

## Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

### Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben

vom 18.11.2022 bis 02.12.2022

vom 10.11.2022 bis 19.12.2022

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
<b>1</b>	<b>Region Hannover - Team Städtebau (61.03)</b>	<b>14.12.2022</b>	<b>K, H, T; U, P, B, Z</b>
<b>2</b>	<b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>Z, H</b>
3	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	Keine Äußerung	-
4	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	Keine Äußerung	-
<b>5</b>	<b>DB Deutsche Bahn AG - Immobilien</b>	<b>01.12.2022</b>	<b>K, V, H</b>
<b>6</b>	<b>EBA - Eisenbahn-Bundesamt</b>	<b>23.11.2022</b>	<b>K</b>
<b>7</b>	<b>IHK Hannover-Hildesheim</b>	<b>28.11.2022</b>	<b>K, T</b>
8	Handwerkskammer Hannover	Keine Äußerung	
9	Handelsverband Hannover e. V. (HVH)	Keine Äußerung	
<b>10</b>	<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>K</b>
11	Finanzamt Nienburg	Keine Äußerung	
12	Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) - Leine-Weser	Keine Äußerung	
<b>13</b>	<b>LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>	<b>29.11.2022</b>	<b>B</b>
14	LGLN - Katasteramt Hannover	Keine Äußerung	
15	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	Keine Äußerung	
<b>16</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstl. der Bundeswehr</b>	<b>10.11.2022</b>	<b>K</b>
17	Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH	Keine Äußerung	
18	Landvolk Hannover e. V.	Keine Äußerung	
19	Nds. Heimatbund e. V.	Keine Äußerung	
20	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	Keine Äußerung	
21	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	Keine Äußerung	
22	Rasantt Vertrieb Telekommunikation Ge- schäfts- u. Privatkunden	Keine Äußerung	
23	LeineNetz GmbH	Keine Äußerung	
<b>24</b>	<b>Harzwasserwerke GmbH (via bil)</b>	<b>14.11.2022</b>	<b>K</b>
<b>25</b>	<b>Abfallwirtschaft Region Hannover</b>	<b>16.12.2022</b>	<b>H</b>
<b>26</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<b>06.01.2023</b>	<b>H</b>
<b>27</b>	<b>Vodafone GmbH Niederlassung Nord</b>	<b>16.12.2022</b>	<b>H</b>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung	Abwägungs-empfehlung
28	Northern Access GmbH	Keine Äußerung	
<b>29</b>	<b>Avacon Netz GmbH</b>	<b>16.11.2022</b>	<b>H</b>
<b>30</b>	<b>PLEdoc GmbH</b>	<b>14.11.2022</b>	<b>K</b>
<b>31</b>	<b>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)</b>	<b>14.11.2022</b>	<b>K</b>
32	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn (BNetzA)	Keine Äußerung	
<b>33</b>	<b>TenneT TSO GmbH SuedLink</b>	<b>22.11.2022</b>	<b>K</b>
<b>34</b>	<b>Transnet BW GmbH SuedLink</b>	<b>10.11.2022</b>	<b>K</b>
<b>35</b>	<b>Gasunie Deutschland Transport Service GmbH</b>	<b>14.11.2022</b>	<b>K</b>
36	Stadt Garbsen	Keine Äußerung	
37	Samtgemeinde Steimbke	Keine Äußerung	
38	Stadt Wunstorf	Keine Äußerung	
<b>39</b>	<b>Landkreis Nienburg</b>	<b>11.11.2022</b>	<b>K</b>
40	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	Keine Äußerung	
41	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Äußerung	
42	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. – Kreisgruppe Region Hannover	Keine Äußerung	
<b>43</b>	<b>Naturschutzbund – Ortsverband Neustadt a. Rbge. e.V. (NABU)</b>	<b>19.12.2022</b>	<b>K, Z</b>
44	NABU Niedersachsen e.V. - Landesgeschäftsstelle	Keine Äußerung	
45	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e. V.	Keine Äußerung	

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

**II. Äußerungen aus der Öffentlichkeit**

Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Äußerung	Abwägungs- empfehlung
1	Öffentlichkeit 1	10.11.2022	V, H, Z
2	Öffentlichkeit 2	29.11.2022	Z, B, H, U

