

Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

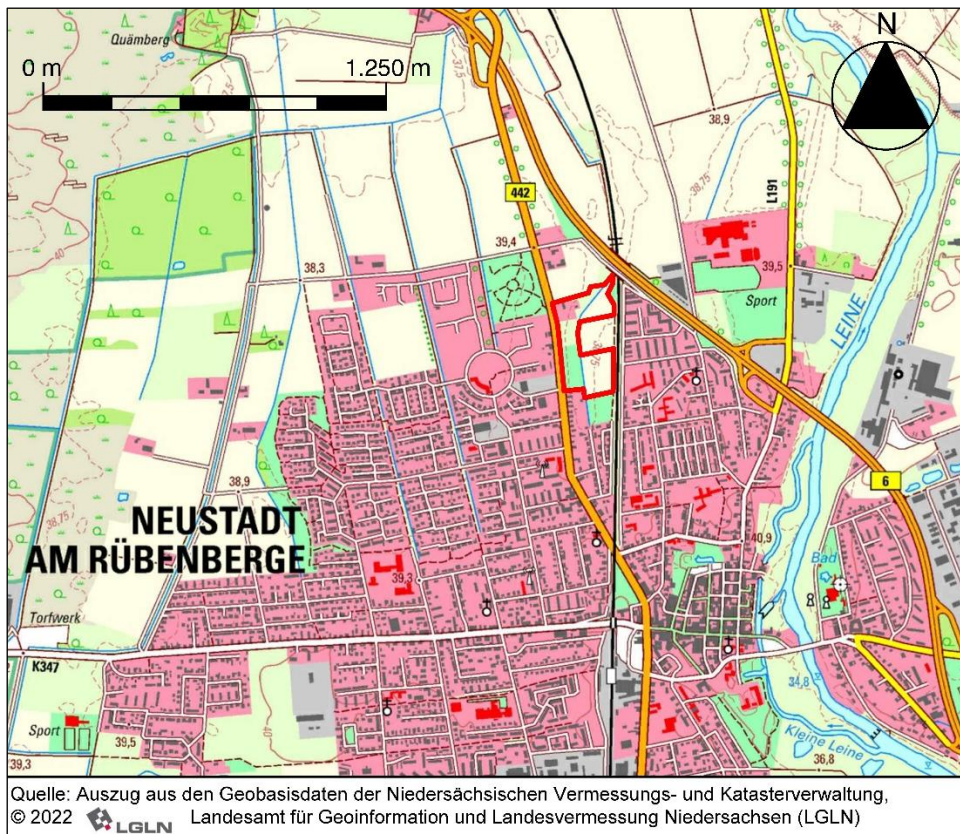
## Bebauungsplan Nr. 168

### „Gewerbegebiet Moorgärten“

- beglaubigte Abschrift -



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE



Ausgearbeitet,  
Hannover, im Dezember 2025

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)

Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

In Zusammenarbeit mit

 **Planungsgruppe  
Umwelt**

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949780

## 1. Einleitung

Dem Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ (im Folgenden „Plangebiet“) liegt zwischen dem Feuerwehrzentrum von Neustadt im Norden, der vorhandenen Bebauung an der Nienburger Straße im Süden, der Nienburger Straße (B 442) im Westen und dem Weg Bollriede bzw. der Bahnlinie im Osten. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,7 ha.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Einbezogen sind im Norden Flächen einer bestehenden Freizeitanlage sowie Flächen aufgelassener Kleingärten östlich der Nienburger Straße. Frühere städtebaulichen Ziele sahen hier die Entwicklung eines Jugendhauses mit geeigneten Außenflächen und einem Bolzplatz vor. Einbezogen sind auch Flächen des Bollriedegrabens, um erforderliche Flächen zum Ausgleich bzw. für CEF-Maßnahmen sowie zur Regelung des Oberflächenabflusses und der Hochwasservorsorge zu sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ dient dazu, in der Kernstadt Flächen zu sichern, die ergänzend zum „Gewerbegebiet Ost“ als Gewerbegrundstücke entwickelt werden sollen. Ein weiterer Anlass der Planung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Standortes für die Freizeitnutzung bei gleichzeitiger Entflechtung von Nutzungskonflikten.

