

**Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf**

Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 26.05.2026 bis 09.06.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit, Veröffentlichung

gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB,

vom 10.06.2026 bis 13.07.2026

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB)

gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

vom 22.05.2026* bis 13.07.2026

(* Datum des Anschreibens an die TöB)

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 1 a. Beauftragte für Menschen mit Behinderung	13.07.2026 15.07.2026	B, H, K, T
2.	Region Hannover - archäologische Denkmalpflege	--	--
3.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	26.05.2026	K
4.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	--	--
5.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	--	--
6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	25.06.2026	K, V
7.	IHK Hannover-Hildesheim	--	--
8.	Handwerkskammer Hannover	--	--
9.	HVH - Handelsverband Hannover e. V.	--	--
10.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	16.06.2026	K
11.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	--	--
12.	Staatliches Baumanagement Weser-Leine	--	--
13.	Finanzamt Nienburg	--	--
14.	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser Domänenverwaltung	--	--
15.	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	--	--
16.	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	27.05.2026	K
17.	LGLN - Katasteramt Hannover	--	--
18.	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	--	--
19.	Landvolk Hannover e. V.	--	--
20.	Nds. Heimatbund e. V.	--	--
21.	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	--	--
22.	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	--	--
23.	Rasant Vertrieb Telekommunikation Geschäfts- u. Privatkunden	--	--
24.	LeineNetz GmbH	--	--
25.	Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.	30.06.2026	B, H
26.	Harzwasserwerke GmbH	--	--
27.	Abfallwirtschaft Region Hannover	--	--
28.	Deutsche Telekom Technik GmbH und 28 a. Deutsche Telekom Technik GmbH	23.06.2026 17.07.2026	K K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
29.	Vodafone GmbH Niederlassung Nord	13.07.2026	K
30.	Northern Access GmbH	--	--
31.	Avacon Netz GmbH	26.05.2026	K
32.	PLEdoc GmbH	02.06.2026	K
33.	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)	27.05.2026	K
34.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn (BNetzA)	--	--
35.	TenneT TSO Leitungsauskunft Nord Lehrte (ehem. Transpower)	--	--
36.	TenneT TSO GmbH SuedLink	22.05.2026	K
37.	Transnet BW GmbH SuedLink		
38.	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH	26.05.2026	K
39.	GELSENWASSER	26.05.2026	K
40.	Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Meerbach und Führse	--	--
41.	Stadtverwaltung Stadt Rehburg/Loccum	--	--
42.	Landkreis Nienburg	15.06.2026	K
43.	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	--	--
44.	Bischöfliches Generalvikariat	--	--
45.	Niedersächsische Landesforsten	22.05.2026	K
46.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	--	--
47.	BUND, Kreisgruppe Region Hannover	--	--
48.	BUND	--	--
49.	Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer e. V. ÖSSM, Hr. Beuster	--	--
50.	Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer e. V. ÖSSM, Hr. Brandt	--	--
51.	Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt	--	--
52.	Jägerschaft Neustadt a. Rbge. e.V.	--	--
53.	Anglerverband Niedersachsen e. V.	--	--
54.	Landesjägerschaft Niedersachsen e. V.	--	--
55.	Naturschutzverband Niedersachsen e. V.	--	--
56.	NABU Niedersachsen - Landesgeschäftsstelle	--	--
57.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald LV Nds. e. V.	--	--
58.	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	--	--
59.	NaturFreunde Niedersachsen	--	--
60.	BI Umweltschutz e. V. (BIU)	--	--
61.	Verein Naturschutzpark e. V.	--	--
62.	Behindertenbeauftragte Stadt Neustadt a. Rbge.	09.07.2026	H

II. Liste der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Stellungnahme	Abwägungs-empfehlung
1.	Öffentlichkeit 1	29.05.2026	K, Z
2.	Öffentlichkeit 2	09.07.2026	B, K, Z
3.	Öffentlichkeit 3	13.07.2026	K, Z