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 05.06.2025

**I. Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><b><u>Region Hannover</u></b></p> <p>Datum: 14.12.2022</p> <p>zu dem Bebauungsplan Nr.168 "Gewerbegebiet Moorgärten" der Stadt Neustadt, Stadtteil Neustadt, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>		K
	<p><b><u>Raumordnung:</u></b></p> <p><i>Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover sowie Abstimmungsergebnisse im Rahmen des Pilotprojektes „Revitalisierung von Gewerbebrachen – Hüttengelände Neustadt a. Rbge.“.</i></p> <p><b>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</b></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	<p><b><u>Belange der Landwirtschaft</u></b></p> <p>Der größte Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016.</p> <p>Gemäß RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02 sollen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden. Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen</p>	Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen auf einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird im Rahmen der 39. Änderung und 10. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. abgewogen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße, die eine landwirtschaftliche Nutzung erschweren, hält die Stadt die Abweichung von dem Grundsatz der Raumordnung für vertretbar.	H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>mit einem teilräumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial in der zeichnerischen Darstellung als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt.</p> <p>Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Entsprechend sind die Belange der Landwirtschaft als sogenannte Grundsätze der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Nds. Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken und Anregungen vorgetragen (vgl. lfd. Nr. 10).</p>	
	<p><u>Belang Gewerbe</u></p> <p>Das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. ist standörtlich als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.6 Ziffer 03 Satz 2) festgelegt. Das Instrument „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dient der Funktionszuweisung bzw. Flächenbereitstellung für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen an geeigneten Standorten in der Region Hannover und setzt den Planungsauftrag des LROP Abschnitt 2.1 Ziffer 07 um. Die angestrebte Planung ist daher mit den Erfordernissen der Raumordnung in Hinblick auf die gewerbliche Entwicklung vereinbar.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	K
	<p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet (§ 1) wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben empfohlen, um den Standort für die eigentliche gewerbliche Nutzung zu sichern und mit den Festlegungen zur Einzelhandelsentwicklung im LROP und RROP kongruent zu sein.</p>	<p>Die Empfehlung wird berücksichtigt.</p>	T

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Hinweise:</u></p> <p>In der Begründung (S. 28) wird ausgeführt, das Plangebiet liege „zwischen Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bzw. von Arbeitsstätten“.</p> <p>Diese Festlegungen werden standörtlich für das zentrale Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes getroffen und nicht für bestimmte Standorte im Siedlungsbereich. Daher kann das Plangebiet auch nicht „dazwischen liegen“.</p> <p>Ebenso ist das Plangebiet zwar dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen, kann jedoch aufgrund der Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft nicht gleichzeitig Teil des bauleitplanerisch gesicherten Bereichs sein.</p>	<p>Die Formulierung im Umweltbericht wird korrigiert.</p>	<p>U</p>
	<p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Zu der Aufstellung des B-Plans Nr.168 wird als zuständige Naturschutzbehörde (UNB) besonders zum Aspekt der Berücksichtigung der nachgewiesenen Zauneidechsen auf folgendes hingewiesen:</p> <p>1. U.a. haben die geplanten Gebäude/Baufenster zur Bahn hin (zum Weg an der Bahn hin) einen ausreichenden Abstand einzuhalten, damit diese bekannten, bahnparallelen Zauneidechsenvorkommen nicht zukünftig verschattet und damit unzulässiger Weise entwertet werden. Dieses wäre dann auch im rechtlichen Sinn unzulässig, weil es zu einer Zerstörung oder Beschädigung eines nachgewiesenen Lebensraums (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) einer dem Artenschutzrecht unterliegenden Art kommen würde (vgl. mit § 44 BNatSchG).</p>	<p>Der Abstand geplanter Bebauung und dem Weg parallel zur Bahn wird auf der Grundlage eines mit der Region abgestimmten Maßnahmenkonzepts durch die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen ...“ im Bebauungsplan vergrößert.</p>	<p>P</p>
	<p>2. Ein Ankauf der einen nördlichen Fläche (Flurstück 307/2, Flur 2, Gemarkung Neustadt) und die Umsetzung von Maßnahmen zur rechtlichen Bewältigung der Zauneidechsenproblematik, um dort die</p>	<p>Das CEF-Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse<sup>1</sup> wurde inzwischen mit der Region abgestimmt und wird derzeit umgesetzt.</p>	<p>H</p>

<sup>1</sup> B-Plangebiet 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse, Baubeschreibung, Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover, 16.12.2024

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>artenschutzrechtlich erforderliche Kompensation durchzuführen, scheint sinnvoll. Auch die rechtliche Sicherung dieser Maßnahme ist dabei angezeigt. Ansonsten stellt sich die Frage, wie der Aspekt des Artenschutzes die Zauneidechsen betreffend rechtlich korrekt abgearbeitet werden soll.</p>		
3.	<p>Grundsätzlich wird seitens der Naturschutzbehörde auf das Protokoll zur gemeinsamen Ortsbegehung vom 22.11.2022 (Endfassung) verwiesen. An diese Abstimmungen ist sich aus Sicht der UNB bei Aufstellung des B-Plans zu halten.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, liegt inzwischen das CEF-Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse vor und wird derzeit umgesetzt.</p>	H
	<p><b><u>Bodenschutz:</u></b></p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG befindet.</p> <p>Da hier durch die derzeitige/frühere Nutzung als Schrotthandel mit der NLÖ-Nr. 253.011.5.230.0315 mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder der Allgemeinheit besteht.</p>	<p>Der Altlastenverdacht konnte inzwischen ausgeräumt werden<sup>2</sup>. Nach Auskunft der Region vom 18.03.2025 kann eine Anpassung der Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover erfolgen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	B
	<p>Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende/n Fläche/n zu beteiligen.</p>	<p>Soweit eine Baugenehmigung beantragt werden wird, entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde über die Beteiligung der betroffenen Behördenteile.</p>	H

