

Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtl. Bauvorschrift Stadtteil Otternhagen

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Behördenbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4b BauGB mit Schreiben

vom 10.11.2025 bis 24.11.2025

vom 10.11.2025 bis 15.12.2025

I. 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	12.12.2025	B, K, H, U, Z, V, T
2	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Keine Äußerung	
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	Keine Äußerung	
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)	Keine Äußerung	
5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Hannover	Keine Äußerung	
6	Finanzamt Nienburg	Keine Äußerung	
7	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	Keine Äußerung	
8	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	17.11.2025 / 04.06.2025	K
9	LGLN - Katasteramt Hannover	Keine Äußerung	
10	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	Keine Äußerung	
11	Landvolk Hannover e. V.	Keine Äußerung	
12	Nds. Heimatbund e. V.	Keine Äußerung	
13	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	Keine Äußerung	
14	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	20.11.2025	Z, T, H
15	Rasannnt Vertrieb Telekommunikation	Keine Äußerung	
16	LeineNetz GmbH	Keine Äußerung	
17	Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.	16. / 17.12.2025	B
18	Abfallwirtschaft Region Hannover	Keine Äußerung	
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	04.12.2025	H
20	Vodafone GmbH Niederlassung Nord Vodafone West GmbH	09.12.2025 02.01.2026	K, H
21	Avacon Netz GmbH	18.11.2025	K
22	PLEdoc GmbH	10.11.2025	K
23	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	10.11.2025	K
24	Bundesnetzagentur	Keine Äußerung	
25	TenneT TSO	18.11.2025	K

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs- empfehlung
26	Transnet BW GmbH SuedLink	Keine Äußerung	
27	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH	10.11.2025	K
28	Unterhaltungsverband "Untere Leine"	Keine Äußerung	
29	Stadt Garbsen	14.11.2025	K
30	Gemeinde Wedemark	Keine Äußerung	
31	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	Keine Äußerung	
32	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Äußerung	
33	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Nordheide - Heidmark	Keine Äußerung	
34	BUND	Keine Äußerung	
35	NABU – Ortsverband Neustadt	20.11.2025	Z, T, H
35	NABU Niedersachsen - Landesgeschäftsstelle	Keine Äußerung	
36	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	Keine Äußerung	
37	Harzwasserwerke	10.11.2025	K

II. Äußerungen aus der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung keine Äußerungen eingereicht worden.

I. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u> Datum: 12.12.2025 zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 814 mit ÖBV "Langefeld" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:		
	<u>Raumordnung:</u> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. <i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</i>	Die Feststellung der Region wird begrüßt.	K
	<u>Belange der Siedlungsentwicklung</u> Der Stadtteil Otternhagen ist zur Steuerung der Siedlungsentwicklung als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung eingestuft (RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03). Die Fläche bewegt sich im Rahmen des im RROP 2016 festgelegten Eigenentwicklungsziels von bis zu 5% und wird in das Eigenentwicklungskataster übernommen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	K