**Allgemeine Ziele** des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ sind:

- die Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen, in der Kernstadt zwischen der B 442 und der Bahnstrecke Hannover - Bremen,
- die planungsrechtliche Sicherung einer Freizeitanlage (Erlebnis- und Freizeithof), die auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet sowie der südlich angrenzenden Flächen,
- die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen und
- die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Maßnahmen zum Ausgleich und für den Artenschutz.

Die Planung verfolgt vorrangig den **Zweck**, durch die Bereitstellung entsprechend nutzbarer Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wirtschaftliche Belange zu fördern. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und vielfältige, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Sicherung des Freizeit- und Erlebnishofes fördert die Belange von Freizeit und Erholung. Die Sicherung und Erweiterung der Grabenparzelle dient der Oberflächenentwässerung, der Hochwasservorsorge und der Klimafolgenbewältigung. Durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich bzw. für CEF-Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als „Gewerbegebiet“ (GE) und als „Sonstige Sondergebiete“ mit den Zweckbestimmungen „Büro, Dienstleistungen“ und „Erlebnis- und Freizeithof“. Im Norden des Plangebiets werden „Maßnahmenflächen“ festgesetzt. Die Maßnahmenflächen dienen der Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und für erforderliche CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dieser Planung wurden folgende technische Verfahren und Gutachten für die Umweltprüfung herangezogen:

- Biototypenschlüssels des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV<sup>2</sup>), 2008.
- Numerischen Bewertung von Biotypen für die Bauleitplanung in NRW“, LANUV, 2008.
- Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - faunistische Grundlagenerfassung, Biotypen, Dipl. Biol. Karin Bohrer, 2022.
- Ergänzende Biotopkartierung der CEF-Maßnahmenfläche, Planungsgruppe Umwelt, 2024.
- CEF-Maßnahmenplanung für die Zauneidechse, agwa GmbH vom 16.12.2024
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ der Stadt Neustadt am Rübenberge, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 2025.
- Geotechnischer Bericht, BGU Ingenieure GmbH, Hannover, Projekt-Nr. 19.124.11 vom 26.04.2019
- Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes in Neustadt am Rübenberge, Umweltkonzept Dr. Meyer, Berlin, 2024.
- B-Plan Nr. 168 „GE Moorgärten“, Altlastenverdacht bzgl. ehem. Schrottplatz, ukon Umweltkonzepte, Hannover, 2025.

Bei Umsetzung der getroffenen Festsetzungen werden überwiegend gering bis mittelwertige Biotopflächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden Lebensstätten von Zauneidechsen, gefährdeten Vogelarten und Fledermausarten beeinträchtigt. Der Bebauungsplan bereitet somit eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vor. Um dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG gerecht zu werden, sind im Plangebiet geeignete Festsetzungen getroffen worden, z. B. das Anbringen artgerechter Nistkästen, die Verwendung einer fledermausgerechten Beleuchtung usw. . Da voraussichtlich nicht alle erheblichen Beeinträchtigungen vermieden und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht sicher ausgeschlossen werden können, werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und für CEF-Maßnahmen festgesetzt und damit bauplanungsrechtlich gesichert.

---

<sup>1</sup> Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality). Sie werden im Bereich des Artenschutzes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verstanden, wenn z. B. bei der Umsetzung einer Bauleitplanung voraussichtlich Verstöße gegen die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht vollständig vermieden werden können.

<sup>2</sup> Neu: Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK)

Um den Anforderungen nach § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz gerecht zu werden, wurde mit der Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen wegen Betroffenheit eines Ei-dechsen-Bestandes in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde begonnen.