<sup>2</sup> Ukon Umweltkonzepte, B-Plan Nr. 168 „GE Moorgärten“, Grundstück Nienburger Str. 50, Neustadt am Rübenberge, Altlastenverdacht bzgl. ehem. Schrottplatz, Bericht vom 17. März 2025

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Sonstiges:</p> <p><u>1. Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Wie oben genannt befindet sich im Planungsgebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG. Der Verdacht begründet sich durch die historische Flächennutzung durch einen Schrotthandel im Zeitraum von ca. 1951 – 1987. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen aktuell keine Gutachten/ Berichte oder sonstige Informationen zur Bodenbeschaffenheit für den Bereich der Altlastverdachtsfläche vor.</p> <p>Durch das B-Planverfahren wird der Verdachtsflächenbereich als Sondergebiet festgesetzt. Es ist geplant, die aktuell geduldete Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof planerisch festzusetzen. Es findet damit eine Umnutzung von einer gewerblich/ industriellen Nutzung zu einer Wohnnutzung bzw. Nutzung als Park- und Freizeitfläche in Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes statt. Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb der Verdachtsfläche Kinderspielbereiche befinden oder zulässig sein sollen. Bei Umnutzungen von Verdachtsflächenbereichen zu sensibleren Nutzungen sind grundsätzlich Gefährdungsabschätzungen vorzunehmen.</p> <p>Der erforderliche Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde frühzeitig abzustimmen. Es kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenkontaminationen oder schädliche Bodenveränderungen der geplanten Nutzung entgegenstehen.</p>	<p>Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt, siehe oben.</p> <p>Kinderspielbereiche sind nicht geplant. Nach Abstimmung mit der Region ist eine Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich.</p>	K, V
	<p><u>2. Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p><u>2.1 Bewertung der Bodenteilfunktionserfüllung abgeleitet aus der digitalen bodenfunktionskarte der Region Hannover:</u></p> <p>Im Planungsbereich liegen Böden mit einer hohen bis sehr hohen Bodenfunktionserfüllung vor. Die sehr hohe Bodenfunktionserfüllung liegt an der</p>	<p>Die Informationen der digitalen Bodenfunktionskarte sind der Stadt Neustadt a. Rbge. für ihre Planungen nicht zugänglich. Sie nimmt die Informationen der Region daher zur Kenntnis.</p>	U

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>westlichen Grenze des B-Planbereiches vor. Die sehr hohe Bodenfunktionserfüllung entsteht hier durch die Archivfunktion des Bodens (Suchraum für Plaggenesch).</p> <p>Die einzelnen weiteren Bodenteilfunktionen weisen folgende Funktionserfüllungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Biotopentwicklungspotential sehr gering bis gering (Stufe 1-2 von 5),</li> <li>b) natürliche Bodenfruchtbarkeit hoch (Stufe 4 im Bereich des Plaggenesches) vorrangig gering (Stufe 2 von 5), teilweise sehr gering bis mittel (Stufen 1 und 3 von 5),</li> <li>c) Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden hoch bis sehr hoch (Stufe 4-5 von 5),</li> <li>d) Ausgleichskörper im Wasserhaushalt hoch (Stufe 4 von 5).</li> </ul> <p>Die Sonderfunktion Kohlenstoffspeicherfunktion ist im Betrachtungsbereich flächendeckend sehr gering (Stufe 1 von 5). Die Kühlungsfunktion wird für den Betrachtungsbereich sehr hoch bewertet (Stufe 5 von 5).</p> <p>Die Naturnähstufe liegt bei der mittleren Stufe (3 von 5).</p>	<p>Bei der Berücksichtigung des Bodenschutz-Belangs stützt sich die Stadt auf die Informationen des NIBIS Bodeninformationssystems des LBEG.</p>	
	<p><u>2.2 Erwartete Auswirkungen der Planung auf die Bodenteilfunktionserfüllung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Das Biotopentwicklungspotential im Betrachtungsbereich wird als sehr gering bis gering eingestuft. Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die Funktionserfüllung Biotopentwicklungspotential werden nicht erwartet.</li> <li>b) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegt für Neustadt auf nur ca. 18 % der Fläche vor. Es wird daher eine mittlere bis hohe Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Bei</li> </ul>	<p>Die Einschätzung der Region wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen.</p>	U

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Bodenteilfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit erwartet.

