuft. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die Funktionserfüllung Biotopentwicklungspotential werden nicht erwartet. b) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegt für Neustadt auf nur ca. 18 % der Fläche vor. Es wird daher eine mittlere bis hohe Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bodenteilfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit erwartet. Hinweis: Die Bewertung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit erfolgt in Niedersachsen durch einen relativen Bezug (GeoBericht 26, LBEG 2020). Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung für die gesamte Region Hannover wurde festgestellt, dass im Bereich der Bodenregion Geest nur 5 % der Böden Bodenzahlen mit > 57 Punkten aufweisen. 15 % der	Die Einschätzung der Region wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen.	U

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	Böden in der Geest weisen Bodenzahlen in einem Bereich von 42 – 56 auf. Daraus ergibt sich, dass sich die Bodenzahlen auf 80 % der Böden der Geest in einem Bereich von < 42 bewegen. Daraus folgt, dass für die Böden im Betrachtungsbereich bereits bei Bodenzahlen > 42 Böden eine hohe Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit für den Bereich der Stadt Neustadt abgeleitet wird. Es bleibt für die Bewertung unberücksichtigt, dass sich der Betrachtungsbereich an dieser Stelle konkret im Bereich der Flusslandschaften befindet. c) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden liegt für Neustadt auf ca. 60 % der Fläche vor. Es wird daher keine besondere Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden erwartet. Der humose Oberboden wird im Planungsbereich großflächig entfernt, die Funktionserfüllung wird großflächig vollständig verloren gehen. d) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher Funktionserfüllung in der Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt liegt für Neustadt auf ca. 30 % der Fläche vor. Es wird daher eine mittlere Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt erwartet. Durch die geplanten Eingriffe wird der Bodenkörper großflächig versiegelt. Durch Kellergeschosse/ Tiefgaragen kann zusätzlich Boden als Retentionsraum verloren gehen. Die Funktionserfüllung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt geht großflächig vollständig verloren.		

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	e) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung in der Archivfunktion vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der Archivfunktion liegt für Neustadt auf ca. 10 % der Fläche vor. Es wird daher eine hohe Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Die Relevanz der Archivfunktion wird ausgelöst durch einen Suchraum für den kulturhistorisch relevanten Bodentyp Plaggenesch. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung erwartet. Durch die geplanten Eingriffe wird der potentiell vorhandene Eschhorizont des Bodens vollständig zerstört. Die Funktionserfüllung wird großflächig vollständig verloren gehen.	Die Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch³ hat den Bodentyp „Braunerde“ ermittelt. Die dokumentierten Profile lassen einen ‚Plaggenesch‘ nicht erkennen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	B
	f) Die Kohlenstoffspeicherfunktion im Betrachtungsbereich wird als sehr gering eingestuft. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die Funktionserfüllung in der Kohlenstoffspeicherfunktion werden nicht erwartet. g) Die Kühlungsfunktion des Bodens ist insbesondere für Siedlungsbereiche relevant. Böden mit einer hohen Funktionserfüllung in der Kühlungsfunktion haben eine hohe Bedeutung für die Klimaanpassung. Siedlungsräume heizen sich über längere Hitzeperioden stärker auf als unversiegelte Flächen. Böden mit einer hohen Funktionserfüllung in der Kühlungsfunktion wirken der Aufheizung der Siedlungsbereiche entgegen. Durch die geplanten Eingriffe wird der Boden großflächig versiegelt. Die Funktionserfüllung des Bodens hinsichtlich der Kühlungsfunktion geht großflächig vollständig verloren.	Die Einschätzung der Region wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen.	U

³ Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes (Flur 2, Flurstücke 303/1, 634/300, 300/1-300/7) in Neustadt am Rübenberge, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024, Umweltkonzept Dr. Meyer, Berlin

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im Planungsbereich Böden mit kulturhistorischer Bedeutung vorhanden sind und ggf. wie stark die Böden in der jüngeren Vergangenheit durch Eingriffe überprägt wurden. Die Überprüfung hat durch Bodenkartierungen im ausgewiesenen Bereich der Böden mit Archivfunktion zu erfolgen. Die Bodenkartierungen sind nach bodenkundlicher Kartieranleitung 5. Auflage (KA5) durchzuführen. Für den Kartierungsbereich ist anhand der Ergebnisse der Bodenkartierung eine Bodenfunktionsbewertung durchzuführen. Böden mit kulturhistorischer Bedeutung sollten von Überplanungen ausgenommen werden, die durch starke Eingriffe einen Verlust der Funktion bedeuten. Nach Abschluss und Auswertung der Bodenkartierung ist das Planvorhaben in Bezug auf die Kartierungsergebnisse zu überprüfen.	Die Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch⁴ hat den Bodentyp „Braunerde“ ermittelt. Die dokumentierten Profile lassen einen ‚Plaggenesch‘ nicht erkennen.	
	Für das Schutzgut Boden sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende textliche Festsetzungen vorzunehmen: • Es ist unzulässig Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m uGOK einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebraachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen. • Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor bei einer Luftkapazität von < 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von < 10 cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 – 100 % Feldkapazität nicht überschreiten. • Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 – 0,3 m u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-	Über die Festsetzungen des Bebauungsplans entscheidet die Stadt in der Abwägung unter Berücksichtigung aller ermittelten Belange. Die Stadt bezweifelt, dass sich die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen aufgrund der prognostizierbaren Beeinträchtigungen bei der Umsetzung der Planung herleiten lässt. Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen in dieser Art und Konkretisierung werden aus folgenden Gründen nicht übernommen: was gesetzlich verboten ist, bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan (z. B. Einbringung von Abfällen in den Boden), zumal es für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt.	Z