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<u>Untere Naturschutzbehörde</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zu der o.g. Planung wie folgt Stellung genommen: 1.) Im weiteren Planungsprozess sind die schon errechneten noch nicht kompensierten Wertpunkte für Eingriffe in Natur und Landschaft noch zu kompensieren. Laut Unterlagen sind 16.872 Wertpunkte noch nicht kompensiert. Hierzu sind noch nachvollziehbare, maßstäbliche Planungen zu erarbeiten und in den weiteren Planungsprozess einzubringen.	Die abschließende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Rahmen der Umweltprüfung erfolgt und wird im Umweltbericht zum Entwurf der Planung vorgelegt. Die erforderlichen Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich werden außerhalb des Plangebiets auf Flächen der Stadt nachgewiesen.	U
	2.) Im Vorentwurf zum B-Plan ist unter § 2 Nr. 3. Folgendes vermerkt: „Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, pflegen und bei Abgang zu ersetzen...“ Aus Sicht des Naturschutzes hat diese Festlegung auch für die zu pflanzenden Sträucher zu gelten. Für die Sträucher ist diese Vorgabe bisher nicht enthalten und aus Naturschutzsicht deshalb noch zu ergänzen.	Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.	T
	3.) Im Gutachten von Frau Bohrer (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2025)) fehlt bisher eine artenschutzrechtliche Beurteilung. Dort ist bisher lediglich ein Platzhalter auf Seite 27 vorgesehen. Diese Beurteilung ist deshalb im weiteren Planungsprozess noch zu ergänzen. Auch konnte den Unterlagen bisher kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag entnommen werden, der gerade auch die Eingriffsregelung abschließend bearbeitet.	Der ergänzte artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor und wird im Rahmen der Veröffentlichung zur Verfügung gestellt. Ein „landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ ist nicht erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wird im Umweltbericht dargestellt.	U, Z
	<u>Untere Waldbehörde</u> Von Seiten der Unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu der o.g. Planung.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Abfallbehörde sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Flächen/n zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung.	H
	<u>Nachsorgender Bodenschutz</u> Der Planungsbereich wird durch das Altlasten- und Verdachtsflächenverzeichnis der Region Hannover nicht erfasst. Es liegen aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	B
	<u>Vorsorgender Bodenschutz</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung sofern folgende Punkte zum Schutz des Bodens und der Bodenfunktionserfüllung beachtet und fachgerecht umgesetzt werden bzw. folgende Hinweise in die Umweltprüfung und die weitere Planung aufgenommen, beachtet und umgesetzt werden:	Das Schutzgut Boden wird bei der Durchführung der Umweltprüfung und der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt. Der Umweltbericht wird der Region im weiteren Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt.	U
	Vermeidbare Eingriffe in den Boden und Auswirkungen auf den Boden sind zu unterlassen.	Diese Verpflichtung ergibt sich aus den §§ 1 und 1a BauGB und wird von der Stadt beachtet.	V
	Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bereich von Grünflächen und allen sonstigen unbefestigten Flächen zu erhalten und zu fördern.	Ziel der Stadt ist es, die Versickerung des Niederschlagswasser auf allen geeigneten Flächen/ Böden zu erhalten, auch in teilversiegelten Bereichen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist jedoch eine vollständige Versickerung des	Z

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.	
	- Bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Planungsbereich sind fachgerechte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens und zum Erhalt der Bodenteilfunktionserfüllung in die Planung und Maßnahmendurchführung aufzunehmen. - Bei Eingriffen in den Boden sind Bodenschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik (DIN 19639) zu beachten und umzusetzen.	Diese Verpflichtung ergibt sich aus den §§ 1 und 1a BauGB und wird von der Stadt bei der Durchführung der Planung beachtet. Die Hinweise zu den Bodenschutzmaßnahmen betrifft die Umsetzung der Planung.	H
	- Der Verbrauch von Boden und Fläche durch Versiegelung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren. - Die Bodenfunktionserfüllung außerhalb technischer Bauwerke ist zu erhalten oder zu verbessern. Vermeidbare nachteilige Veränderungen der Bodenfunktionserfüllung sind unzulässig.	Diese Verpflichtungen ergeben sich aus den §§ 1 und 1a BauGB. Sie werden von der Stadt beachtet.	V
	- Eingetretene schädliche Bodenveränderungen und/ oder Bodenschadverdichtungen sind fachgerecht zu beseitigen. - Das Einbringen und/ oder Auftragen von Bodenmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist grundsätzlich dokumentationspflichtig. Eine entgegen, fehlende, falsche, unvollständige oder nicht rechtzeitig durchgeführte Dokumentation ist eine Ordnungswidrigkeit. - Das Einbringen / Auftragen ungeeigneter Materialien in oder auf den Boden ist eine Ordnungswidrigkeit. - Eine fehlende, falsche, unvollständige oder nicht rechtzeitig durchgeführte Untersuchung von Boden-/ Bodenmaterial ist eine Ordnungswidrigkeit.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung.	H
	<u>Textliche Festsetzungen</u> Für das Schutzgut Boden sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Punkte als textliche Festsetzungen – mindestens als Hinweise zur Planzeichnung – aufzunehmen: Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in durchwurzelbare Böden bis 2 m u GOK einzubringen	Für die vorgeschlagenen Festsetzungen gibt es aus der Sicht der Stadt keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Sie kämen als „Maßnahmen zum	Z