Hinweis: Die Bewertung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit erfolgt in Niedersachsen durch einen relativen Bezug (GeoBericht 26, LBEG 2020). Im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung für die gesamte Region Hannover wurde festgestellt, dass im Bereich der Bodenregion Geest nur 5 % der Böden Bodenzahlen mit > 57 Punkten aufweisen. 15 % der Böden in der Geest weisen Bodenzahlen in einem Bereich von 42 – 56 auf. Daraus ergibt sich, dass sich die Bodenzahlen auf 80 % der Böden der Geest in einem Bereich von < 42 bewegen. Daraus folgt, dass für die Böden im Betrachtungsbereich bereits bei Bodenzahlen > 42 Böden eine hohe Funktionserfüllung in der natürlichen Bodenfruchtbarkeit für den Bereich der Stadt Neustadt abgeleitet wird. Es bleibt für die Bewertung unberücksichtigt, dass sich der Betrachtungsbereich an dieser Stelle konkret im Bereich der Flusslandschaften befindet.

c) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden liegt für Neustadt auf ca. 60 % der Fläche vor. Es wird daher keine besondere Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe im Oberboden erwartet. Der humose Oberboden wird im Planungsbereich großflächig entfernt, die Funktionserfüllung wird großflächig vollständig verloren gehen.

d) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit hoher Funktionserfüllung in der Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der Funktion Ausgleichskörper im Wasserhaushalt liegt für Neustadt auf ca. 30 % der Fläche vor. Es wird daher eine mittlere Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Wasserhaushalt erwartet. Durch die geplanten Eingriffe wird der Bodenkörper großflächig versiegelt. Durch Kellergeschosse/ Tiefgaragen kann zusätzlich Boden als Retentionsraum verloren gehen. Die Funktionserfüllung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt geht großflächig vollständig verloren.</p>		
	<p>e) Im Betrachtungsbereich liegen Böden mit einer sehr hohen Funktionserfüllung in der Archivfunktion vor. Eine hohe bis sehr hohe Bodenfunktionserfüllung in der Archivfunktion liegt für Neustadt auf ca. 10 % der Fläche vor. Es wird daher eine hohe Seltenheit in der Funktionserfüllung für die Stadt Neustadt abgeleitet. Die Relevanz der Archivfunktion wird ausgelöst durch einen Suchraum für den kulturhistorisch relevanten Bodentyp Plaggenesch. Bei Ausführung der Planung werden erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Funktionserfüllung erwartet. Durch die geplanten Eingriffe wird der potentiell vorhandene Eschhorizont des Bodens vollständig zerstört.</p> <p>Die Funktionserfüllung wird großflächig vollständig verloren gehen.</p>	<p>Die Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch<sup>3</sup> hat den Bodentyp „Braunerde“ ermittelt. Die dokumentierten Profile lassen einen ‚Plaggenesch‘ nicht erkennen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	B
	<p>f) Die Kohlenstoffspeicherfunktion im Betrachtungsbereich wird als sehr gering eingestuft.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die Funktionserfüllung in der Kohlenstoffspeicherfunktion werden nicht erwartet.</p> <p>g) Die Kühlungsfunktion des Bodens ist insbesondere für Siedlungsbereiche relevant. Böden mit einer hohen Funktionserfüllung in der Kühlungsfunktion haben eine hohe Bedeutung für die Klimaanpassung. Siedlungsräume heizen sich über längere Hitzeperioden stärker auf als unversiegelte Flächen. Böden mit einer hohen Funktionserfüllung in der</p>	<p>Die Einschätzung der Region wird zur Kenntnis genommen und für die weitere Bearbeitung des Umweltberichts herangezogen.</p>	U

<sup>3</sup> Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes (Flur 2, Flurstücke 303/1, 634/300, 300/1-300/7) in Neustadt am Rübenberge, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024, Umweltkonzept Dr. Meyer, Berlin

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Kühlungsfunktion wirken der Aufheizung der Siedlungsbereiche entgegen. Durch die geplanten Eingriffe wird der Boden großflächig versiegelt. Die Funktionserfüllung des Bodens hinsichtlich der Kühlungsfunktion geht großflächig vollständig verloren.</p>		
	<p>Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob im Planungsbereich Böden mit kulturhistorischer Bedeutung vorhanden sind und ggf. wie stark die Böden in der jüngeren Vergangenheit durch Eingriffe überprägt wurden. Die Überprüfung hat durch Bodenkartierungen im ausgewiesenen Bereich der Böden mit Archivfunktion zu erfolgen. Die Bodenkartierungen sind nach bodenkundlicher Kartieranleitung 5. Auflage (KA5) durchzuführen. Für den Kartierungsbereich ist anhand der Ergebnisse der Bodenkartierung eine Bodenfunktionsbewertung durchzuführen.</p> <p>Böden mit kulturhistorischer Bedeutung sollten von Überplanungen ausgenommen werden, die durch starke Eingriffe einen Verlust der Funktion bedeuten. Nach Abschluss und Auswertung der Bodenkartierung ist das Planvorhaben in Bezug auf die Kartierungsergebnisse zu überprüfen.</p>	<p>Die Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von Plaggenesch<sup>4</sup> hat den Bodentyp „Braunerde“ ermittelt. Die dokumentierten Profile lassen einen ‚Plaggenesch‘ nicht erkennen.</p>	
	<p>Für das Schutzgut Boden sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende textliche Festsetzungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist unzulässig Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m uGOK einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebraachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.</li> <li>• Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor</li> </ul>	<p>Über die Festsetzungen des Bebauungsplans entscheidet die Stadt in der Abwägung unter Berücksichtigung aller ermittelten Belange.</p> <p>Die Stadt bezweifelt, dass sich die Erforderlichkeit und die Angemessenheit der vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen aufgrund der prognostizierbaren Beeinträchtigungen bei der Umsetzung der Planung herleiten lässt. Die vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen in dieser Art und Konkretisierung werden aus folgenden Gründen nicht übernommen:</p>	Z

<sup>4</sup> Technische Untersuchung des Bodens auf das Vorkommen von ‚Plaggenesch‘ auf dem Grundstück des geplanten Gewerbegebietes (Flur 2, Flurstücke 303/1, 634/300, 300/1-300/7) in Neustadt am Rübenberge, Gutachten-Nr. 125/07/24 vom 23.10.2024, Umweltkonzept Dr. Meyer, Berlin

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>bei einer Luftkapazität von &lt; 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von &lt; 10 cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 – 100 % Feldkapazität nicht überschreiten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 – 0,3 m u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 0,6 Masse-% herzustellen.</li> </ul> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Voges (0511/616-22749, <a href="mailto:katharina.voges@regionhannover.de">katharina.voges@regionhannover.de</a>) gerne zur Verfügung.</p>	<p>was gesetzlich verboten ist, bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan (z. B. Einbringung von Abfällen in den Boden), zumal es für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt.</p> <p>Geregelt werden kann, wofür es eine Festsetzungsgrundlage gibt und was städtebaulich erforderlich ist. Bei den vorgeschlagenen Regelungen der Anstriche 2 und 3 fehlt es nach Auffassung der Stadt an der städtebaulichen Erforderlichkeit, zumal der Begriff der Bodenschadverdichtung in erster Linie in Bezug auf landwirtschaftlich genutzte Flächen genutzt wird und nicht in Bezug auf Baugrundstücke. Nach Überzeugung der Stadt sollten diese Punkte, falls erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.</p>	
	<p><b><u>Brandschutz:</u></b></p> <p>Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass damit bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 4 NBauO bzw. nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen. Wenn eine Durchfahrt nicht möglich ist, wird auf die Ausbildung einer Wendemöglichkeit hingewiesen.</p>	<p>Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bieten ausreichend Raum für wirksame Löscharbeiten. Zugänge und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind Gegenstand der Durchführung der Planung.</p>	
	<p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf zur Brandbekämpfung für das Plangebiet (Grundschutz) nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforder-</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt und bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.</p>	B, H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>lichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestelle in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Zur Berechnung der Löschwasseremenge können alle im Umkreis von 300 Metern vorhandenen Löschwasserentnahmemöglichkeiten herangezogen werden. Die erste Entnahmemöglichkeit darf maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.</p>		
	<p><b><u>Immissionsschutz:</u></b> Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
	<p><b><u>Gewässerschutz:</u></b> Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist noch die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet nachzuweisen. Ferner sollte eine wesentliche Umgestaltung des Gewässers im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 (2) WHG zu beantragen.</p>	<p>Der Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Umgestaltung des Gewässers wird rechtzeitig beantragt.</p>	H
	<p><b><u>ÖPNV:</u></b> Zu der o.g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
2.	<p><b><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></b> Datum: 08.12.2022  durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Bundesstraße 442 berührt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Neustadt der B442, die zur Erschließung der Anliegergrundstücke vorgesehen ist. Gegen den vorliegenden Plan bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Da das geplante Gewerbegebiet verkehrlich ausschließlich über eine geplante Gemeindestraße an die B442 erschlossen werden soll, rege ich an, eine temporäre Ersatzerschließung vorzuhalten für den Fall, dass die Bundesstraße im Falle einer Sperrung (z.B. bei Fahrbahngrunderneuerungen) für eine Erschließung nicht zur Verfügung steht. Hier böte sich eine Verbindung über die Gemeindestraße Bollriede und den hier anschließenden Wirtschaftsweg an.</p> <p>Die bauliche Ausgestaltung der geplanten Straßeneinmündung in die B442 bitte ich frühzeitig mit mir abzustimmen und rechtzeitig vor Baubeginn eine Durchführungsvereinbarung zwischen der Stadt Neustadt und der Straßenbauverwaltung zu schließen.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Bund als Straßenbaulastträger der Bundesstraße für das Plangebiet im Nahbereich der Bundesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich von hier aus nichts hinzuzufügen.</p>	<p>Eine temporäre Ersatzerschließung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist der Feldweg „Bollriede“ für die (temporäre) Erschließung des Gewerbegebiets ungeeignet, insbesondere vor dem Hintergrund der dort vorkommenden, gesetzlich geschützten Eidechsen.</p> <p>Die Straßeneinmündung wird in der weiteren Planung konkretisiert und mit der NLStbV abgestimmt. Die Durchführungsvereinbarung wird rechtzeitig geschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Z</p> <p>H</p> <p>K</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
5.	<p><b><u>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</u></b></p> <p>Datum: 01.12.2022</p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Am östlichen Rand des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplans verläuft zwischen der Bahnstrecke und den geplanten Gewerbegebieten ein Weg. Dieser Weg muss weiterhin für die Instandhaltungs- und Entörungsdienste der Unternehmen der DB AG verfügbar sein. Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.</p> <p>Feuerwehruzufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Bauhilfen, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Die genaue Lage ist durch Suchschlitze zu ermitteln.</p>	<p>Die angesprochene Wegeparzelle ist nicht Gegenstand der Planung. Sie steht der DB AG weiterhin zur Verfügung.</p> <p>Nach dem bisherigen Stand der Planung werden keine DB-Liegenschaften tangiert.</p>	K

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahnnahe Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Lärmemissionen der Bahnstrecke werden bei der Planung berücksichtigt. Auf der Grundlage des Schallgutachtens werden Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit des geplanten Gewerbegebiets sieht die Stadt keine wesentlichen Nutzungskonflikte zwischen der Bahnstrecke und der geplanten Nutzung.</p> <p>Derzeit sind keine Pflanzungen in Bereichen vorgesehen, die den Bahnbetrieb beeinträchtigen könnten. Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Eine Ableitung des Oberflächenwasser auf Bahnanlagen ist nicht geplant.</p>	<p>V</p> <p>K</p> <p>K</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Es muss ausgeschlossen werden, dass durch angebrachte Beleuchtung bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, der Eisenbahnbetrieb beeinträchtigt wird. Insbesondere bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Die Abstände gemäß §5 NBauO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind zwingend einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen</p> <p>Die Einhaltung der Grenzabstände gem. NBauO ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>H</p> <p>H</p>
<p><b>6.</b></p>	<p><b><u>Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Hannover</u></b></p> <p>Datum: 23.11.2022</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan Nr.168 „Gewerbegebiet Moorgärten, Stadtteil Kernstadt“ nicht berührt.</p> <p>Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass keine Lärmschutzansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG bestehen.</p> <p>Außerdem darf der Eisenbahnbetrieb auf der benachbarten Eisenbahnstrecke Wunstorf – Bremen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die DB Immobilien wurde beteiligt, vgl. Nr. 5.</p>	<p>K</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>		
<p><b>7.</b></p>	<p><b><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u></b></p> <p>Datum: 28.11.2022</p> <p>die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erlebnis- und Freizeithof im Bereich östlich Nienburger Straße/westlich Bollriede/ südlich Feuerwehzentrum) keine Bedenken vor.</p> <p>Wir begrüßen im Sinne der regionalen Wirtschaftsförderung und im Hinblick auf die Standortsicherung einer bereits bestehenden Freizeitanlage die Planungsziele.</p> <p>Darüber hinaus empfehlen wir im Rahmen des weiteren Planungsprozesses, durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan Einzelhandel in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten auszuschließen und nur als sogenannten Annexhandel zuzulassen. Solche Regelungen tragen dazu bei, die neuen Gewerbe- und Mischgebietsflächen für die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Produktions- und Handwerksbetrieben zu sichern und einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen zu vermeiden. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht zulässig und verträglich sein können. Als Standort für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel halten wir den Planbereich</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die positive Rückmeldung der IHK wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>T</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	für nicht geeignet und mit Blick auf das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt auch für nicht zielführend.		
10.	<p><b><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bez.-Stelle Hannover</u></b></p> <p>Datum: 08.12.2022</p> <p>zu o.g. Planung werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
13.	<p><b><u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Reg.-Dir. Hameln – Hannover (LGLN) - Kampfmittelbeseitigung</u></b></p> <p>Datum: 29.11.2022</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p><b><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></b></p> <p><b><u>Fläche A</u></b>  Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.  Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.  Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.  Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.  Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><b><u>Fläche B</u></b>  Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p>	Der Empfehlung wurde gefolgt. Eine Luftbildauswertung wurde beantragt und durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Begründung ergänzt.	B

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>		
16.	<p><b><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u></b></p> <p>Datum: 10.11.2022</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
24.	<p><b><u>Harzwasserwerke GmbH (via BIL Leitungsauskunft )</u></b></p> <p>Datum: 14.11.2022 Status: Beantwortet Kommentar: HWW-Anlagen nicht betroffen. Betroffenheit: <b>Nicht betroffen</b></p>	Keine Abwägung erforderlich.	K