⁴ Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes (Flur 2, Flurstücke 303/1, 634/300, 300/1-300/7) in Neustadt am Rübenberge, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024, Umweltkonzept Dr. Meyer, Berlin

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 0,6 Masse-% herzustellen. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Voges (0511/616-22749, katharina.voges@regionhannover.de) gerne zur Verfügung.	Geregelt werden kann, wofür es eine Festsetzungsgrundlage gibt und was städtebaulich erforderlich ist. Bei den vorgeschlagenen Regelungen der Anstriche 2 und 3 fehlt es nach Auffassung der Stadt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, zumal der Begriff der Bodenschadverdichtung in erster Linie in Bezug auf landwirtschaftlich genutzte Flächen genutzt wird und nicht in Bezug auf Baugrundstücke. Nach Überzeugung der Stadt sollten diese Punkte, falls erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.	
	<u>Brandschutz:</u> Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass damit bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 4 NBauO bzw. nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen. Wenn eine Durchfahrt nicht möglich ist, wird auf die Ausbildung einer Wendemöglichkeit hingewiesen.	Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bieten ausreichend Raum für wirksame Löscharbeiten. Zugänge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind Gegenstand der Durchführung der Planung.	
	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf zur Brandbekämpfung für das Plangebiet (Grundsatz) nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestelle in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Zur Berechnung der Löschwassermenge können alle im Umkreis von 300 Metern vorhandenen Löschwasserentnahmestellen herangezogen werden. Die erste Entnahmestelle darf maximal 75 m Lauflinie bis	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt und bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.	B, H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.		
	<u>Immissionsschutz:</u> Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Gewässerschutz:</u> Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist noch die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet nachzuweisen. Ferner sollte eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 (2) WHG zu beantragen.	Der Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Umgestaltung des Gewässers wird rechtzeitig beantragt.	H
	<u>ÖPNV:</u> Zu der o.g. Planung bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
2.	<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> Datum: 08.12.2022 durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße 442 berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Neustadt der B442, die zur Erschließung der Anliegergrundstücke vorgesehen ist. Gegen den vorliegenden Plan bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Da das geplante Gewerbegebiet verkehrlich ausschließlich über eine geplante Gemeindestraße an die B442 erschlossen werden soll, rege ich an, eine temporäre Ersatzerschließung vorzuhalten für den Fall, dass die Bundesstraße im Falle einer Sperrung (z.B. bei Fahrbahngrunderneuerungen) für eine Erschließung nicht zur Verfügung steht. Hier böte sich eine Verbindung über die Gemeindestraße Bollriede und den hier anschließenden Wirtschaftsweg an. Die bauliche Ausgestaltung der geplanten Straßeneinmündung in die B442 bitte ich frühzeitig mit mir abzustimmen und rechtzeitig vor Baubeginn eine Durchführungsvereinbarung zwischen der Stadt Neustadt und der Straßenbauverwaltung zu schließen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraße für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts hinzuzufügen.	Eine temporäre Ersatzerschließung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist der Feldweg „Bollriede“ für die (temporäre) Erschließung des Gewerbegebiets ungeeignet, insbesondere vor dem Hintergrund der dort vorkommenden, gesetzlich geschützten Eidechsen. Die Straßeneinmündung wird in der weiteren Planung konkretisiert und mit der NLStbV abgestimmt. Die Durchführungsvereinbarung wird rechtzeitig geschlossen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Z H K
5.	<u>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</u> Datum: 01.12.2022 Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.		

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplans verläuft zwischen der Bahnstrecke und den geplanten Gewerbegebieten ein Weg. Dieser Weg muss weiterhin für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG verfügbar sein. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden. Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten. 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. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.	Die angesprochene Wegeparzelle ist nicht Gegenstand der Planung. Sie steht der DB AG weiterhin zur Verfügung. Nach dem bisherigen Stand der Planung werden keine DB-Liegenschaften tangiert. Die Lärmemissionen der Bahnstrecke werden bei der Planung berücksichtigt. Auf der Grundlage des Schallgutachtens werden Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit des geplanten Gewerbegebiets sieht die Stadt keine wesentlichen Nutzungskonflikte zwischen der Bahnstrecke und der geplanten Nutzung.	K V