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen. • Versiegelte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. • Durch Eingriffe in durchwurzelbare Böden oder bei der Nutzung durchwurzelbarer Böden ist es unzulässig Bodenschadverdichtungen zu erzeugen. • Bodenschadverdichtungen sind fachgerecht zu beseitigen. Grundsätzlich dürfen durchwurzelbare Böden keine Bodenschadverdichtung aufweisen. • Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 – 0,3 m u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 Masse-% herzustellen. • Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten. • Bei allen Baumaßnahmen mit Eingriffen oder Auswirkungen auf den Boden sind die Maßnahmen zum Schutz des Bodens der DIN 19639 zu beachten und umzusetzen.	Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nur in Betracht, soweit sie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke regeln. Das ist nicht der Fall. Darüber hinaus hat die Stadt folgende Einschätzungen zu den Vorschlägen der Region Hannover: • Das Einbringen von Abfällen in den Boden ist aufgrund bestehender gesetzlicher Regelungen unzulässig. Eine Regelung im Bebauungsplan ist daher überflüssig. • Der Begriff „Bodenschadverdichtung“ wird in erster Linie für Bodenverdichtungen verwandt, die bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen. Bei der Durchführung des Bebauungsplans sind „Bodenschadverdichtungen“ durchwurzelbarer Böden durch Fundamente und Versiegelungen unvermeidbar. • Mutterboden ist nach den Vorschriften des § 202 BauGB geschützt. • „Versiegelte Flächen“ können nicht „in wasserdurchlässiger Weise hergestellt“ werden.	

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		• DIN 19639 und andere untergesetzliche Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Dazu bedarf es weder Festsetzungen noch Hinweise in einem Bebauungsplan. • Nach Nr. 20.3 der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz(VV-BBauG) (RdErl. d. MS v. 10.2.1983 - 301 – 21013 vom 10. Februar 1983 (Nds. MBl. S. 317, geändert durch RdErl. vom 19. Januar 1984 (Nds. MBl. S. 209) „aus Gründen der Rechtsklarheit [...] neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine planerischen Hinweise, Erläuterungen, Vorschläge oder Anregungen aufgenommen werden“.	
	<u>Begründung:</u> Der Boden im Planungsbereich weist nach Angaben der digitalen Bodenfunktionskarte der Gesamtbodenfunktionserfüllung auf. Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass die Bodenfunktionserfüllung durch die Umsetzung der Planung möglichst erhalten bleibt. Es ist bekannt, dass die Böden im Rahmen von Erschließungs- und sonstigen Bau- und Entwicklungsmaßnahmen nicht ausreichend vor schädlichen Bodenveränderungen und Bodenschadverdichtungen geschützt werden. Schädliche Bodenveränderungen und ein fehlender Schutz der Bodenfunktionen wirken sich nachteilig auf die Anpassung an die klimatischen Veränderungen aus.	Die Stadt nimmt die Begründung zur Kenntnis	K

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ hat eine hohe Bedeutung für die für die Klimafolgenanpassung. Eine möglichst hohe Funktionserfüllung des Bodens im Hinblick auf die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wirkt sich positiv gegen die Aufheizung innerstädtischer Bereiche sowie in Bezug auf den Hochwasserschutz, bei Starkregenereignissen und auch bei Dürreperioden aus. Werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens nicht getroffen ist mit hohen Folgekosten und gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Es ist zu vermeiden, dass durch aktuelle Versäumnisse zum Bodenschutz kostenintensive Maßnahmen im Nachgang zur Schadensbeseitigung durchgeführt werden müssen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zum Bodenschutz auch Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung darstellen. Zum Erhalt einer möglichst hohen Funktionserfüllung des Bodens im Hinblick auf die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ und damit auch die Kühlungsfunktion sind Maßnahmen zum Erhalt durchwurzelbarer Böden und gegen schädliche Bodenveränderungen und Bodenverdichtung zu treffen. Für Rückfragen steht Ihnen [...] gerne zur Verfügung.		
	<u>Untere Wasserbehörde:</u> Zu der o.g. Planung bestehen keine Bedenken. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Anfallendes Niederschlagswasser ist in erster Linie zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder hoher Grundwasserstände nachweisbar nicht möglich sein, so ist die Abflussmenge bei Einleitung in ein Gewässer auf den natürlichen 1-jährlichen Gebietsabfluss in Höhe von 3 l/s*ha zu drosseln. Für die Versickerung bzw. Rückhaltung sind ausreichend große Flächen vorzuhalten. Für die gezielte Versickerung in das Grundwasser sowie die Einleitung in ein Gewässer ist ein Erlaubnisantrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen.	Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung nachgewiesen. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, werden die erforderlichen Rückhalteflächen, die eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers sicherstellen, im Plangebiet festgesetzt.	H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten 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> Zu der o. g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Umwelthygiene</u> Hinsichtlich der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 814 mit ÖBV "Langefeld" der Stadt Neustadt, ST. Otternhagen wird vorausgesetzt, dass hinsichtlich der Lärmeinwirkungen, die für Lärm zuständige Immissionsschutzstelle 36.23 beteiligt ist. Im Hinblick der gesundheitlichen Vorsorge sollten auf Grund der angrenzenden Kindertagesstätte zur Wohnbebauung Möglichkeiten zur Lärminderung aus Sicht des Teams Umwelthygiene geprüft werden. Ansonsten ergeben sich von Seiten des Fachbereichs Gesundheitsmanagement, Team Umwelthygiene keine Bedenken, noch Einwände.	Die Stadt Neustadt a. Rbge. beteiligt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des BauGB die Region Hannover an der Planung. Welche Dienststellen bzw. Teams die Region intern beteiligt, obliegt ihren internen Regelungen. Gem. § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.	Z