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
25.	<p><b><u>aha – Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover</u></b></p> <p>Datum: 16.12.2022</p> <p>gegen die Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken, da die meisten der geplanten Gewerbegrundstücke von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden können.</p> <p>Da Art und Größe der Gewerbebetriebe, die die Grundstücke künftig nutzen werden, noch nicht absehbar sind - und damit auch Art und Umfang der zu erwartenden Abfallmengen - hier einige wichtige „Eckdaten“ zum möglichen Entsorgungsgeschehen:</p> <p>Bei Betrieben, in denen die Entsorgung lediglich über Abfalltonnen und Wertstoffsäcke gesteuert wird, wären die Wertstoffsäcke der 'aha' zur Abholung generell an der Straße bereitzustellen; dies gilt auch für Altpapier-tonnen. Für die Restabfalltonnen gilt, dass die Tonnenstandplätze möglichst in Nähe (&lt;15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann.</p> <p>Bei größeren Betrieben, bei denen die Entsorgung über Abfall- und Wertstoffcontainer (660 l oder 1,1 cbm) erfolgen soll, sollten die Behälterstandplätze möglichst in Nähe (&lt;15m) zur Fahrbahn angelegt werden, damit eine Entsorgung direkt von der öffentlichen Straße aus erfolgen kann und ein Befahren des Grundstücks evtl. vermieden werden kann. Grundsätzlich können diese Behälter zur Leerung auch über größere Entfernungen transportiert werden, allerdings wäre dies für den Kunden mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden. Muss ein Grundstück zwecks Entsorgung doch befahren werden - z. B. weil ein spezieller Müllbehälter-Standplatz gewünscht wird oder eine Entsorgung über Großcontainer notwendig ist - wären alle zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet auszulegen (u.a. 9 m Kurvenradius, mind. 26 Tonnen erforderliche Bodenlast ...).</p>	<p>Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.</p>	H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Außerdem müssten Containerstandplätze so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren für Müllfahrzeuge nicht erforderlich wird (d.h. Wende- oder Durchfahrmöglichkeit erforderlich).</p> <p>Ferner wäre 'aha' in diesem Falle vom jeweiligen Grundstückseigentümer eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Grundstücks zu erteilen (Haftungsausschluss).</p>		
26.	<p><b><u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannover</u></b></p> <p>Datum: 10.01.2023</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 168 Gewerbegebiet Moorgärten, Neustadt a. Rbge. grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.</p>	H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!		
27.	<p><b><u>Vodafone GmbH (Hannover)</u></b></p> <p>Datum: 16.12.2022</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation – Next Generation Access (NGA)- Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an <a href="mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com">greenfield.gewerbe@vodafone.com</a> zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	Die Stadt wird die Hinweise bei der Durchführung der Planung berücksichtigen.	H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
29.	<p><b><u>Avacon Netz GmbH</u></b></p> <p>Datum: 16.11.2022</p> <p>gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.</p>	<p>Die Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.</p>	H
30.	<p><b><u>PLEdoc GmbH</u></b></p> <p>Datum: 14.11.2022</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> </ul>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</p> <p><b>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</b> [Dargestellt ist im Übersichtsplan das Plangebiet]</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><b>Achtung:</b> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		
31.	<p><b><u>ExxonMobile Production Deutschland GmbH</u></b></p> <p>Datum: 14.11.2022</p> <p>wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
33.	<p><b><u>Tennet TSO GmbH (Lehrte)</u></b></p> <p>Datum: 22.11.2022</p> <p>das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	Keine Abwägung erforderlich. Die Bitte wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.	K

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
34.	<p><b><u>TennetBW GmbH (Stuttgart)</u></b> Datum: 10.11.2022</p> <p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Moorgärten“ in Neustadt am Rübenberge betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Keine Abwägung erforderlich. Die Bitte wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.	K
35.	<p><b><u>Gasunie Deutschland Transportservice GmbH (Hannover)</u></b> Datum: 14.11.2022</p> <p>Leitungsauskünfte an die Gasunie Deutschland sind ab sofort ausschließlich über das BIL-Portal unter <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> einzuholen.</p>	Die Frühzeitige Beteiligung über die BIL Leitungsauskunft wurde am 14.11.2022 veranlasst und von BIL an die betroffenen Teilnehmer übermittelt. Leitungen der Gasunie sind von der Planung nicht betroffen.	K
39.	<p><b><u>Landkreis Nienburg / Weser</u></b> Datum: 11.11.2022</p> <p>der Landkreis Nienburg/Weser erhebt keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplan Nr. 168 und hat keine Anmerkungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
43.	<p><b><u>NABU Neustadt a. Rbge. e.V.</u></b> Datum: 19.12.2022</p> <p>der NABU Neustadt nimmt zum Bebauungsplan 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ wie folgt Stellung:</p>		