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Abstände gemäß §5 NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.	Derzeit sind keine Pflanzungen in Bereichen vorgesehen, die den Bahnbetrieb beeinträchtigen könnten. Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Ableitung des Oberflächenwasser auf Bahnanlagen ist nicht geplant. Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen Die Einhaltung der Grenzabstände gem. NBauO ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.	K K H H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
6.	<u>Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Hannover</u> Datum: 23.11.2022 Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan Nr.168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Stadtteil Kernstadt“ nicht berührt. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass keine Lärmschutzansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG bestehen. Außerdem darf der Eisenbahnbetrieb auf der benachbarten Eisenbahnstrecke Wunstorf – Bremen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	Die Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden zur Kenntnis genommen. Die DB Immobilien wurde beteiligt (vgl. Nr. 5).	K
7.	<u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u> Datum: 28.11.2022 die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erlebnis- und Freizeithof im Bereich östlich Nienburger Straße/westlich Bollriede/ südlich Feuerwehrzentrum) keine Bedenken vor.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Wir begrüßen im Sinne der regionalen Wirtschaftsförderung und im Hinblick auf die Standortsicherung einer bereits bestehenden Freizeitanlage die Planungsziele. Darüber hinaus empfehlen wir im Rahmen des weiteren Planungsprozesses, durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Einzelhandel in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten auszuschließen und nur als sogenannten Annexhandel zuzulassen. Solche Regelungen tragen dazu bei, die neuen Gewerbe- und Mischgebietsflächen für die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht zulässig und verträglich sein können. Als Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel halten wir den Planbereich für nicht geeignet und mit Blick auf das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt auch für nicht zielführend.	Die positive Rückmeldung der IHK wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird gefolgt.	K T
10.	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bez.-Stelle Hannover</u> Datum: 08.12.2022 zu o.g. Planung werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
13.	<u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Reg.-Dir. Hameln – Hannover (LGLN)</u> <u>- Kampfmittelbeseitigung</u> Datum: 29.11.2022 Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage): <u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u> <u>Fläche A</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <u>Fläche B</u> Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.	Der Empfehlung wurde gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde beantragt und durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	B

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
16.	<u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u> Datum: 10.11.2022 durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.	K
24.	<u>Harzwasserwerke GmbH (via BIL Leitungsauskunft)</u> Datum: 14.11.2022 Status: Beantwortet Kommentar: HWW-Anlagen nicht betroffen. Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
25.	<u>aha – Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</u> Datum: 16.12.2022 gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken, da die meisten der geplanten Gewerbegrundstücke von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können. 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: Bei Betrieben, in denen die Entsorgung lediglich über Abfalltonnen und Wertstoffsäcke gesteuert wird, wären die Wertstoffsäcke der 'aha' zur	Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Abholung generell an der Straße bereitzustellen; dies gilt auch für Altpapiertonnen. Für die Restabfalltonnen gilt, dass die Tonnenstandplätze 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. Bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wertstoffcontainer (660 l oder 1,1 cbm) erfolgen soll, sollten die Behälterstandplätze 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. Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden. Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - z. B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Entsorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet auszulegen (u.a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast ...). Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d.h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich). Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).		
26.	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannover</u> Datum: 10.01.2023 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,	Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 168 Gewerbegebiet Moorgärten, Neustadt a. Rbge. grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten. Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!		
27.	<u>Vodafone GmbH (Hannover)</u> Datum: 16.12.2022 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation –	Die Stadt wird die Hinweise bei der Durchführung der Planung berücksichtigen.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.		
29.	<u>Avacon Netz GmbH</u> Datum: 16.11.2022 gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. 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.	Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.	H
30.	<u>PLEdoc GmbH</u> Datum: 14.11.2022 wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, 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 • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. [Dargestellt ist im Übersichtsplan das Plangebiet] Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.		
31.	<u>ExxonMobile Production Deutschland GmbH</u> Datum: 14.11.2022 wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.		
33.	<u>Tennet TSO GmbH (Lehrte)</u> Datum: 22.11.2022 das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Keine Abwägung erforderlich. Die Bitte wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.	K
34.	<u>TennetBW GmbH (Stuttgart)</u> Datum: 10.11.2022 wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Moorgärten“ in Neustadt am Rübenberge betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Keine Abwägung erforderlich. Die Bitte wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.	K
35.	<u>Gasunie Deutschland Transportservice GmbH (Hannover)</u> Datum: 14.11.2022 Leitungsauskünfte an die Gasunie Deutschland sind ab sofort ausschließlich über das BIL-Portal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen.	Die Frühzeitige Beteiligung über die BIL Leitungsauskunft wurde am 14.11.2022 veranlasst und von BIL an die betroffenen Teilnehmer übermittelt. Leitungen der Gasunie sind von der Planung nicht betroffen.	K