Verfahren:**Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf****I. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u> Datum: 13.07.2026 zu der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“, der Stadt Neustadt am Rübenberge, Ortsteil Mardorf wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:		
	<u>Belange der Raumordnung</u> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	<u>Belange der unteren Naturschutzbehörde</u> Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>	K
	Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>	K
	Sonstiges: Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes V 42.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>	K
	4.1.1. Der Antrag auf Löschung und Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops „mesophiles Grünland“ liegt vor und die Ausnahmegenehmigung ist erteilt. Die anschließende Löschung des Biotops aus den Verzeichnissen erfolgt erst, wenn die Kompensationsfläche sich in dem Entwicklungszustand eines mesophilen Grünlandes befindet und somit die Ersatzfläche hergestellt ist.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>	B, K
	<u>Belange der unteren Waldbehörde</u> Von Seiten der unteren Waldbehörde bestehen keine Anregungen oder Bedenken zu o.g. Planung.	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	<u>Belange der unteren Bodenschutzbehörde</u> Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Flächen/n zu beteiligen.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>	H
	Nachsorgender/ chemischer Bodenschutz: Der Planungsbereich wird im Altlasten- und Verdachtsflächenverzeichnis der Region Hannover nicht geführt. Es liegen aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor, die der Planung entgegenstehen.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>	K
	Vorsorgender/ physikalischer Bodenschutz: Gegen die Bebauung des Planungsbereiches bestehen bodenschutzrechtliche Bedenken. Gemäß der Bodenkundlichen Karte (BK50) liegt im Planungsbereich ein kohlenstoffreicher Bodentyp (Tiefes Erdniedermoor) mit einer bis zu 110 cm mächtigen Torfkörper vor. Tiefe Erdniedermoores stellen in der Region Hannover aufgrund des hohen Kohlenstoffgehaltes einen schutzwürdigen Boden dar. Aufgrund der Eintragung der Fläche in ALKIS als Wochenend- und Ferienhausfläche ist der Planungsbereich nicht als schutzwürdig gekennzeichnet, da durch die Eintragung von einer intensiven Überprägung der Fläche ausgegangen wird, durch die die Bodeneigenschaften erheblich gestört sein können. Nach Luftbildauswertung ist eine Vornutzung der Fläche voraussichtlich nur im westlichen Bereich erfolgt. Es besteht der Verdacht, dass sich im Bereich der Flurstücke 84 und 85 mächtige kohlenstoffreiche Böden befinden. Die Beanspruchung und die Zerstörung kohlenstoffreicher Böden ist grundsätzlich zu vermeiden. Es wird dringend empfohlen den Planungsbereich hinsichtlich des Vorkommens von kohlenstoffreichen Böden zu untersuchen. Kohlenstoffreiche Bodenhorizonte sind nicht zu überbauen. Liegen kohlenstoffreiche Bodenhorizonte vor, sind diese vollständig auszubauen und in fachgerechter Weise wiederzuverwerten, sodass die Freisetzung des gespeicherten Kohlenstoffes nicht erfolgt oder zu besorgen ist. Die untere Bodenschutzbehörde ist in jedem Fall in die Bauantragsverfahren einzubinden und zu beteiligen. Auf die potenziell kohlenstoffreichen Böden sollte in der Begründung und auf der Planzeichnung auch in Bezug auf bautechnische Besonderheiten hingewiesen werden. Die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Bodenfunktionserfüllung werden begrüßt.	Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ehemalige Bebauung im westlichen Teil des Geltungsbereichs bereits eine Vorbelastung auf dem Grundstück vorhanden ist. Das benannte Kartenwerk (BK50) ist sehr großmaßstäblich. In ReGeo, der Geodatenbank der Region Hannover, gibt es weder im Layer „Moorböden mit Klimaschutzpotential“, im Themenbereich Naturschutz angezeigt, noch in den Bodenfunktionskarten bei der Sonderfunktion „Kohlenstoffspeicher“ einen Hinweis auf ein Vorliegen kohlenstoffreicher Böden im Plangebiet. Im Planungsverlauf wurde ein Versickerungsgutachten durchgeführt, das zwei Rammkernsondierungen bis in 4 m Tiefe sowohl im vorderen als auch im hinteren Bereich des Grundstücks umfasste. Die Ergebnisse zeigten sandige, teils schluffige Materialien, jedoch keine Hinweise auf moorigen Untergrund oder kohlenstoffreiche Horizonte im untersuchten Bereich. Damit liegen aktuell keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein schutzwürdiger Moore im Plangebiet vor. Die Durchführung eines Versickerungsgutachten und die Auswertung der Sondierungen zeigen, dass die planerische Sorgfaltspflicht erfüllt wurde. Die Hinweise der Bodenbehörde wurden durch die Sondierung geprüft und in die Planung einbezogen. Da die Sondierungen keine kohlenstoffreichen Horizonte nachweisen konnten, besteht aktuell kein erkennbarer Grund, die Bebauung aus bodenschutzrechtlichen Gründen zu verwehren. Die Möglichkeit, bei der Erschließung weitere Untersuchungen vorzunehmen, bleibt bestehen und kann	B, H

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
		im Verfahren berücksichtigt werden, zumal die Untere Bodenbehörde im weiteren Genehmigungsverfahren beteiligt werden soll. Die Nutzung bereits brachliegender Flächen im Innenbereich trägt ergänzend dazu bei, zusätzliche Eingriffe im Außenbereich zu vermeiden. Insgesamt überwiegen die städtebaulichen und touristischen Entwicklungsziele der Stadt Neustadt a. Rbge. im Rahmen der vorliegenden Erkenntnisse die bodenschutzrechtlichen Bedenken. Die Planung ist so ausgestaltet, dass sie den Anforderungen des Bodenschutzes und des Klimaschutzes Rechnung trägt, ohne die angestrebte Bebauung grundsätzlich auszuschließen. Die getroffenen Maßnahmen und die Bereitschaft zu weiteren Untersuchungen gewährleisten, dass die Belange der kohlenstoffreichen Böden angemessen berücksichtigt werden. <u>Die Hinweise werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.</u>	
	Zum Schutz des Humusgehaltes der Böden (Bodenkohlenstoff, Klimaschutz), dem Erhalt der Grundwasserneubildung (Versorgungssicherheit der Bevölkerung), dem Erhalt der Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Hochwasserschutz) und der Kühlungsfunktion (Gesundheitsschutz) wird empfohlen weitere Punkte textlich festzusetzen oder als Hinweis auf die Planzeichnung oder in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen: • Humoser Oberboden (Mutterboden) und kohlenstoffreiche Bodenhorizonte dürfen nicht überbaut werden. Im Bereich zu befestigender Flächen sind der humose Oberböden und kohlenstoffreiche Bodenhorizonte grundsätzlich abzutragen und in nutzbaren Zustand zu erhalten und wiederzuverwerten. • Der Abtrag, die Lagerung und der Wiedereinbau von Böden hat horizont-/schichtgetreu zu erfolgen. Eine Vermischung von humosem Oberbodenmaterial und kohlenstoffreichen Bodenhorizonten mit Unterbodenmaterial, Untergrundmaterial oder Material mit erhöhten Fremd- und Störstoffen ist unzulässig. • Anfallendes Niederschlagswasser ist im Bereich durchwurzelbarer Böden innerhalb des Planungsbereiches zu versickern. (siehe Begründung S. 14/15 und § 4 der textlichen Festsetzung)	<u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung sowie auf der Planzeichnung ergänzt.</u>	B, T

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	• Bei allen Baumaßnahmen und Erdingriffen sind die Vorgaben der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten und umzusetzen. • Pflasterflächen sind wasserdurchlässig (z.B. durch Verwendung von Rasengittersteinen etc.) herzustellen.		
	Grundsätzlich sollte für alle Böden und Bodenflächen sichergestellt werden, dass keine Bodenschadverdichtungen eintreten. Der Hinweis zum Bodenschutz in der Begründung S. 20/21 bezieht sich lediglich auf verdichtungsempfindliche Böden. Aufgrund des Einsatzes schwerer Maschinen und Geräte im Zusammenhang mit Erschließungsarbeiten und sonstigen Bautätigkeiten können Bodenschadverdichtungen auch auf gering verdichtungsempfindlichen Böden eintreten. Für alle durchwurzelbaren Böden im Planungsbereich sollte sichergestellt werden, dass durch fachgerechte Bodenschutzmaßnahmen nach DIN 19369 sichergestellt wird, dass keine Bodenschadverdichtungen eintreten oder zu besorgen sind, um sicherzustellen, dass	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gesamtstellungnahme der unteren Bodenbehörde wird in der Begründung reaktionell ergänzt.	B
	• anfallendes Niederschlagswasser bestmöglich versickern kann (Hochwasserschutz), • der Gas- und Wasseraustausch der Böden erhalten bleibt, um sicherzustellen, dass die Böden als Standorte für Pflanzen geeignet bleiben, • die Grundwasserneubildung erhalten bleibt und • die Kühlungsfunktion der Böden erhalten bleibt (Kühlungseffekt, Klimafolgenanpassung).		
	• Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen zum Schutz des Bodens bei der Entwicklung des Plangebietes (Archäologische Vorerkundungen, Erschließung, Kampfmittelsondierungen, Hoch-/ Tiefbau, Errichtung von Entwässerungseinrichtungen etc.) umgesetzt werden. Es wird empfohlen, die Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen in dem städtebaulichen Vertrag zu verankern.	Es ist nicht vorgesehen, zu diesem Zweck einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. <u>Der Anregung wird nicht gefolgt.</u>	Z
	Begründung: Gegen jede Bodenneuversiegelung bestehen bodenschutzfachliche Bedenken, da die kurz- und langfristigen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt schwer abschätzbar sind. Durch die Umsetzung der o.g. Vorga-	Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	ben wird sichergestellt, dass den Anforderungen des BauGB, der Musterbauordnung, des Naturschutzrechtes, des Bodenschutzrechtes und des Niedersächsischen Klimagesetzes in Bezug auf das Schutzgut Boden entsprochen wird und eine Annäherung an die Abschätzung der Folgen ermöglicht wird. Maßnahmen zum Bodenschutz sind auch Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung. Die fehlende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden und der Bodenfunktionserfüllung bei den weiteren Planungsschritten widerspricht den Anforderungen des Bodenschutzrechtes, den Zielen der Klimafolgenanpassung und den Zielen von kommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Versäumnisse zu Maßnahmen zum Bodenschutz können mit hohen Folgekosten und der Gefährdung für die Schutzgüter Umwelt und die menschliche Gesundheit verbunden sein.		
	<u>Belange der unteren Wasserbehörde</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. Anfallendes unbelastetes 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 Hinweise zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung planerisch berücksichtigt. Der Hinweis wird redaktionell in die Begründung übernommen.	B, 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	<u>Belange der unteren Immissionsschutzbehörde</u>	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.		
	<u>Belange des Brandschutzes</u> Zu der o.g. Planung bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	<u>Belange der Umwelthygiene</u> Hinsichtlich der Beteiligung gemäß § 13a II Nr. 1 i.V.m. 4 (2) BauGB BP Nr. 207 der Stadt Neustadt / Mardorf „Bultgärten“ nimmt das Team Umwelthygiene 53.21 keine Stellungnahme vor und meldet „Fehlannonce“, da die Belange des Teams nicht berührt sind.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	<u>Belange der Infrastruktur ÖPNV</u> Die Belange des Teams 86.05 sind nicht berührt.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	<u>Belange der Infrastruktur Regionsstraßen</u> Keine Maßnahme an Kreisstraßen betroffen.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	<u>Belange der Wirtschaftsförderung</u> Die Belange des Teams 80.04 sind nicht berührt / betroffen.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	<u>Belange der Naherholung</u> Die Belange des Teams RH-61.04 nicht berührt bzw. betroffen sind.	Kein Abwägungserfordernis.	K
1a.	<u>Region Hannover, Beauftragte für Menschen mit Behinderung</u> Datum: 15.07.2026 Hier entsteht eine Ferienhausanlage, die vollumfänglich barrierefrei herzustellen ist, um Familien mit beeinträchtigten Angehörigen (Partner, Eltern, Kinder), einen Aufenthalt zu ermöglichen.	 Der verspätet eingegangene Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung/Ausbauplanung bestmöglich berücksichtigt. Eine weitergehende Festlegung im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowohl auf der Ebene der Objektplanung als auch bei der Erschließung durch die gesetzlichen Vorgaben der NBauO gesichert ist.	 H

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
		Seitens der Bauträger/Investoren wird folgende Aussage ergänzt: 1. Individuell geplante Ferienhäuser: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer durchgehend barrierefreien Gestaltung der Ferienhäuser nicht entgegen. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes (wie das Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Höhenfestsetzungen) sind so flexibel bemessen, dass die Errichtung schwellenloser Zugänge, Rampen oder Aufzugsanlagen auf den einzelnen Grundstücken baurechtlich realisierbar ist. 2. Gemeinsame Infrastruktureinrichtungen: Für die geplanten gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Rezeptionsgebäude, Gemeinschaftsflächen und zentrale Stellplätze) gelten ebenfalls die Anforderungen der NBauO. Die Stadt wird im Rahmen der nachgelagerten Ausbau- und Objektplanung sicherstellen, dass diese dem Publikumsverkehr dienenden Bereiche sowie die internen Erschließungswege nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik barrierefrei und schwellenlos gestaltet werden. Dies umfasst auch die Ausweisung einer angemessenen Anzahl an barrierefreien Besucherparkplätzen im Bereich der Gemeinschaftseinrichtungen.	
3	<u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u> Datum: 26.05.2026 durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr liegenden Bundes- und Landesstraßen nicht berührt. Eine Stellungnahme von hier aus sowie eine weitergehende Verfahrensbeteiligung ist demzufolge nicht erforderlich.	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
6	<u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u> Datum: 25.06.2026 in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:		
	Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001).	Die Hinweise zu den Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen werden zur Kenntnis genommen.	K
	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.	Eine externe Kompensationsfläche als Biotopersatzfläche ist bereits benannt. Da zu dieser Fläche in der Stellungnahme keine Aussagen erfolgt sind und sich die Kompensationsfläche zudem nicht in einem Rohstoffsicherungsgebiet befindet, wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.	K, V
	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.		
10	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Datum: 16.06.2026 zu o.g. Planänderung werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Kein Abwägungserfordernis.	K
16	<u>LGLN, RD Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Datum: 27.05.2026 Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	(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 Kriegsluftbildauswertung 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 Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Auf unserer Internetseite kbd.niedersachsen.de finden Sie unter dem Reiter „Kriegsluftbildauswertung“ aktuelle Informationen zur digitalen Antragstellung.		
	Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage): Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25	<u>Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</u> Datum: 30.06.2026 vielen Dank für die Beteiligung im Verfahren. Entsprechend der Parzellierung kann eine Trinkwassererschließung für jedes Grundstück von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Rote-Kreuz-Straße erfolgen. Für die private interne Anbindung fordern wie ein grundbuchlich eingetragenes Leitungsrecht für Versorgungsleitungsabschnitte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.	H
	Für den Geltungsbereich können wir lediglich eine Löschwassermenge von max. 800 l/min bzw. 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 bereitstellen. Diese für das ungestörte Netz zum aktuellen Zeitpunkt gemessene Menge können wir jedoch nicht permanent garantieren, da der Ortsteil Mardorf über eine mehrere Kilometer lange Stichleitung angebunden am Rande unseres Versorgungsnetzes liegt (z.B. Störung, Leitungsausfall). Den für den Grundsatz in Abschnitt 3.5.3 der Begründung angegebenen Richtwert können wir somit nur bis maximal zur Hälfte über die öffentliche Trinkwasserversorgung abdecken.	Die Hinweise zur Versorgungssicherheit und zur Löschwasserversorgung zum Grundsatz werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Region Hannover (Team Brandschutz) kann die Löschwassermenge von 1.600 auf 800 l/min. für das Ferienhausgebiet reduziert werden. Um die Schwankungen bei der Löschwasserversorgung auszugleichen, kann die Feuerwehr auf einen Bohrbrunnen zurückgreifen und damit den Grundsatz gewährleisten. Der Brunnen befindet sich an dem Weg „Vor dem Fahrenkamp“ auf Höhe des Wohnmobilstellplatzes. Der Brunnen wird regelmäßig von der Feuerwehr getestet. Dies wird entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan vermerkt und ein Lageplan des Brunnes beigelegt. Die damit relevanten Hinweise werden in die Begründung übernommen.	B, H
	Wir bitten um Kenntnisnahme und stehen für Fragen gern zur Verfügung.		
28	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Datum: 23.06.2026 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	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 Bultgärten, Stadt Neustadt a. Rbge., ST Mardorf grundsätzlich keine Bedenken.		
	Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 (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.	Der Hinweis zur Ausbauplanung wird zur Kenntnis genommen.	K
	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
28a	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Datum: 17.07.2026 (nachträglich eingegangen)		

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	die Telekom baut das Highspeed-Netz immer weiter aus und treibt damit die Breitbandversorgung in Deutschland aktiv voran. Wie Sie wahrscheinlich schon aus den Medien erfahren haben, nimmt die Zahl möglicher Ausbauvorhaben und Ausbauwünsche allerdings stetig zu. Diesem immensen Bedarf können wir jedoch nicht immer nachkommen. Bei der Entscheidung, ob das Telekommunikationsnetz in einer Gemeinde ausgebaut werden soll, berücksichtigen wir unterschiedlichste Kriterien. Dazu zählen neben der Markt- und Wettbewerbssituation, Finanz-, Bau- und Planungskapazitäten, die Realisierung des Ausbaus über Kooperationspartner – sowie nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit des konkreten Ausbaus. Wir bedauern Ihnen heute mitzuteilen, dass wir das Neubaugebiet BPlannr. 207 - Bultgärten, NBG1020076 (Telekom-interne Vorgangsnummer) mit den uns zur Verfügung stehenden Mitteln nicht ausbauen können. An den weiteren Planungsgesprächen zu diesem Projekt werden wir uns daher nicht mehr beteiligen. Wir bedauern diese Entwicklung und hoffen auf Ihr Verständnis. Es besteht die Möglichkeit für Kommunen eine Förderung aus dem Bundesförderprogramm für Breitband zu beantragen. Für weitere Informationen rufen Sie bitte die Website des Bundesministeriums für digitale Infrastruktur und Verkauf www.bmvi.de/breitbandfoerderung auf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	K
29	<u>Vodafone GmbH</u> Datum: 13.07.2026 wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.05.2026. 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	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	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.		
31.	<u>Avacon Netz GmbH</u> Datum: 13.07.2026 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.	Kein Abwägungserfordernis.	K
32.	<u>PLEdoc GmbH</u> Datum: 02.06.2026 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 • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Ver- merk
	Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.		
33.	<u>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH</u> Datum: 27.05.2026 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. Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen.	Kein Abwägungserfordernis.	K
36.	<u>TenneT TSO GmbH SuedLink</u> Datum: 22.05.2026 die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden durch die Anfrage nicht berührt. Wir möchten Sie bitten, Ihre Anfrage über das BIL-Portal an uns zu richten.	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
38.	<u>Gasunie Deutschland Transport Service GmbH</u> Datum: 26.05.2026 wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage. Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.	Kein Abwägungserfordernis.	K
39.	<u>GELSENWASSER</u> Datum: 26.05.2026 zum oben angegebenen Bebauungsplan Nr. 107 „Bultgärten“ in Mardorf haben wir keine Anregungen oder Änderungswünsche. Wir möchten Sie bitten, zukünftige Planverfahren an das Postfach planung-bw@gwenergienetze.de zu senden. Vielen Dank.	Kein Abwägungserfordernis.	K
42.	<u>Landkreis Nienburg</u> Datum: 15.06.2026 der Landkreis Nienburg/Weser erhebt gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken und hat keine Hinweise oder Anmerkungen.	Kein Abwägungserfordernis.	K
45.	<u>Niedersächsische Landesforsten</u> Datum: 22.05.2026 da es sich bei der betroffenen Fläche nicht um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, sehen wir von einer Stellungnahme ab.	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

62	<u>Behindertenbeauftragte der Stadt Neustadt a. Rbge.</u>		
	Datum: 09.07.2026		
	als ehrenamtliche Behindertenbeauftragte habe ich aus meiner Sicht der Barrierefreiheit und der Belange von Menschen mit Behinderungen keine Einwände. Jedoch ist bei der Verkehrsfläche nach DIN 18040-3 eine durchgehende Gehbahn von 1,80m zu beachten. Ich bitte darum bei der weiteren Planung und Umsetzung mit eingebunden zu werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung/Ausbauplanung bestmöglich berücksichtigt. Eine weitergehende Festlegung im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der Barrierefreiheit sowohl auf der Ebene der Objektplanung als auch bei der Erschließung durch die gesetzlichen Vorgaben der NBauO gesichert ist.	B, H

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<u>Öffentlichkeit 1</u> Öffentliche Auslegung Datum: 29.05.2026		
	Hiermit erhebe ich Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“.	Kein Abwägungserfordernis.	K
	1. Fehlender Nachweis eines tatsächlichen Bedarfs Im Bereich Mardorf bestehen bereits zahlreiche freie Grundstücke sowie ungenutzte bzw. nur gering ausgelastete Ferienhäuser. Ein zusätzlicher Bedarf für weitere Ferienhäuser ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar belegt. Die Belegungszeiten auf Portalen wie Airbnb zeigen in Mardorf zudem teilweise eine sehr geringe Auslastung von oftmals nur wenigen Wochen im Jahr. Dies spricht gegen einen tatsächlichen Bedarf an weiteren Ferienunterkünften. Auch die touristischen Bedarfe im Bereich Freizeit- und Wassersport erscheinen seit Jahren eher rückläufig. Dies zeigt sich nach meiner Einschätzung auch an der Entwicklung des Wassersports am Steinhuder Meer. Die Zahl der genutzten und zugelassenen Boote liegt heute deutlich unter den Größenordnungen früherer Jahrzehnte. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, weshalb zusätzliche Ferienhäuser städtebaulich erforderlich sein sollen. Vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme müsste vielmehr nachvollziehbar dargelegt werden, weshalb bestehende Kapazitäten nicht ausreichend sind und auf welcher Grundlage überhaupt von einer nachhaltigen Nachfrage nach zusätzlichen Ferienhäusern ausgegangen wird.	Als strategisches Ziel besteht das kommunale Interesse darin, den Tourismus am Nordufer des Steinhuder Meeres zu stärken, was auch durch die Schaffung touristischer Attraktionen (Sanierung Nordufer, Klettergarten, Naturparkhaus, Skyloop) belegt wird. Das städtebauliche Konzept der Stadt und der Investoren sieht eine qualitative Aufwertung und Modernisierung des Beherbergungsangebots am Nordufer vor. Unregelmäßige Buchungsdaten privater Plattformen spiegeln nicht den Gesamtbedarf an modernen, barrierefreien oder energetisch zeitgemäßen Ferienhäusern wider. Der Strukturwandel im Tourismus (Trend zu Kurzurlauben im Inland) erfordert flexible und attraktive Angebote, um die regionale Wirtschaft zu stärken. Bei den angeführten ungenutzten Ferienhäusern handelt es sich vermutlich um Wochenendhäuser, die für eine touristische Vermietung nicht zur Verfügung stehen. Es trifft zu, dass die Anzahl der Segelboote seit den 70er Jahren abgenommen hat, allerdings nehmen Sportarten wie Surfen, Kitesurfen, SUP etc. zu. außerdem bietet der Urlaub am Steinhuder Meer mehr als Wassersport. Wassersporttreibende stellen die Minderheit der Urlauber dar. Die Hauptsaison am Steinhuder Meer findet im Sommerhalbjahr statt, in dieser Zeit besteht ein Bedarf an Ferienhäusern, der momentan nicht gedeckt werden kann. Die Umnutzung einer brachliegenden Fläche stellt zudem eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die der Neuausweisung im unbeplanten Außenbereich vorzuziehen ist. Der Bedarf wird weiterhin durch die starke Nachfrage belegt, da bereits ohne eine aktive	Z

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Vermarktung über 50% der Grundstücke für Interessenten reserviert sind. Die Argumentation wird daher zurückgewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
	2. Widerspruch zu früheren naturschutzfachlichen Bewertungen der Stadt Besonders kritisch erscheint, dass in früheren Beschlussvorlagen und Stellungnahmen der Stadt selbst auf die hohe naturschutzfachliche Bedeutung vergleichbarer Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 207 hingewiesen wurde. Dort wurde ausdrücklich ausgeführt, dass die Flächen aufgrund ihrer Biotopstrukturen und ihrer Bedeutung für Brutvögel, Reptilien und Insekten naturschutzfachlich sensibel seien und zusätzliche Bebauung kritisch gesehen werde. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb nunmehr eine touristische Bebauung zugelassen werden soll, obwohl sich die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen offensichtlich nicht grundlegend verändert haben. Aus meiner Sicht liegt hier ein erheblicher Abwägungswiderspruch vor.	Der Vorwurf eines Widerspruchs zum bisherigen städtebaulichen Leitbild wird dadurch entkräftet, dass bereits in der ursprünglichen Begründung des Bebauungsplans zwischen Wochenendhausgebieten und der gewünschten Bebauung mit vermietbaren Ferienwohnungen differenziert wird. Die geplante Maßnahme entspricht dem Ziel, die Beherbergungskapazität am Nordufer des Steinhuder Meeres zu verbessern, ohne die lockere Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete zu beeinträchtigen. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine naturschutzrechtliche Begutachtung und Bewertung durchgeführt. Im Geltungsbereich des B-Plans 207 sind östlich weitere gesetzlich geschützte Biotopflächen vorhanden. Für die im Geltungsbereich der vorliegenden beschleunigten 3. Änderung des B-Plans liegenden geschützten Biotope liegt eine Ausnahmegenehmigung der UNB zur Zerstörung der Biotopfläche vor, mit der Auflage der Neuentwicklung des Biotops auf einer Ersatzfläche. Dieser Ersatz wird geschaffen. Der erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kam zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Arten vorkommen, die die Durchführung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich machen. Ein Widerspruch in der Abwägung ergibt sich somit nicht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Z
	3. Bedeutung der Fläche für Natur- und Artenschutz Die betroffene Fläche stellt eine wichtige zusammenhängende Wiesen- und Heckenstruktur in unmittelbarer Verbindung zum Naturraum Steinhuder Meer dar. Sie besitzt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild sowie für den Natur- und Artenschutz. Die vorhandenen Hecken und Grünstrukturen bieten potenziellen Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere Brutvögel, Insekten und Reptilien. Ich selbst beobachte regelmäßig Schlangen auf meinem Grundstück in unmittelbarer Nähe der Fläche. Gerade offene, wärmebegünstigte Wiesenflächen mit Heckenstrukturen stellen für Reptilien wichtige Rückzugs- und Lebensräume dar.	Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bedenken, insbesondere der Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz, wurde im Verfahren 2018 eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt. Diese bedarf nach Einschätzung der damaligen Fachgutachterin sowie der UNB keiner Aktualisierung, da auf der Fläche weiterhin keine Strukturen vorhanden sind, die zu einer veränderten Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit hätten führen können. Heckenstrukturen sind in dem Geltungsbereich nicht vorhanden. Für den Verlust des mesophilen Grünlands ist eine externe Kompensationsfläche vorgesehen, sodass die naturschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. Die Forderung	Z

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Vor diesem Hintergrund halte ich aktuelle und umfassende artenschutzrechtliche Untersuchungen vor einer Bebauung zwingend für erforderlich.	nach weiteren Untersuchungen wird daher als nicht erforderlich angesehen, da keine weitergehenden Erkenntnisse zu erwarten sind. Der Anregung wird nicht gefolgt.	
	4. Bereits erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im direkten Umfeld Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass im unmittelbaren Umfeld bereits erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind beziehungsweise erfolgen. Insbesondere der Bau des neuen Aussichtsturms in derselben Straße nimmt bereits große Flächen in Anspruch und verändert den bisherigen Gebietscharakter deutlich. Vor diesem Hintergrund erscheint eine weitere touristische Verdichtung in diesem Bereich besonders kritisch. Die Belastungsgrenze für Naturraum, Landschaftsbild und Erholungsqualität wird aus meiner Sicht zunehmend überschritten.	Der sogenannte „Skyloop“ befindet sich im Bereich einer im B-Plan 212 aus dem Jahr 1986 festgesetzten Fläche für Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr und die Bürger. Er wird also auf Grundlage bereits bestehender Baurechte realisiert. Der Bau des Aussichtsturms dient der Besucherlenkung und der Entwicklung einer sanften, touristischen Infrastruktur im Naturpark Steinhuder Meer. Er stellt eine öffentlich-rechtlich gewollte und privilegierte Maßnahme dar. Die Ferienhausbebauung ist räumlich so angeordnet, dass Sichtachsen und der Charakter des umgebenden Raumes gewahrt bleiben. Eine "Überlastung" der Erholungsqualität des Gesamtgebietes aus Wochenendhäusern und Ferienhäusern ist durch die Entwicklung im Geltungsbereich 3. Änderung nicht ersichtlich. Die Argumentation wird daher zurückgewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Z
	5. Widerspruch zum bisherigen städtebaulichen Leitbild Die geplante Bebauung steht zudem im Widerspruch zum bisherigen planerischen Grundgedanken der Wochenendhausgebiete am Nordufer des Steinhuder Meeres. Die bestehenden Bebauungspläne sehen bewusst eine lockere und naturnahe Bebauungsstruktur vor. Hierzu gehören unter anderem große Mindestgrundstücksgrößen von etwa 1.000 m² sowie die Begrenzung auf lediglich ein Hauptgebäude pro Grundstück. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 203 „In der weißen Riede“ wird ausdrücklich darauf abgestellt, den „Eindruck von parkähnlichen Gärten“ zu erhalten. Gerade diese Vorgaben dienten bislang dazu, den offenen, parkähnlichen und landschaftsverträglichen Charakter des Gebietes zu sichern. Die nun vorgesehene zusätzliche Verdichtung durch mehrere Ferienhäuser auf vergleichsweise begrenzter Fläche widerspricht diesem bisherigen städtebaulichen Leitbild deutlich. Die fortschreitende touristische Verdichtung führt zunehmend zu einem Verlust des landschaftlichen Charakters Mardorfs und steht aus meiner Sicht sowohl im Widerspruch zum Schutzgedanken des Naturraums Steinhuder Meer als auch zu den bisherigen planerischen Zielsetzungen vergleichbarer Bebauungspläne im Bereich des Nordufers.	Bereits in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1988 werden sowohl Wochenendhausgebiete als auch Ferienhausgebiete mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen berücksichtigt. Die umfangreiche Flächenausweisung für Wochenendhausgebiete beachtet (auch weiterhin) eine großzügige Grundstücksnutzung. Für die Errichtung von Ferienhäusern unter den heutigen Rahmenbedingungen eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie unter wirtschaftlichen Aspekten, erfordert auch im Kontext der modernen Ansprüche an die Ferienhäuser und die Erholungskultur, eine angemessene, städtebauliche Verdichtung. Die vorstehenden eingeschossigen Ferienhäuser sind Teil der Verbesserung der Beherbergungskapazität am Nordufer des Steinhuder Meeres. Ein Widerspruch zum bisherigen städtebaulichen Leitbild lässt sich daraus nicht ableiten. Insgesamt werden die Einwände gewürdigt, jedoch überwiegen aus städtischer Sicht die städtebaulichen, wirtschaftlichen und naturschutzrechtlich abgesicherten Interessen an der geplanten Entwicklung. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Nachbarschutzes werden durch die getroffenen Festsetzungen und	Z

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		Ausgleichsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt. Die Argumentation wird daher zurückgewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
	6. Verlust einer wichtigen Freifläche Die geplante Umwandlung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche führt dauerhaft zum Verlust einer zusammenhängenden naturnahen Freifläche. Gerade im Bereich des Nordufers des Steinhuder Meeres sollten solche Freiflächen dauerhaft gesichert und nicht schrittweise weiter versiegelt werden.	Der dauerhafte Erhalt der Fläche als Gemeinbedarfsfläche ohne Nutzung wird als nicht zielführend bewertet, da seit Jahren kein Bedarf für die frühere Nutzung besteht und Alternativen geprüft wurden. Das städtebauliche Interesse an einer geordneten, touristischen Nachnutzung überwiegt, zumal die Fläche im baulichen Zusammenhang des Wochenendhausgebietes liegt. Mit Blick auf eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung wird an dem Konzept für die Ferienhausbebauung festgehalten. Der Anregung zur langfristigen Freihaltung der Fläche wird nicht gefolgt.	Z
	7. Zweifel an der städtebaulichen Erforderlichkeit Die frühere Nutzung für Zwecke der Jugendpflege wurde zwar seit vielen Jahren nicht mehr ausgeübt. Daraus folgt jedoch nicht automatisch, dass eine touristische Bebauung die sinnvollste oder alternativlose Nachnutzung darstellt. Gerade aufgrund der besonderen Lage am Naturraum Steinhuder Meer wäre vielmehr zu prüfen, ob eine naturschutzorientierte oder öffentliche Freiraumnutzung langfristig sinnvoller wäre als eine weitere touristische Verdichtung.	Die Fläche wird seit Jahrzehnten nicht mehr für Zwecke der Jugendpflege genutzt, ein Bedarf von öffentlicher Seite zur Reaktivierung einer vergleichbaren Einrichtung besteht nicht. Die Prüfung von Alternativen hat über mehrere Jahre stattgefunden. Da die Fläche jedoch im baulichen Zusammenhang des Wochenendhausgebietes (städttebaulicher Innenbereich) liegt und bereits von der Rote-Kreuz-Straße vollständig erschlossen ist, überwiegt das städtebauliche Interesse an einer geordneten, touristischen Nachnutzung des Brachgeländes. Der dauerhafte Erhalt als Gemeinbedarfsfläche ohne Nutzung oder als Freifläche wird städtebaulich nicht angestrebt. Mit Blick auf eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung wird an dem Konzept für die Ferienhausbebauung festgehalten. Der Anregung zur langfristigen Freihaltung der Fläche wird nicht gefolgt.	Z
	Ich bitte darum, meine Stellungnahme im weiteren Verfahren umfassend zu berücksichtigen. Bitte schicken Sie mir per Email eine Eingangsbestätigung.	Kein Abwägungserfordernis.	K

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

2	<u>Öffentlichkeit 2</u>		
	Öffentliche Auslegung Datum: 09.07.2026		
	hiermit nehme ich im Rahmen der laufenden Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 207 „Bultgärten“, beschleunigte 3. Änderung, Stand Mai 2026, Stellung. Aus dem Entwurf und der dazugehörigen Begründung geht nicht ausreichend deutlich hervor, dass die Zerstörung und Überbauung des gesetzlich geschützten Biotops (mesophiles Grünland) auf den Flurstücken 84 und 85 (Flur 12, Gemarkung Mardorf) an strikte und zwingende naturschutzrechtliche Vorgaben gekoppelt ist. Die Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Region Hannover vom 19.08.2025 (Az. 56.15.80-2025/045379) enthält hierzu klare Nebenbestimmungen, die im aktuellen Planentwurf unberücksichtigt bleiben. Hierdurch entsteht der fehlerhafte Eindruck einer unkonditionierten Baufreigabe durch die UNB. Weiter darf die erteilte Ausnahmegenehmigung im Planverfahren nicht als bloße Formsache behandelt werden. Die Erstherstellung und erfolgreiche Entwicklung eines solchen artenreichen mesophilen Grünlandes auf einer Ersatzfläche ist biologisch und fachlich anspruchsvoll. Der Erfolg der Mahdgutübertragung hängt von exakten Zeitfenstern, Witterungsbedingungen und einer jahrelangen, sensiblen Pflege ab. Ein bloßes „Einsäen“ reicht nicht aus. Da diese Komplexität im aktuellen Planentwurf unberücksichtigt bleibt, entsteht fälschlicherweise der Eindruck, dass dies problemlos möglich sei. Die UNB macht hier aber aus gutem Grund strikte und klare Vorgaben, denn nur so besteht überhaupt die Chance, dass die geplante Zerstörung des Biotops auf der Vorhabenfläche kompensiert werden kann. Ich fordere daher im Rahmen der Abwägung die Berücksichtigung folgender drei Punkte:	Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die naturschutzfachlichen Vorgaben noch einmal deutlicher in der Begründung hervorzuheben, wird gefolgt. Hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt die Bestätigung einer erfolgreichen Durchführung der naturschutzfachlichen Maßnahmen durch eine bereits in Auftrag gegebene gutachterliche Untersuchungen und die Freigabe der Behörde. Damit ist die Durchführung der Maßnahme hinreichend geregelt. Die Aussage hinsichtlich einer fehlerhaften Freigabe durch die UNB wird zurückgewiesen. In der Planzeichnung wird das geschützte Biotop im Sinne des Naturschutzrechts mit Hinweis auf die Ausnahmegenehmigung zur Zerstörung/Löschung ergänzend nachrichtlich dargestellt.	B, Z
	1. Zurückstellung des Satzungsbeschlusses (Verfahrensaufschub): Schaffen Sie keine vollendeten Tatsachen. Ich fordere den Rat der Stadt auf, den finalen Satzungsbeschluss so lange zurückzustellen, bis der Vorhabenträger den tatsächlichen Vollzug der Mahdgutübertragung im Juni/August auf der Ersatzfläche schriftlich nachgewiesen hat und dies der UNB zur Abnahme angezeigt hat (gemäß Nebenbestimmung Nr. 4 und Nr. 5 der UNB-Genehmigung).	Bei dem Satzungsbeschluss im beschleunigten Verfahren zur Änderung des B-Plans Nr. 207 „Bultgärten“ und dem Antrag auf Zerstörung eines nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops handelt es sich um zwei unabhängig voneinander zu betrachtende Verfahren. So darf die Zerstörung der Biotopfläche zwar erst erfolgen, sofern die Kompensationsfläche entsprechend der in der Ausnahmegenehmigung vom 19.08.2025 aufgeführten Nebenbestimmungen hergerichtet wurde und dies nach entsprechender Dokumentation und Anzeige bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ebenfalls von der UNB „abgenommen“ wurde. Dies erfolgt	Z