Flächen für geeignete CEF-Maßnahmen wegen voraussichtlicher Betroffenheit von Fledermäusen, der Gartengrasmücke und höhlenbrütender Vögel sind in der Begründung beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ein Kompensationsdefizit ergeben, das durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf zwei externen Ausgleichsflächen kompensiert werden soll. Zur Umsetzung externer Maßnahmen zum Ausgleich (nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung) hat die Stadt Flächen zum Ausgleich in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. und Wulfelade vorsorglich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Als Ergebnis der Umweltprüfung verbleiben unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und der CEF-Maßnahmen voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien wird bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sicher zu vermeiden, wurden geeignete Maßnahmen für die örtliche Ei-dechsen-Population mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und geeignete CEF-Maßnahmen vorzeitig durchgeführt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch entsprechende Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen berücksichtigt. Darüber hinausgehende Anforderungen wie die Regelung von Betriebszeiten des Freizeit- und Erlebnishofes müssen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden konnte aufgrund der Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ ausgeschlossen werden. Auch ein Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

Andere Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der **Öffentlichkeit** sind im Aufstellungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung zwei Äußerungen, im Rahmen der Veröffentlichung eine Äußerung eingegangen.

Ein Teil der Äußerungen bezieht sich auf die Erschließungssituation angrenzender Baugebiete, zu denen der Bebauungsplan keine Regelungen/ Neuregelungen trifft. Ein Schwerpunkt der Äußerungen beschäftigt sich mit möglichen temporären Nutzungen (Veranstaltungen) in einem der Sondergebiete. Die Stadt erläutert, dass vielfach gewünschte Regelungen, die sich auf einzelnen Veranstaltungen beziehen nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern folgender Genehmigungsverfahren sind. Zu einer Reihe von Themen werden aus der Öffentlichkeit Wünsche zu Ergänzungen und Präzisierungen der Festsetzungen und der Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan vorgeschlagen, welche die Stadt aufgreift und umsetzt. Anderen Vorträgen zu Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans, z. B. die Aufhebung der Überlagerungen von „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen“, folgt die Stadt nicht und erläutert in der Abwägung auf welchen Rechtsgrundlagen und mit welchen Instrumenten sie eine adäquate Sicherung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erreichen will. Bezogen auf Fragen, z. B. zu den schalltechnischen Gutachten, werden die fachlichen

Herangehensweisen und, soweit erforderlich, die Rechtsgrundlagen unter Mitwirkung der jeweiligen Gutachter in der Abwägung erläutert. Vorschläge zur Verbesserung der Verkehrssituation und zum Lärmschutz der Nachbarschaft bei Veranstaltungen in einem der Sondergebiete werden von der Stadt über den Bebauungsplan hinaus verfolgt und sind bei künftigen Genehmigungen zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Einem großen Teil der Bedenken und Anregungen, den die *Region Hannover* im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung vorgetragen hatte, ist die Stadt bei der weiteren Planung gefolgt. Nicht gefolgt ist die Stadt dem Vorschlag, die GRZ möglichst zu verringern, da dies nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, die die Stadt mit der Planung verfolgt. Auch Vorschlägen, anfallendes Oberflächenwasser in größerem Maße im Plangebiet zur Versickerung zu bringen, wurde aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und unzureichenden Sicherfähigkeit nicht gefolgt. Einer Reihe von Vorschlägen, auf bestehende und in künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachtende Rechtsvorschriften im Bebauungsplan hinzuweisen, folgte die Stadt nicht, um den Bebauungsplan nicht mit Regelungen und Ausführungen zu überfrachten, die rechtlich keine Wirkung entfalten.

Weitere Einwände der Region und anderer Träger öffentlicher Belange (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV), Deutsche Bahn AG (DB)), bezogen sich auf Sachverhalte, die die Durchführung der Planung betreffen.

Den Bedenken des NABU gegen die Ausweisung der geplanten Baugebiete wurde vor dem Hintergrund der umfangreichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zur Förderung wirtschaftlicher Belange nicht gefolgt.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke. Bei dem Bedarf an Gewerbegrundstücken würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass eine Ansiedlung von Betrieben, die einen Standort in Neustadt suchen, nicht möglich wäre. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Vor dem Hintergrund, dass die notwendige Erschließung über die B 442 bereits weitgehend besteht und der Bereich stark mit Verkehrslärm vorbelastet ist durch die B 442 und die Bahnstrecke, ist die Festsetzung SO und GE mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Aufgrund der Lärmvorbelastungen ist der Standort insgesamt als günstig anzusehen, auch wenn ein hohes Maß an naturschutzfachlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen erforderlich wird.

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2026

Siegel

gez. Dominic Herbst

---

Bürgermeister

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister