

Abwägung der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

von 09.03. bis 23.03.2026

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

von 05.03. bis 13.04.2026

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 Äußerung	Abwägungs-empfehlung
1	Region Hannover	10.04.2026	K, P, B, N
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	05.03.2026	K
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	keine Äußerung	-
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	keine Äußerung	-
5	DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Nord	keine Äußerung	-
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Hannover	07.04.2026	K
7	Finanzamt Nienburg	keine Äußerung	-
8	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	keine Äußerung	-
9	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	18.03.2026	B
10	LGLN - Katasteramt Hannover	keine Äußerung	-
11	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	keine Äußerung	-
12	Nds. Heimatbund e. V.	keine Äußerung	-
13	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine Werner Magers	keine Äußerung	-
14	Rasannnt Vertrieb Telekommunikation Geschäfts- u. Privatkunden	keine Äußerung	-
15	LeineNetz GmbH	keine Äußerung	-
16	AHA - Abfallwirtschaft Region Hannover	keine Äußerung	-
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.04.2026	K
18	Avacon Netz GmbH	06.03.2026	K
19	PLEdoc GmbH	keine Äußerung	-
20	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	05.03.2026	K
21	Bundesnetzagentur (BNetzA)	keine Äußerung	-
22	TenneT TSO GmbH SuedLink	keine Äußerung	-
23	Transnet BW GmbH SuedLink	12.03.2026	-
24	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	keine Äußerung	-
25	Bischöfliches Generalvikariat	keine Äußerung	-
26	BUND Niedersachsen e.V., Kreisgruppe Region Hannover	keine Äußerung	-
27	BUND Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	keine Äußerung	-
28	NABU Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V.	keine Äußerung	-
29	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	keine Äußerung	-

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
30	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	keine Äußerung	-
31	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine Ulrich Thiele	keine Äußerung	-
32	Harzwasserwerke GmbH	05.03.2026	K
33	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH	06.03.2026	K
34	Neptune Energy Deutschland GmbH	06.03.2026	K

II. Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 04.05.2026

I. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
01.	<u>Region Hannover (Städtebau und Planungsverwaltung)</u> Datum: 10.04.2026 zu der 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung der ÖBV zur Gestaltung des Stadtteils Hagen, der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:		
	<u>Belange der Raumordnung</u> Es bestehen keine Anregungen und Bedenken zu der vorgelegten Planung.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Unterer Naturschutzbehörde</u> Zu der vorliegenden Beteiligung hat die Untere Naturschutzbehörde keine Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Unterer Waldbehörde</u> Von Seiten der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu der o.g. Planung.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird gebeten, folgende Punkte in die ÖBV aufzunehmen: • Zur Minimierung der Auswirkungen auf Klima- und Bodenschutz ist das Anlegen von Schottergärten nicht zulässig.	Bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Herstellung von sogenannten „Schottergärten“ zu beobachten. Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist allerdings § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten. Dieser schreibt	K

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung;
Stadt Neustadt a. Rbge.**