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Maßnahmen zur Lärminderung sind daher nicht erforderlich.	
	<u>Belange des Brandschutzes</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.	Die Angaben zum Löschwasserbedarf sind nicht nachvollziehbar. Aufgrund der festgesetzten Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. über 2 Stunden. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.	Z
	<u>Sonstiges:</u> Auf die Anforderungen gemäß § 4 NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVONBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Das gilt bei der Ausgestaltung der Zuwegungsflächen (Durchfahrtsbreiten und -höhen, Wendebereiche, Kurvenradien)	Die Stadt nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen den Einsatz von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen.	K, V
	<u>Belange der Naherholung</u> Die Belange der Regionalen Naherholung sind nicht berührt bzw. betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Belange der Wirtschaftsförderung</u> Die Belange des Teams 80.04 -Wirtschaftsförderung- sind im o.g. Verfahren nicht berührt / betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<u>Belange des ÖPNV:</u> Eine Stellungnahme des Teams 86.02 ÖPNV -Angebotsmanagement- erfolgte nicht innerhalb der gesetzten Frist. Die Belange des Teams 86.05 ÖPNV -Infrastruktur- sind durch das o.g. Vorhaben nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Schulen</u> Die Belange des Teams 40.02 -Schülerbeförderung- werden in dem o.g. Verfahren nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<u>Regionsstraßen</u> Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zur K 315. Die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich hat die Stadt Neustadt zu tragen. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen Region Hannover und der Stadt Neustadt zu schließen. Die Ausführungspläne sind vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen.	Aus den Unterlagen zum Vorentwurf ergibt sich, dass die Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße bereits existiert. Dass durch eine Plangebiet in dieser Größenordnung „Mehrunterhaltungskosten“ verursacht werden, hält die Stadt für unwahrscheinlich. Da keine Baumaßnahmen zur Anbindung des Baugebietes an die K 315 erforderlich sind, bedarf es auch keiner Vereinbarung und keiner Ausführungspläne.	Z
	<u>Sonstiges:</u>		H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Für die weitere Planung und etwaige Anforderungen an den Anschluss der K 315 ist der Fachbereich Verkehr frühzeitig vorab zu beteiligen. Neben verkehrlichen Angelegenheiten zum Beispiel zu Leistungsfähigkeit ist die Verkehrssicherheit hier von Bedeutung.	Die Stadt Neustadt a. Rbge. beteiligt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des BauGB die Region Hannover an der Planung. Welche Dienststellen bzw. Teams die Region intern beteiligt, obliegt ihren internen Regelungen.	
08.	<u>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen</u> Datum: 17.11.2025 Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflutbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflutbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen. Hinweis: Eine Kriegsflutbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsflutbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein	Keine Abwägung erforderlich. Das LGLN übermittelt lediglich allgemeine Informationen über die Risiken vorkommender Kampfmittel und das Angebot, diese gegen Kostenerstattung vom LGLN beurteilen zu lassen. Der Stadt liegen außerdem bereit die Ergebnisse einer beauftragen Luftbildauswertung des LGLN vor (Schreiben des LGLN vom 04.06.2025, BA-2025-00388), deren Ergebnisse in der Begründung wiedergegeben sind und die bei der Durchführung der Planung berücksichtigt werden.	H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Krieglufbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html		
14.	<u>Naturschutzbeauftragter östlich der Leine</u> Datum: 20.11.2025 vielen Dank das ich an der Beurteilung des Bebauungsplan 814 teilnehmen darf. Kurz und bündig: Meines Erachtens ist jegliche Veränderung des Plangebietes aus Naturschutzrechtlicher Sicht nicht gestattet. Flora und Fauna würden auf Dauer unwiderruflich geschädigt. Auch angrenzende unter Schutz gestellt Bereiche werden nach Plan gesetzeswidrig geschädigt.	Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, dass der Planung naturschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Das gesetzlich geschützte Biotop „Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland“ (GFS) nördlich des Plangebiets bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht geschädigt. Soweit durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung vorbereitet werden, wird dies entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB von der Stadt bei der Abwägung angemessen berücksichtigt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen	Z, T, H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.	