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

		jedoch unabhängig vom Satzungsbeschluss der Stadt Neustadt am Rübenberge, sodass über einen möglichen Verfahrensaufschub auch unabhängig von diesem Verfahren zu entscheiden wäre. Der Anregung wird nicht gefolgt.	
	2. Koppelung an einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB: Die Stadt muss den Satzungsbeschluss zwingend an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages knüpfen. In diesem muss sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichten, die Ersterstellung des Ersatzbiotops vor jeglichem Baubeginn oder einer sonstigen Zerstörung des Biotops auf der Vorhabenfläche vollständig gemäß der Vorgaben durch die UNB durchzuführen und zu dokumentieren. Für den Fall der Zuwiderhandlung sind ein sofortiger Baustopp sowie Vertragsstrafen zu vereinbaren.	Die Zerstörung des gesetzlich geschützten Biotops ist bereits im o.g. „Löschungsverfahren“ über § 30 BNatSchG geregelt und obliegt der UNB. Etwaige Baustopps und/oder Vertragsstrafen erfolgen nach Maßgabe des BNatSchG. Der Anregung wird nicht gefolgt.	Z
	3. Aufnahme der UNB-Auflagen als textliche Festsetzung: Die Kernaufgaben der UNB gehören direkt in den Rechtsplan. Ich fordere, das strikte Zerstörungsverbot des bestehenden Biotops vor der erfolgreichen Übertragung des Mahdguts auf die Ersatzfläche (gemäß Nebenbestimmung Nr. 4 der UNB-Genehmigung), die Vorgabe zur fachlich qualifizierten Begleitung der Ersterstellung und Entwicklung der Ersatzfläche (gemäß Nebenbestimmung Nr. 7 der UNB-Genehmigung) und die Festlegung des zeitlich unbegrenzten Unterhalts der Ersatzfläche sowie die Sicherung über eine Baulast/Grunddienstbarkeit/Reallast zu Gunsten der Naturschutzbehörde (gemäß Nebenbestimmung Nr. 10 der UNB-Genehmigung) als verbindliche textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit dieses für das spätere Baugenehmigungsverfahren zwingend bindend ist.	Die unter Ziffer 3 benannten Regelungen sind vollumfänglich im Löschungsverfahren nach § 30 BNatSchG berücksichtigt. Daher besteht hier keine Notwendigkeit, dies in der gewünschten Form ebenfalls in das B-Plan-Verfahren aufzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt.	Z
	Ich bitte um eine Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme sowie um Mitteilung, wie meine Einwände im weiteren Verfahren und bei der Abwägung berücksichtigt wurden. Zu Ihrer Kenntnis habe ich die Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde im Anhang beigelegt.	Kein Abwägungserfordernis. Die Ausnahmegenehmigung war Bestandteil der Veröffentlichung und ist bekannt. Kein Abwägungserfordernis.	K K
3	<u>Öffentlichkeit 3</u>		
	Öffentliche Auslegung Datum: 13.07.2026		
	wie ich dem Bebauungsplan Nr. 207 „Bultgärten“, beschleunigte 3. Änderung, Neustadt a. Rbge, Stadtteil Mardorf, durch Zufall entnehmen konnte, ist für die Projektrealisierung in dem Abschnitt Begründung zum Bebauungsplan die Zuweisung einer Biotopersatzfläche vorgesehen.	Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Biotopfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet.	Z

Bebauungsplan Nr. 207 "Bultgärten", beschleunigte 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf

	In der Anlage 5 wird die Fläche der Gemarkung Mardorf, Flur 76/1 für die Entwicklung von mesophilem Grünland benannt, was von der UNB per Ausnahmegenehmigung einer Zustimmung fand. Wie ich vor Ort feststellte, hat die Maßnahme bereits in 2026 begonnen. Ich möchte betonen, die Bebauung der Bultgärten ist auch meinerseits ein zustimmendes Projekt zur strategischen Weiterentwicklung des Erholungsortes Mardorf und der touristischen Förderung. Ich habe keine Einwände oder Widersprüche gegen dieses Bauprojekt auf den geplanten Grundstücken.	Die Unterstützung der touristischen Weiterentwicklung in Mardorf wird begrüßt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde begründet die Ersatzmaßnahme jedoch keine unmittelbaren bzw. zusätzlichen Bewirtschaftungsbeschränkungen für benachbarte Flächen. Die geltenden Vorschriften des Pflanzenschutz-, Dünge- und Naturschutzrechts bestehen unabhängig von der Anlage der Ersatzfläche und werden durch diese nicht erweitert. Auch entstehen keine neuen Randstreifen- oder Bewirtschaftungsverbote auf dem benachbarten Grundstück. Soweit künftig bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln oder bei der Bewirtschaftung erhöhte Sorgfaltspflichten zur Vermeidung von Einträgen auf die Ersatzfläche einzuhalten sind, entsprechen diese den bereits allgemein geltenden gesetzlichen Anforderungen und stellen keine unzumutbare Mehrbelastung dar. Die Befürchtung, die Ersatzfläche könne künftig Anlass für weitergehende naturschutzrechtliche Einschränkungen oder zusätzliche Schutzgebietsausweisungen geben, betrifft mögliche zukünftige Entscheidungen, die jeweils eigenständigen Verfahren mit eigener Abwägung vorbehalten sind und nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung für die Biotopersatzfläche sind. Die Argumentation wird daher zurückgewiesen. Demgegenüber stellt die dauerhafte Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme, der Verbesserung des Naturhaushalts dar. Der Erfüllung der naturschutzrechtlichen Verpflichtungen wird ein erhebliches öffentliches Interesse beigemessen. Insgesamt überwiegen daher die Belange des Naturschutzes gegenüber den nicht konkret nachgewiesenen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Hinweise werden im Übrigen zur Kenntnis genommen.	
	Ich bin Eigentümerin des angrenzenden Flurstücks ■■■, der Gemarkung Mardorf, Flur 18, welches sowohl landwirtschaftlich als Ackerfläche (gegenwärtig Grünbrache) als auch forstwirtschaftlich (Wald) genutzt wird. Ich lege Einwände für diesen Bebauungsplan 207 aufgrund der Umwandlung der Nachbarfläche Flur 76/1 in ein Biotop ein, da ich Auswirkungen auf die generelle Landwirtschaftliche Bewirtschaftungsfreiheit meines Grundstückes erwarte, wie Einschränkungen bei der Anwendung von Pflanzenschutz/Bioziden und Düngemaßnahmen und deren Ausbringung (Randstreifen, Maschinenverkehr, Bewirtschaftungsgrenzen). Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in diesem Bereich bedeutet für mich weiterhin eine mögliche weitere Regulierung durch Schutzmaßnahmen hinausgehend zu dem jetzigen LZG und über Jahre hinaus festgelegt (Kompensationsfestlegung meistens über einen Zeitraum von 30 Jahren).	Kein Abwägungserfordernis.	
	Ich bitte um Zusendung einer fristgerechten Eingangsbestätigung meines Einwandes bis zum 13.07.2026 bei Ihnen. Ich hatte im Vorfeld auf die Beteiligung angrenzender Bewirtschafter im Verfahren und ob weitere Kompensations- oder Schutzmaßnahmen vorgesehen sind, gehofft. Da dieses nicht erfolgte, lege ich hiermit meine Bedenken und Einspruch gegen den Bebauungsplan 207 in der 3. Änderung ein.		K