• Wege, Plätze und sonstige versiegelte Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 10 % Fugenanteil). • Sind versiegelte Bodenflächen, z.B. aufgrund einer Nutzungsänderung zu entsiegeln, sind durchwurzelbare Böden im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung wiederherzustellen. Technogene Substrate und Baustoffe sind vollständig aus dem Boden auszubauen. Die Wiederverfüllung von Baugruben hat mit natürlichem und ortstypischen Bodenmaterial zu erfolgen. Im Bereich von 0 – 0,3 Meter unter Geländeoberkante ist Bodenmaterial mit einem TOC-Gehalt von 0,5 – 4 % einzubauen. Bodenverdichtungen sind fachgerecht zu beseitigen. • Durchwurzelbare und unbefestigte Böden dürfen nicht schädlich verdichtet werden. Die natürliche Retentions- und Infiltrationsleistung der Böden, z.B. für anfallendes Niederschlagswasser muss dauerhaft, erhalten bleiben. • Humoser Oberboden (Mutterboden) darf nicht dauerhaft überbaut werden und ist vor der Errichtung von technischen Anlagen (Gebäude, Wege, Plätze etc.) abzutragen, zu sichern und einer Verwertung als humoser Oberboden zuzuführen	vor, dass die nicht überbauten Flächen „Grünflächen“ sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten. An Grünflächen auf den Baugrundstücken besteht auch ein öffentliches Interesse, da sie für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus haben sie einen Einfluss auf das Kleinklima und tragen damit zur Minderung von Klimafolgen durch weitere Bebauung sowie zum Grundwasserschutz bei. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht vollständig aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Ausgeschlossen ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Niedersachsen die Anlage sogenannter „Schottergärten“ (Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22. Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es daher in der ÖBV nicht. Der Anregung wird gefolgt, da diese Regelung das Verhältnismäßigkeitsprinzip einhält und in einem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes steht. Die Umsetzung der Anregung trägt dazu bei, die Versiegelung von Flächen zu reduzieren und damit die Grundwasserneubildung zu sichern. Die Anpassung an den Klimawandel wird unterstützt. Die Stadt kann nach § 84 Abs. 3 NBauO Vorschriften aufnehmen, um neben städtebaulichen und baugestalterischen Regelungen auch ökologische Absichten zu verwirklichen. Diese Punkte umfassen z.B. Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und jene, die Begrünung baulicher Anlagen sowie eine Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben. Die Stadt hat dabei jedoch zu beachten, dass gestalterische und ökologische Anforderungen die Grundrechte, insbesondere regelmäßig das Eigentumsgrundrecht, berühren. Sie muss deshalb das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs und das Verhältnismäßigkeitsprinzip einhalten; d.h., die Erschwernisse, Mehrkosten und Einschränkungen, die sich aus der Gestaltungsvorschrift für Bauherren und Bauherinnen sowie Eigentümer ergeben, müssen erforderlich sein, um den Zweck der Satzung zu verwirklichen, und in einem	P, B N, K
---	---	-------------------------

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung; Stadt Neustadt a. Rbge.

Begründung

Nach § 84 NBauO soll in den örtlichen Bauvorschriften den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. So können Städte/ Gemeinden nach § 84 Abs. 3 Punkte vorschreiben, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Diese Punkte umfassen z.B. Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben, Regelungen, die die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben, Regelungen, die die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

Zur Umsetzung der o.g. Punkte und der Umsetzung der Ziele des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), wird dringend empfohlen folgende o.g. Punkte der Stellungnahme in die ÖBV aufzunehmen. Sie tragen dazu bei,

- die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraumfunktion) zu erhalten,
- die Versiegelung von Flächen zu minimieren und damit die Grundwasserneubildung zu sichern,
- die Biodiversität durch erhaltende oder wiederhergestellte Vegetationsflächen zu fördern,
- die Anpassung an den Klimawandel (z. B. durch Hitze- und Starkregenvorsorge) zu unterstützen.

vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes stehen (vgl. OVG Münster 30.6.1978 – XI A 627/76 – BRS 33 Nr. 115; s. besonders auch BVerwG 28.4.1972 – IV C 11.69 – BRS 25 Nr. 127; 22.2.1980 – 4 C 44.76 – BRS 36 Nr. 149 und 22.2.1980 – 4 C 95.76 – BauR 1980, 455; zu eng OVG Münster 7.11.1995 – 11 A 293/94 – BRS 57 Nr. 171). Hierbei ist zudem zu beachten, dass örtliche Bauvorschriften nach der neueren Rechtsprechung kein „Bodenrecht im Gewande des Bauordnungsrechts“ erlassen dürfen (vgl. Große-Suchsdorf/Wiechert, 9. Aufl. 2013, NBauO § 84 Rn. 71, 72, beck-online). Dafür sieht das Baurecht die Aufstellung von Bebauungsplänen vor, für die entsprechend die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB genutzt werden können.

Mit den Vorschriften muss die Gemeinde „bestimmte“ ökologische Absichten verfolgen. Das bedeutet, dass die Stadt ein bestimmtes konkretes Konzept für einen Stadtteil entwickelt haben muss, das die Grundlage für die Vorschrift bildet. Dies ist mit dem Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land nur im Hinblick auf die besonderen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen geschehen. Gegenstand der ÖBV sind ausschließlich Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen (Farbigkeiten, zu verwendende Materialien, Dachformen, Zulässigkeit Werbeanlagen usw.). Die allgemeine Überzeugung, dass zusätzlich ökologische Vorschriften aufgenommen werden sollten, reicht dafür nicht aus. Wie Gestaltungsvorschriften müssen auch die ökologischen Vorschriften Ergebnis einer sorgfältigen Interessenabwägung sein und das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs und das Verhältnismäßigkeitsprinzip einhalten.

Vor diesem Hintergrund werden die Anregungen der Unteren Bodenschutzbehörde in die Begründung aufgenommen, um Bauherren und Bauherrinnen aufzuzeigen, welche ökologischen Maßnahmen für unversiegelte Bodenteile durchgeführt werden können. Eine Aufnahme in den Textteil der ÖBV erfolgt jedoch nicht, da aus Sicht der Stadt das Verhältnismäßigkeitsprinzip nicht eingehalten wird und die städtebaulichen Ziele der Stadt, die mit der Änderung der ÖBV vor allem verbunden sind (vgl. „Vorbemerkung“ in der Begründung zur ÖBV) nicht gefördert werden und die

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung;
Stadt Neustadt a. Rbge.**

		vorgeschlagenen Regelungen nicht in einem vernünftigen, abgewogenen Verhältnis zu der erstrebten Verbesserung des Ortsbildes stehen.	
	<u>Untere Wasserbehörde</u> Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange des Brandschutzes</u> Die Belange des Teams 32.62 -Brandschutzprüfung- sind nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K
02	<u>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> Datum: 05.03.2026 durch die geplante Gestaltungssatzung werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr liegende Landesstraße 192 nicht berührt. Eine Stellungnahme von hier aus sowie eine weitergehende Verfahrensbeteiligung ist demzufolge nicht erforderlich.	Keine Abwägung erforderlich.	K
06	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK)</u> Datum: 07.04.2026 zu o.g. Änderungssatzung werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
09.	<u>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Datum: 18.03.2026 <i>[Keine Hinweise zur konkreten Planung. Nur Hinweise auf die kostenpflichtigen Leistungen nach dem NUIG, die beim LGLN zu der Thematik Kampfmittel beauftragt werden können.]</i>	Auf eine Luftbildauswertung wird verzichtet, da es bei der Änderung der ÖBV Hagen vorrangig um gestalterische Aspekte des Ortsbildes geht. Kampfmittelfreiheit muss ggf. individuell mit der beantragten Baumaßnahme im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen. Er ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.	B

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung;
Stadt Neustadt a. Rbge.**

17.	<u>Deutsche Telekom</u> Datum: 13.04.2026 die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die geplante Baumaßnahme bestehen seitens der Telekom grundsätzlich keine Bedenken. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese finden Sie im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/tak/downloads/cable_protection	Keine Abwägung erforderlich.	K
18.	<u>Avacon Netz GmbH</u> Datum: 06.03.2026 anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Stellungnahme. WICHTIG: Leerauskunft. Im Bereich Ihrer Leitungsauskunft wurden keine Einbauten unseres Unternehmens gefunden!	Keine Abwägung erforderlich.	K
20.	<u>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)</u> Datum: 09.07.2025 Betroffenheit: Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
23.	<u>TransnetBW GmbH</u> Datum: 12.03.2026 wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

**Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung im Stadtteil Hagen, 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung;
Stadt Neustadt a. Rbge.**

	Im geplanten Geltungsbereich der 3. Änderungssatzung mit Teilaufhebung und Erweiterung der ÖBV zur Gestaltung des Stadtteils Hagen, Stadt Neustadt a. Rbge. betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.		
32.	<u>Harzwasserwerke GmbH</u> Datum: 05.03.2026 <u>Betroffenheit:</u> Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
33.	<u>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</u> Datum: 06.03.2026 <u>Betroffenheit:</u> Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich.	K
34.	<u>Neptune Energy Deutschland GmbH</u> Datum: 06.03.2026 <u>Betroffenheit:</u> Nicht betroffen	Keine Abwägung erforderlich	K