

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.04.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 01.04.2026

gez. Ansoerge

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2025

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 10.11.2022 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in der Zeit vom 16.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Stadt sowie im Rathaus während der Öffnungszeiten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2022 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 19.12.2022 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 06.09.2025 in der Regionalausgabe Neustadt der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von Montag, den 08.09.2025 bis einschließlich Donnerstag, den 09.10.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf den Internetseiten der Stadt Neustadt a. Rbge. veröffentlicht.

Ergänzend wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Veröffentlichung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2026 den Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2026

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Dominic Herbst

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.04.2026 in der Regionalausgabe „Hannoversche Allgemeine Zeitung/Neue Presse - Region Hannover Nordwest“ bekannt gemacht, dass Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.04.2026 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13.04.2026

Der Bürgermeister

Siegel

i.A. gez. Melke Kull

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Siegel

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente ($L_{k,eq}$) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

- Einzelhandelsbetriebe sind im GE nicht zulässig. Ausnahmeweise kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich eindeutig unterordnet. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50 m² nicht überschreiten.
- Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2 Sonstiges Sondergebiet „Büro, Dienstleistung“

Das sonstige Sondergebiet (SO) „Büro und Dienstleistung“ dient der Unterbringung von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zulässig sind
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe sind im SO nicht zulässig. Ausnahmeweise kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich eindeutig unterordnet. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50 m² nicht überschreiten.

§ 3 Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“

Das sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ (SO) dient der Unterbringung eines Freizeit- und Erlebnishofs und der Durchführung von Festveranstaltungen im Sinne von „kleinen Volksfesten“.

- Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Freizeit- und Erlebnishof und der Durchführung der Veranstaltungen dienen.
- Ausnahmeweise können Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

§ 4 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Die in den „Sonstigen Sondergebieten“ SO festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmeweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) darf nicht überschritten werden.

- Oberer Bezugspunkt ist
 - bei Flachdächern: der Schnittpunkt der Außenwand, mit der Oberkante der Dachhaut,
 - bei Satteldächern: der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Firstes,
 - Bei sonstigen baulichen Anlagen ohne Dach gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.
- Unterer Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.
- Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen können nur für untergeordnete Bauteile wie Lüftungs-, Aufzugsschächte und andere technische Aufbauten zugelassen werden. Für diese Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum begrenzt.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

§ 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die in der Planzeichnung festgesetzte, bereits hergestellte CEF-Maßnahme A1 für die Zauneidechse ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Maßnahmenfläche wird als offene Brache und Gras- und Staudenflur mit einem Anteil lückiger Ruderalflur und einer mosaikartigen Struktur aus sonnenexponierten Böschungen, Lesesteinwall, einzelnen Lesesteinen, Totholzhaufen und Gebüsch entwickelt. Pflegeziel ist der Erhalt der Offenlandflächen und die Schaffung kleinteilig wechselnder, langrasiger und kurzwüchsiger Bereiche mit vielen Kleinstrukturen. Um den Anteil von Gebüsch auf max. 20-30 % der Fläche zu begrenzen, sind die Flächen durch regelmäßige Pflege offen zu halten: Abschnittsweise regelmäßige Mahd im 3-4-jährigem Rhythmus in der Ruhezeit der Zauneidechsen, Mulchmahd ist möglich.

Als CEF-Maßnahme A4 für die Höhlenbrüter Blauameise und Kohlmeise sind an den auf der Fläche verbliebenen Bäumen insgesamt 9 artspezifische Nistkästen von einer Fachkraft bis zu Beginn der Vegetationszeit vor der Baufeldräumung, spätestens parallel zur Baufeldräumung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

- Die in der Planzeichnung festgesetzte CEF-Maßnahme A2 ist als Wegerandstreifen aus halbruderaler Gras- und Staudenflur mit einzelnen Totholzhaufen und Strauchhecke für die Zauneidechse im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

- Die in der Planzeichnung festgesetzte CEF-Maßnahme A3 für Fledermäuse und Gartengrasmücke ist mit Laubbäumen und -sträuchern der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Der Anteil domiger Straucharten (Weißdorn, Hundrose, Schlehe) soll mind. 60% betragen. Geplant wird zweireihig im Abstand von 1m zwischen den Reihen und von 1,5m in der Reihe im Dreiecksverband mit Sträuchern oder Heistern zweimal verpflanzt min. 100-125cm. Alle ca. 20m ist ein standortheimischer Laubbau (Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu pflanzen und fachgerecht zu verankern.