17.	<u>Wasserverband Garbsen – Neustadt a. Rbge.</u> Datum: 16.12.2025 Nach Sichtung der Unterlagen/Vorentwurf Seite 18 Kapitel V. 1. b) Ver- und Entsorgung bestätigen wir Ihre Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung. Ergänzend zu unserer Nachricht bestätigen wir eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über 2 Stunden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.	B
19.	<u>Deutsche Telekom</u> Datum: 04.12.2025 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: Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 814 Langefeld grundsätzlich keine Bedenken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.	H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	(wünschenswert 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beantragt sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom kostenfrei eingetragen wird, sowie dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur mit Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten. [auf die Darstellung der Kartenausschnitte der Anlage wird verzichtet]		
20.	<u>Vodafone Nord / West GmbH</u> Datum: 09.12.2025 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.11.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. 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 . Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.	H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Datum: 02.01.2026		
	Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Langefeld“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.	K, H
21.	<u>Avacon Netz GmbH</u> Datum: 18.11.2025 vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben. Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Avacon wird am weiteren Verfahren beteiligt. Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
22.	<u>PLEdoc GmbH, Essen</u> Datum: 10.11.2025 wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend 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 Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Keine Abwägung erforderlich. Die PLEdoc wird an der weiteren Planung beteiligt.	K
23.	<u>ExxonMobile Production Deutschland GmbH, Hannover</u> Datum: 10.11.2025 die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	K
25.	<u>Tennet TSO, Lehrte</u> Datum: 18.11.2025 Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	ebenfalls durch die Anfrage nicht berührt. Gegen das Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken.		
27.	<u>Gasunie Deutschland GmbH</u> Datum: 10.11.2025 wir bestätigen den Eingang Ihrer oben genannten Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Gashochdruckleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vertretenen Unternehmen von Ihrem Bau-/Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	K
29.	<u>Stadt Garbsen</u> Datum: 14.11.2025 die Belange der Stadt Garbsen sind nicht betroffen und wir äußern weder Anregungen noch Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“.	Keine Abwägung erforderlich.	K
35.	<u>Naturschutzbund Neustadt a. Rbge. (NABU)</u> Datum: 20.11.2025 vielen Dank das ich an der Beurteilung des Bebauungsplan 814 teilnehmen darf. Kurz und bündig: Meines Erachtens ist jegliche Veränderung des Plangebietes aus Naturschutzrechtlicher Sicht nicht gestattet. Flora und Fauna würden auf Dauer unwiderruflich geschädigt. Auch angrenzende unter Schutz gestellt Bereiche werden nach Plan gesetzeswidrig geschädigt.	Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, dass der Planung naturschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Das gesetzlich geschützte Biotop „Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland“ (GFS) nördlich des Plangebiets bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht geschädigt. Soweit durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung vorbereitet werden, wird dies entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB von der Stadt bei der	Z, T, H

Bebauungsplan Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift - Stadtteil Otternhagen

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Abwägung angemessen berücksichtigt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.	
37.	<u>Harzwasserwerke</u> Datum: 10.11.2025 Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Anfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert. Status: Beantwortet Kommentar: HWW-Anlagen nicht betroffen. Betroffenheit: Nicht betroffen Dokumente: 1 Dokument(e) verfügbar [Auf die Wiedergabe des Lageplans wird verzichtet.]	Keine Abwägung erforderlich.	K