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
39.	<u>Landkreis Nienburg / Weser</u> Datum: 11.11.2022 der Landkreis Nienburg/Weser erhebt keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplan Nr. 168 und hat keine Anmerkungen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
43.	<u>NABU Neustadt a. Rbge. e.V.</u> Datum: 19.12.2022 der NABU Neustadt nimmt zum Bebauungsplan 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ wie folgt Stellung:		
	Gegen die Ausweisung des Sondergebietes „Erlebnis- und Freizeithof“ und der öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz und Pflanzfläche“ bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	Gegen die Ausweisung von Mischgebiet und Gewerbegebiet einschl. Verkehrsflächen bestehen so erhebliche Bedenken, dass sie in der vorliegenden Form abgelehnt werden. Gleiches gilt für den geplanten Ausbau des Vorfluters „Flächen für die Wasserwirtschaft“. Begründung:		
	<u>Gewerbe- und Mischgebietsflächen</u> Das Planungsgebiet für Misch-, Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie die wasserwirtschaftlich genutzten Bereiche weisen „Ruderalflächen in unterschiedlichen Stadien“ auf. Folglich befindet sich dort eine relativ hohe Dichte an brütenden Vogelarten, z. B. Nachtigall. Ebenso finden sich Habitate von Eidechsenarten, z. B. Zauneidechsen sowie Habitate von mindestens acht Fledermausarten. (S. 39 Begründung)	Das Vorkommen und die möglichen Beeinträchtigungen von Biotopen, Tierarten und deren Lebensräume im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Gegenstand verschiedener Fachgutachten und der weiteren Planung. Auf Grundlage dieser Informationen hat die Stadt die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ermittelt und festgelegt.	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Die Realisierung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen bis an die Bahntrasse heran geht mit einem hohen Maß an Versiegelung einher. Folge ist der „Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (v. a. Reptilien, Vögel und Fledermäuse“ (siehe S. 27 der Begründung). Die Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen (z. B. in der Begründung) weisen umfänglich darauf hin, dass vorhandenen Lebensräume zerstört werden. „Von Bedeutung ist insbesondere der hier vorhandene Baumbestand. Diese Bereiche stellen ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Im südlichen Plangebiet wird eine Flugstraße“ für Fledermäuse für wahrscheinlich gehalten. Der NABU fordert: <u>Die biologisch wertvollen Bereiche sind im Bebauungsplan ausdrücklich unter Schutz zu stellen und aus den Mischgebiets- und Gewerbeflächen herauszunehmen. Sollte dieses nicht umfänglich möglich sein, sind Misch- und Gewerbegebietsflächen an die diesem Standort nicht auszuweisen.</u>	Dabei wurde im Vorgriff auf den geplanten Eingriff innerhalb des Plangebiets am Nordrand Plangebiets eine große strukturreiche CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse angelegt. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind die Erhaltung der Zauneidechsenlebensräume am Wegesaum östlich des Planbereichs und die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke als Leitlinie für Fledermäuse und als Gartengrasmücken-Habitat entlang des Bollriedegrabens im südlichen Teil des Plangebiets. Weiterhin werden in großem Umfang externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Der Forderung des NABU, wertvolle Bereiche nicht zu überplanen, wird nach Abwägung aller Belange nicht gefolgt.	
	<u>Grabenparzelle / wasserwirtschaftliche Maßnahmen</u> Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt aus 2007 empfiehlt, den Bereich um den Graben als „geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen, von Bebauung freizuhalten und zu renaturieren.“ Stattdessen wird der Graben völlig „überplant, wodurch mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanze/Biotope zu rechnen ist.“ (S. 38 Begründung) So ist beispielsweise die Beseitigung einer Schwarzerle von 2 m Stammumfang geplant, ebenso die Beseitigung weiteren wertvollen Baumbestandes. Dieser Baumbestand ist überlebenswichtig für die dort lebenden und jagenden Fledermäuse. Es ist ein Ausbau des Grabens vorgesehen und auf S. 46 der Begründung wird lapidar festgestellt: „Mit dem Ausbau des Grabens	Der Vorentwurf der Planung sieht vor, die angesprochene „Grabenparzelle“ des Bollriedegrabens gegenüber der aktuellen Situation deutlich zu verbreitern. Damit soll ermöglicht werden, seine Funktion als Retentionsraum und -gewässer deutlich zu verbessern. Die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung der Parzelle als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ist erforderlich, weil das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufgrund unzureichender Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken über den Bollriedegraben abgeführt werden muss. Sie ist darüber hinaus erforderlich, um großräumig die Oberflächenentwässerung von Neustadt sicherzustellen.	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	gehen hier befindliche wertvolle Biotopstrukturen (vor allem Gehölze) verloren.“ <u>Der NABU fordert:</u> Die Empfehlung des Neustädter Landschaftsplans nach einer Renaturierung des Grabens und Ausweisung geschützten Landschaftsbestandteil ist in vollem Umfang umzusetzen. Ein rein technischer Gewässerausbau wird vom NABU abgelehnt.	Ein naturnaher Ausbau ist wünschenswert, allerdings nur in dem Maße möglich, wie er mit der vorrangigen Retentionsfunktion vereinbar ist.	
	<u>Zusammenfassung</u> Die Zusammenfassung am Ende der Begründung zum Bebauungsplan stellt fest, dass die Belange der Wirtschaft im Vordergrund stehen. Es mutet zynisch an, wenn die „Zusammenfassende Gewichtung“ feststellt, dass es Beeinträchtigungen gibt, diese aber ausgeglichen werden und damit keine „Verbotstatbestände des Artenschutzes verletzt werden. Wertvolle Lebensräume werden unter Hinweis auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Gewerbeflächen zerstört, als wenn es nie eine breite, öffentliche Diskussion über Klimawandel gegeben hat und eine aktuelle Artenschutzkonferenz in Montreal. Immer wieder weist die Wissenschaft auf die bedrohlichen Konsequenzen der hemmungslosen Vernichtung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen hin. Es sind gerade Planungen wie die vorliegende, die rücksichtslos auch Zukunft von uns Menschen in Frage stellt.	Die Sichtweise des NABU wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine innerörtliche Freifläche handelt, deren Entwicklung eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich vermeidet, wird in diesem Fall der Förderung wirtschaftlicher Belange der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Das gilt insbesondere mit Blick auf die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich.	
	Der NABU fordert: <u>Der Bebauungsplan ist nur dann umzusetzen, wenn eine Lösung gefunden wird, die die Biotopstrukturen erhält und damit eine Lösung für Natur UND Wirtschaft gefunden wird.</u>	Die Forderung des NABU wird aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt.	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	Die gängige Praxis, erst rücksichtslos Lebensräume zu zerstören, um dann sog. „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ vorzunehmen, erinnert an den mittelalterlichen Ablasshandel und wird vom NABU abgelehnt		

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 17.12.2025

IV. Äußerungen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Öffentlichkeit 1</u> Datum: 10.11.2022 als Eigentümer einer Wohnung der Nienburger Str. 47 bin ich unmittelbar von dem Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 168 Gewerbegebiet Moorgärten“ betroffen. In der Bekanntmachung werden Sie als Ansprechpartner für Informationen genannt. Wenn noch weitere Planunterlagen als auf der Homepage veröffentlicht (https://www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/bauen-wohnen/bauleitplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung/bebauungsplan-nr-168-gewerbegebiet-moorgaerten/) verfügbar sind, würde ich mich über die Zusendung freuen, danke.	Weitere Unterlagen, als auf der Homepage veröffentlicht, stehen nicht zur Verfügung.	
	Außerdem würde ich mich über die Beantwortung folgender Fragen freuen: 1) Aufgrund unseres Wohngebäudes ist eine neue Situation entstanden. Denn die zugelassenen Veranstaltungen der Ranch sind früher hauptsächlich vor Corona-Zeiten erfolgt, als noch keine unmittelbare Wohnnachbarschaft durch unser Gebäude bestand. Während der Corona-Zeit sind bis zum heutigen Zeitpunkt aufgrund von Corona nur wenige Veranstaltungen durchgeführt worden. Wenn nun aber zukünftig vermehrte Veranstaltungen zugelassen werden sollen, wie ist im Bauantrag die neue Situation durch unmittelbare Wohnnachbarschaft eingebracht worden? Werden die Veranstaltungshäufigkeiten und Dauer konkret beschränkt? Werden Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben durch Beschränkungen in Häufigkeit bzw. Zeitrahmen oder durch Vorgaben im Verhalten (z.B. in den Abendstunden keine Außenveranstaltungen) oder baulichen Maßnahmen? Wie werden	Bei dieser Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Unabhängig davon bedarf die Nutzung der Ranch einer Baugenehmigung. Die Häufigkeit und der Zeitraum möglicher Veranstaltungen im geplanten Sondergebiet (SO) werden bei der Planung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ebenso berücksichtigt, wie der dadurch voraussichtlich hervorgerufene Verkehr. Die voraussichtliche Geräuschentwicklung wird hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Einzugsbereich beurteilt und der Einhaltung der dafür vorgesehene Werte. Das Schallgutachten zeigt auf, welche Veranstaltungen auf der Ranch unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der Nachbarschaft möglich sind. Konkrete Regelungen, z.B.	V, H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	andere Punkte wie z.B. die geringe Parkplatzsituation berücksichtigt, um ein „wildes“ Parken auf unserem Grundstück bzw. auf dem engen Fußgängerüberweg gegenüber zu unterbinden, wie es leider schon in der Vergangenheit erfolgt ist?	hinsichtlich Nutzungszeiten sind im Bebauungsplan nicht möglich. Diese müssen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Was die Parkplatzsituation betrifft, hat der Betreiber im Rahmen der späteren Baugenehmigung die benötigten Stellplatzflächen nachzuweisen. Mögliche unzumutbare Belastungen der umgebenden Gebiete durch Parksuchverkehr und das Parken sind Gegenstand der Genehmigungen von Veranstaltungen, bei denen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Die Einhaltung entsprechender Auflagen ist Gegenstand des Vollzuges der Genehmigungen.	
	2) Der Fußweg an dem Baugebiet wird sowohl von Fußgängern sowie von Fahrradfahrern (in beide Richtungen fahrend!) genutzt. Dabei ist dieser Fußweg zur Straße hin ungesichert und „offen“ - ein gefährlicher Umstand, insbesondere wenn dieser Weg zukünftig für einen Jugendtreff bzw. Bolzplatz genutzt werden soll. Dieser Fußweg ist für diese Nutzung zu klein und gefährlich und es fehlt die Möglichkeit einer Überquerung der Bundesstraße, um ins Wohngebiet zu gelangen (z.B. Höhe des ALDI). Wie sind die Planungen bezüglich des Fußweges und Überquerungen der Bundesstraße im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung?	Der Fuß- und Radweg auf der Ostseite der B 442 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Er ist auch nicht „ungesichert und offen“ zur Straße, sondern durch einen Grünstreifen abgesetzt. Nach derzeitigem Stand ist eine Querungshilfe nicht geplant, um in das Wohngebiet westlich der B 442 zu gelangen. Im Verlauf der B442 gibt es zwischen den Einmündungen Nordstraße und „Bollriede“ es keine weitere Querungshilfe. Besondere Gefahrenstellen in diesem Bereich sind der Stadt nicht bekannt.	Z
	3) Leider ist unser Wohngebäude fußtechnisch absolut isoliert, da es keinen Fußgängerweg an unserer Seite der Bundesstraße gibt. Daher müssen ältere Personen sowie Kinder direkt die Bundesstraße ohne Hilfsmittel wie Fußgängerampel oder Zebrastreifen überqueren, um das Gelände betreten oder verlassen zu können. Kann eine Beseitigung	Die Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung auf der Westseite der B 442 steht in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168.	H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	dieses inakzeptablen Umstands in die Planungen aufgenommen werden?		
2.	<u>Öffentlichkeit 2</u> Datum: 29.11.2022 zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans habe ich die nachfolgenden Anregungen. 1. Festsetzung Sondergebiet (SO) Erlebnis- und Freizeithof a. Mit der Festsetzung wird die bisher geduldete Nutzung auf der „Big Valley Ranch“ legalisiert. Es stellt sich jedoch die Frage, ob das festgesetzte SO „Erlebnis- und Freizeithof“ sich i.S.d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Bebauungsplan Nr. 159 d-i-h weist auf der „Ranch“ gegenüberliegenden Straßenseite ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mangelt es an einer vertieften inhaltlichen Auseinandersetzung mit den sich aus den Festsetzungen WA bzw. SO ergebenden möglichen Immissionskonflikten. b. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird deutlich, dass bei Kombination zweier Szenarien (eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Live-Musik) die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Begründung weist darauf hin, dass diese Immissionsbelastung mit einer Größenordnung von < 70 dB(A) an der nächstliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung im Fall eines Genehmigungsverfahrens für die „Ranch“	Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans stellt sich die Frage des „Einfügens“ nach § 34 BauGB nicht. Dies ist nur bei Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich relevant. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und ihre Schutzbedürftigkeit sowie mögliche Nutzungskonflikte aufgrund der geplanten Nutzung in den Blick genommen. Das Schallgutachten zum Bebauungsplan zeigt, unter welchen Voraussetzungen der Schutzanspruch des „Allgemeinen Wohngebiets“ auf der Westseite der B 442 eingehalten werden kann. Dies wird teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt und muss im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen umgesetzt werden. Die Annahme in der Begründung ist korrekt. Mit dem Bebauungsplan werden nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Genehmigung des „Freizeit- und Erlebnishofes“ geschaffen. Der Bebauungsplan ersetzt nicht die fehlende Baugenehmigung für die bislang nur geduldete Nutzung. Sobald der	Z Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	- als „seltene“ Immissionsbelastung hinzunehmen bzw. genehmigungsfähig wäre. Die Begründung geht hierbei fälschlicherweise davon aus, dass diese anlagebezogene Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine unmittelbare Bedeutung habe, sondern Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sei. Die Begründung lässt dabei unberücksichtigt, dass mit der Ausweisung der „Ranch“ als SO eine bereits vorhandene Nutzung, die keines Baugenehmigungsverfahrens mehr bedarf, legalisiert wird, d.h. der Anlagenbezug sehr wohl zu berücksichtigen ist. c. Gem. Freizeitlärm-Richtlinie ist die Nutzung der „Ranch“ einer Freizeitanlage i.S. des § 3 Nr. 5 Nr. 1 oder 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zuzuordnen. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt damit nach den entsprechenden Vorgaben der TA Lärm. Hierbei sind jedoch Ausnahmen zulässig: Abweichend zu Nr. 7.2 TA Lärm ist entsprechend der 18. BImSchV die Anzahl der Tage oder Nächte, an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ herangezogen werden können, auf max. 18 Tage begrenzt. Das bedeutet im Umkehrschluss jedoch aber auch, dass 18 „seltene Ereignisse“ zulässig sind. Die Veranstaltungen auf der „Ranch“ finden im Freien statt (zumindest war es in diesem und im letzten Jahr so). D.h. der für die Veranstaltungen aufgrund von Witterungsverhältnissen zur Verfügung stehende Zeitrahmen erstreckt sich ungefähr auf die Monate Mai bis Oktober d. Jahres (6 Monate). In der Konsequenz des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 168 können die „seltenen Ereignisse“ gern. Freizeitlärm-RL innerhalb dieses Zeitrahmens von 6 Monaten stattfinden. Setzt man für jeden Monat 4 Wochenenden an, ergeben sich bei 6 Monaten insgesamt 24 Wochenenden – hiervon könnten 18 Wochenenden für entsprechende Veranstaltungen genutzt werden. Damit verkehrt sich jedoch das „seltene Ereignis“ in ein „überwiegendes Ereignis“ – dies ist für die Nachbarschaft unzumutbar. Die vorliegende Begründung lässt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Problematik und die Darstellung	Bebauungsplan in Kraft ist, muss ein Bauantrag für die Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof gestellt werden. In diesem Verfahren werden die Nutzungseinschränkungen festgelegt, die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich werden. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Annahme, dass Veranstaltungen an 18 Tagen im Jahr mit den Immissionsrichtwerten für seltene Ereignisse per se zulässig sind, ist nicht korrekt. Hinsichtlich der seltenen Ereignisse ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, bei deren Anwendung die Baugenehmigungsbehörde u.a. prüft, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 TA-Lärm zulässige Belastung zugemutet werden kann (vgl. 7.2 TA-Lärm). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	Z, B

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	einer Lösung vermissen. Die Bauleitplanung ist jedoch verpflichtet, sich aus ihr selbst ergebende Konflikte auf der Planungsebene zu lösen und kann die Konfliktbewältigung nicht auf die nachfolgende Ebene verlagern. d. Der vorliegende Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Im Fall der Legalisierung der bisher geduldeten Nutzung der „Ranch“ ist die Wahl dieses Verfahrens allerdings zu hinterfragen, denn hier wird kein „Angebot“ für eine Nutzung gemacht, sondern eine vorhandene Nutzung festgesetzt. Mit einem „Angebotsbebauungsplan“ lassen sich die erforderlichen Regelungen für die Nutzung unter Berücksichtigung eines fairen Interessenausgleiches zwischen „Ranch“ und schutzwürdiger Nachbarschaft allerdings nicht treffen. Im Gegensatz dazu wäre eine detaillierte Nutzungsregelung im Rahmen eines Verfahrens gem. § 12 BauGB möglich, so dass die oben dargestellte Problematik abschließend geklärt werden könnte.	Aus der Sicht der Stadt genügt der vorliegende Bebauungsplan in Verbindung mit dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren, um einen Nutzungskonflikt zwischen Wohn- und Freizeitnutzung zu vermeiden.	Z
	2. Parkplatz SO a. In Anlage 7.1. der schalltechnischen Untersuchung ist die Lage eines Parkplatzes auf dem Gelände der „Ranch“ dargestellt. Eine Festsetzung dieses Parkplatzes im Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte jedoch nicht. Auch die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans lässt eine Diskussion hinsichtlich des mit den Veranstaltungen verbundenen Besucherverkehrs vermissen.	Die Festsetzung der Stellplätze auf dem Gelände ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Im Schallgutachten, das die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebung nachweist, wurden auch die Geräusche der Parkvorgänge von PKW auf dem Gelände berücksichtigt. Das Gutachten zeigt damit auf, dass die Festsetzung des Freizeit- und Erlebnishofs als Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Eine genaue Verortung der Stellplatzfläche bleibt dem Baugenehmigungsverfahren überlassen, in dem durch ein Schallgutachten nachzuweisen, dass das geplante Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen genügt.	

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	b. Bei den letzten Veranstaltungen bestand ein angeordnetes Parkverbot für den Veranstaltungszeitraum lediglich zwischen der Einmündung Erika-Najork-Straße und FTZ Richtung Bundesstraße 6. Entsprechend parkten die Besucher der Veranstaltungen ihre Fahrzeuge „wild“ entlang der B 442 Richtung stadteinwärts auf der der „Ranch“ gegenüber liegenden Straßenseite – verbunden mit gefährlichen Sichtbehinderungen für die Anwohner des Hauses Nienburger Straße Nr. 47, wenn sie den hauseigenen Parkplatz verlassen wollten. Auch das – mit dem Veranstalter erfolgte eigenhändige – Abgrenzen des Ein-/Ausfahrtbereiches mit rot-weißem Flatterband hat daran nichts geändert. c. Der in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 7.1) dargestellte Parkplatz sollte daher in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen werden. Anderenfalls wäre die schalltechnische Untersuchung in diesem Punkt zu überprüfen und in der Begründung eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Problematik und möglicher Lösungen erforderlich.	Der Hinweis betrifft die Durchführung der Planung: Die Verkehrsregelungen im Veranstaltungsbetrieb sind auch in Zukunft mit der Verkehrsbehörde der Stadt abzustimmen. Dabei müssen auch Parkplätze im erforderlichen Umfang in der näheren Umgebung nachgewiesen werden, um „wildes“ Parken zu vermeiden. Die Stadt muss dabei davon ausgehen, dass sich die Besucher an die geltenden Verkehrsregeln halten. Die Einschätzung wird aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.	
	3. Gewerbegebiet GE a. Im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 168 wird ein mittels Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedertes GE ausgewiesen. Die Gliederung erfolgt auf der Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Berücksichtigung der Belange der schutzwürdigen Nachbarschaft im Umfeld des GE. In der Begründung wird dargelegt, dass mit der Planung die Anforderungen der Rechtsprechung des BVerwG v. 07.12.2017 nur teilweise erfüllt werden können. „Dem Tatbestand des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird und zweitens gewährleistet wird, dass vom Typ her nicht erheblich	Die Vorschriften des § 1 Abs. 4 Satz 2 stellen keine Anforderungen hinsichtlich eines „Gesamtkonzepts“ für eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten nach der Art der Nutzung bzw. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Sie stellen auch keine Anforderungen an das „Alter“ des „Ergänzungsgebiets“. Entscheidend ist, dass der Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters gewährleistet ist, d.h. dass vom Typ her	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkungen des Emissionsverhaltens, die herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kassebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 festgesetzt“ (Begründung zum Vorentwurf, S. 19). Hierzu ist anzumerken, dass die herangezogenen Bebauungspläne bereits vor rd. 40 Jahren rechtskräftig wurden (B-Plan 136 rechtskräftig seit 5.2.1981; B-Plan Nr. 137 rechtskräftig seit 17.02.1979 sowie 2. Änderung rechtskräftig seit 19.01.2016; B-Plan 138 rechtskräftig seit 10.05.1979). Den herangezogenen Bebauungsplänen liegt kein inhaltliches Konzept für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Neustadt zugrunde. Auch ein aktuelles Gesamtkonzept für die Entwicklung von Gewerbeflächen, welches für die Begründung einer gebietsübergreifenden Gliederung ggf. herangezogen werden könnte, liegt – im Gegensatz zu einem „Vergnügungsstättenkonzept“ – offenbar nicht vor. Insofern ist fraglich, ob das Heranziehen dieser Bebauungspläne den Anforderungen der ständigen Rechtsprechung an eine „gebietsübergreifende Gliederung“ gerecht wird.	Gewerbebetriebe aller Art, die nicht erheblich belästigen, ihren Standort im Stadtgebiet finden können. Diese Voraussetzung ist durch die bestehenden Bebauungspläne Nr. 136, Nr. 137 und Nr. 138 erfüllt. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung hängt außerdem davon ab, dass in der Begründung dokumentiert wird, dass und wie von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.	
	4. Umweltbericht allgemein a. Die im Umweltbericht genannten Ziele sind sehr allgemein gefasst und spiegeln die tatsächlichen Planungsziele nur bedingt wider: Planungsziel ist u.a. die Legalisierung einer bisher nur geduldeten Nutzung innerhalb des SO; die Bereitstellung von Spiel- und	In Umweltbericht sind in Abschnitt VI.A.1 „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans“ u.a. die Ziele des Bebauungsplans aus Abschnitt I.2. der Begründung wiedergegeben. Von diesen Zielen sind nebenstehend nur zwei Ziele aufgeführt.	Z

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Bolzplatzflächen ist insofern kein Planungsziel, da es den Spiel-/Bolzplatz bereits gibt und er durch die Planung verlagert wird. b. Die Darstellung der „Fachpläne“ sollte ergänzt werden um die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die im Umweltbericht vorliegenden Planauszüge (Ausschnitt FNP-Änderung Nr. 39 und Ergänzung Nr. 10) sind nicht wirksam, da sie bisher nicht festgestellt wurden. c. Auswirkungsprognose: Auf S. 32 heißt es: „Die Festsetzung des Sondergebietes ist lt. Schalltechnischer Untersuchung möglich bei Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungstage“. Hierzu fehlt allerdings die entsprechende Festsetzung bzw. eine vertiefte Auseinandersetzung in der Begründung.	Bei dieser Planung werden bisher baulich ungenutzte und genutzte Flächen überplant. Dabei werden neue, städtebauliche Ziele definiert und existierende Nutzungen aufgegriffen. Dies ist nicht zu beanstanden. Wiedergegeben wird der Ausschnitt aus der geplanten Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans, aus der die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden. Die derzeit noch wirksame Fassung ist dafür nicht relevant. Die bisherigen Darstellungen werden in der 39. Änderung und 10. Ergänzung wiedergegeben. Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt. Eine Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungstage im Bebauungsplan ist jedoch mangels Festsetzungsgrundlage nicht möglich.	Z, H B
	5. Umweltbericht Auswirkungsprognose Schutzgut Pflanzen/Biotope a. Auf S. 38 des Umweltberichts wird dargelegt, dass innerhalb der festgesetzten „Fläche für Wasserwirtschaft“ ein vergleichsweise strukturreicher Bereich entlang des Grabens komplett überplant wird, hiermit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope verbunden. Der Auswirkungsprognose bzw. Bemessung der „Fläche für Wasserwirtschaft“ liegt keine erkennbare hydraulische Berechnung zugrunde. Möglicherweise könnte das Ausmaß des Eingriffs durch eine hydraulische Berechnung die Beeinträchtigung minimieren, so dass Bereiche der im Vorentwurf dargestellten „Fläche für Wasserwirtschaft“ alternativ als „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und	Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Auswirkungen der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft im weiteren Verfahren ergänzt und präzisiert. Dies betrifft auch den künftigen Zustand des Bollriedegrabens auf der Basis einer differenzierten Konzeption/ Planung als Grundlage für die Bilanzierung des Ist-Zustand und des Zustandes bei Realisierung der Festsetzungen der Planung, soweit dies auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits möglich ist. Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Bedeutung des Bollriedegrabens, u. a. für die schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und der weiteren	U

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden können.	Umgebung bietet sich die Festsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft an. Dies steht einer möglichst naturnahen Ausgestaltung des Verlaufs und des Grabenprofils, soweit dies seine wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt, nicht entgegen.	
	6. Umweltbericht Fauna/ Artenschutz a. Auf S. 38 des Umweltberichtes wird dargestellt, dass das Weißstorch-Paar 2022 nicht auf dem Horst auf dem Gelände der „Ranch“ gebrütet hat. Diese Darstellung ist nicht ganz korrekt. Der Horst wurde am 19.04.2022 von einem Weißstorch-Paar besetzt, vereinzelt kam es anfangs zu Kämpfen mit anderen Weißstörchen um den Horst. Das Weißstorch-Paar hat das Brutgeschäft allerdings Mitte Mai 2022 (21./22.05.22) aus ungeklärten Gründen plötzlich aufgegeben. Die Darstellung im Umweltbericht sollte entsprechend korrigiert werden. Bei Bedarf können Fotos mit den Aufnahmedaten zur Verfügung gestellt werden. b. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG umfassen sämtliche wildlebenden Vogelarten. U.a. ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Weißstorch-Horst innerhalb des SO sollte daher zum „Erhalt“ (incl. eines Ersatzes des Horstes bei Abgängigkeit) festgesetzt werden.	Die Informationen zum Weißstorch im Umweltbericht werden korrigiert und ergänzt. Für die Festsetzung zum Erhalt eines Weißstorch-Horstes gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten darüber hinaus unabhängig vom Bebauungsplan. Auch ohne eine „Festsetzung“ des Horsts zum Erhalt gibt es keinen Anlass zur Annahme, dass der Weißstorch-Horst bei Umsetzung des Bebauungsplans aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört wird. Die vorgesehene Planung an sich hat keinen Einfluss auf den Bestand des Horsts auf dem Gelände der „Ranch“.	U Z
	7. Straßenverkehr a. In der schalltechnischen Untersuchung wird der Gesamtverkehr für das Jahr 2030 entsprechend dem Nullfall 2021 berechnet. Dieser Ansatz ist unverständlich. In der Regel erfolgt bei der Ausweisung eines	Die verkehrstechnische Untersuchung liegt inzwischen vor. Die schalltechnische Untersuchung wurde auf dieser Grundlage ergänzt. Beide Untersuchungen werden im	B, H

Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	Gewerbegebiets eine verkehrstechnische Ermittlung des durch das Gewerbegebiet hervorgerufenen Ziel-/Quellverkehrs sowie einer belastbaren Verkehrsprognose alternativ einer prozentual angesetzten Verkehrsmengensteigerung.	Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.	