Laubbäume	Sträucher
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
	Rosa canina
	Hundrose
	Viburnum opulus
	Gewöhnlicher Schneeball

Es sind ausschließlich Gehölze zertifiziert gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 1) zu verwenden. Die angepflanzten Bäume und Sträucher Bäume und Sträucher sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der „FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)“ Ausgabe 2017 bzw. zünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang wie vorstehend zu ersetzen.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Erhalt quartiernaher Nahrungshabitate von Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der in Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden: Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlwinkel <70°) und Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge (>540nm).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Fortsetzung -

§ 9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete sind folgende bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

- Innerhalb der in der Planzeichnung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ festgesetzten Flächen ist in Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Bei Räumen mit reiner Tagesnutzung kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 10 dB_A zu verringert werden.

- Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmeweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

HINWEISE

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2026

Siegel

gez. Dominic Herbst

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176).
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE) Vgl. §§ 1 und 8 der textlichen Festsetzungen!
- Emissionskontingent tags/nachts Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- sonstiges Sondergebiet (SO), die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. §§ 2, 3, 8 und 9 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- OK 10m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- o offene Bauweise
- Baugrenze Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- o - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz und Pflanzfläche Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!
- p - private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Gräben, Rückhalteflächen und Räumstreifen

Sonstiges

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen!
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

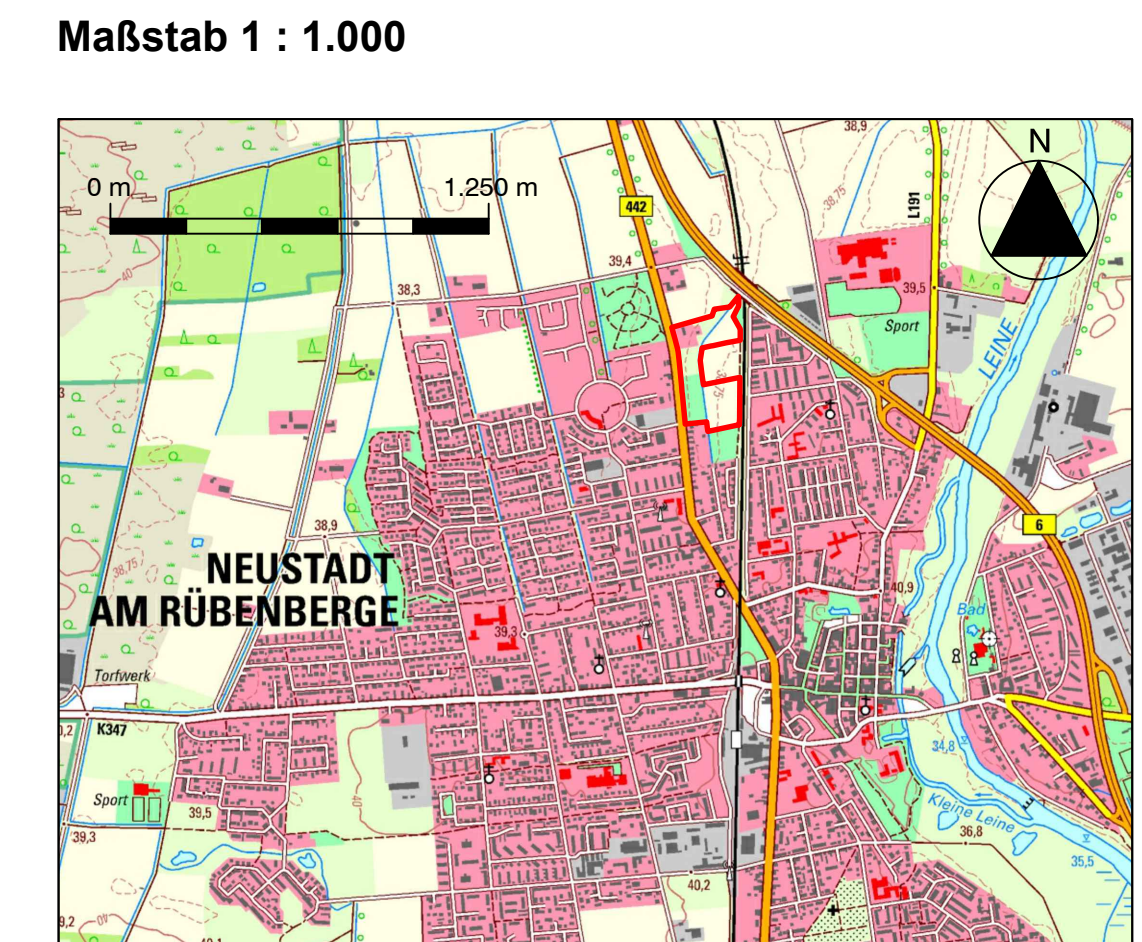
Nachrichtlich Übernahme

- Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbegebiet Moorgärten" Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im November 2025
Susanne Vogel
Geschenstraße 25
30561 Hannover
Tel. 0511 394 6168
Internet: www.planungsgruppe-uv.de
E-Mail: vogel@planungsguppe-uv.de

In Zusammenarbeit mit:
pu Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. Ingrid Peters
Söbushstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511 5194 9785
i.peters@planungsguppe-umwelt.de