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Gegen die Ausweisung des Sondergebietes „Erlebnis- und Freizeithof“ und der öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz und Pflanzfläche“ bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
	<p>Gegen die Ausweisung von Mischgebiet und Gewerbegebiet einschl. Verkehrsflächen bestehen so erhebliche Bedenken, dass sie in der vorliegenden Form abgelehnt werden. Gleiches gilt für den geplanten Ausbau des Vorfluters „Flächen für die Wasserwirtschaft“.</p> <p><b>Begründung:</b></p>		
	<p><u>Gewerbe- und Mischgebietsflächen</u></p> <p>Das Planungsgebiet für Misch-, Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie die wasserwirtschaftlich genutzten Bereiche weisen „Ruderalflächen in unterschiedlichen Stadien“ auf. Folglich befindet sich dort eine relativ hohe Dichte an brütenden Vogelarten, z. B. Nachtigall. Ebenso finden sich Habitate von Eidechsenarten, z. B. Zauneidechsen sowie Habitate von mindestens acht Fledermausarten. (S. 39 Begründung)</p> <p>Die Realisierung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen bis an die Bahntrasse heran geht mit einem hohen Maß an Versiegelung einher. Folge ist der „Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna (v. a. Reptilien, Vögel und Fledermäuse“ (siehe S. 27 der Begründung).</p> <p>Die Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen (z. B. in der Begründung) weisen umfänglich darauf hin, dass vorhandenen Lebensräume zerstört werden. „Von Bedeutung ist insbesondere der hier vorhandene Baumbestand. Diese Bereiche stellen ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Im südlichen Plangebiet wird eine Flugstraße“ für Fledermäuse für wahrscheinlich gehalten.</p> <p>Der NABU fordert:</p>	<p>Das Vorkommen und die möglichen Beeinträchtigungen von Biotopen, Tierarten und deren Lebensräume im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Gegenstand verschiedener Fachgutachten und der weiteren Planung.</p> <p>Auf Grundlage dieser Informationen hat die Stadt die erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich ermittelt und festgelegt.</p> <p>Dabei wurde im Vorgriff auf den geplanten Eingriff innerhalb des Plangebiets am Nordrand Plangebiets eine große strukturreiche CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse angelegt. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind die Erhaltung der Zauneidechsenlebensräume am Wegesaum östlich des Planbereichs und die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke als Leitlinie für Fledermäuse und als Gartengrasmücken-Habitat entlang des Bollriedegrabens im südlichen Teil des Plangebiets.</p> <p>Weiterhin werden in großem Umfang externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Der Forderung des NABU, wertvolle Bereiche nicht zu überplanen, wird nach Abwägung aller Belange nicht gefolgt.</p>	<p>Z</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>Die biologisch wertvollen Bereiche sind im Bebauungsplan ausdrücklich unter Schutz zu stellen und aus den Mischgebiets- und Gewerbeflächen herauszunehmen. Sollte dieses nicht umfänglich möglich sein, sind Misch- und Gewerbegebietsflächen an die diesem Standort nicht auszuweisen.</u></p>		
	<p><u>Grabenparzelle / wasserwirtschaftliche Maßnahmen</u></p> <p>Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt aus 2007 empfiehlt, den Bereich um den Graben als „geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen, von Bebauung freizuhalten und zu renaturieren.“</p> <p>Stattdessen wird der Graben völlig „überplant, wodurch mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanze/Biotope zu rechnen ist.“ (S. 38 Begründung) So ist beispielsweise die Beseitigung einer Schwarzerle von 2 m Stammumfang geplant, ebenso die Beseitigung weiteren wertvollen Baumbestandes. Dieser Baumbestand ist überlebenswichtig für die dort lebenden und jagenden Fledermäuse.</p> <p>Es ist ein Ausbau des Grabens vorgesehen und auf S. 46 der Begründung wird lapidar festgestellt: „Mit dem Ausbau des Grabens gehen hier befindliche wertvolle Biotopstrukturen (vor allem Gehölze) verloren.“</p> <p><u>Der NABU fordert:</u></p> <p>Die Empfehlung des Neustädter Landschaftsplans nach einer Renaturierung des Grabens und Ausweisung geschützten Landschaftsbestandteil ist in vollem Umfang umzusetzen. Ein rein technischer Gewässerausbau wird vom NABU abgelehnt.</p>	<p>Der Vorentwurf der Planung sieht vor, die angesprochene „Grabenparzelle“ des Bollriedegrabens gegenüber der aktuellen Situation deutlich zu verbreitern. Damit soll ermöglicht werden, seine Funktion als Retentionsraum und -gewässer deutlich zu verbessern.</p> <p>Die im Vorentwurf vorgesehene Festsetzung der Parzelle als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ist erforderlich, weil das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufgrund unzureichender Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken über den Bollriedegraben abgeführt werden muss. Sie ist darüber hinaus erforderlich, um großräumig die Oberflächenentwässerung von Neustadt sicherzustellen.</p> <p>Ein naturnaher Ausbau ist wünschenswert, allerdings nur in dem Maße möglich, wie er mit der vorrangigen Retentionsfunktion vereinbar ist.</p>	Z
	<p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Die Zusammenfassung am Ende der Begründung zum Bebauungsplan stellt fest, dass die Belange der Wirtschaft im Vordergrund stehen. Es</p>	<p>Die Sichtweise des NABU wird zur Kenntnis genommen. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine innerörtliche</p>	

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>mutet zynisch an, wenn die „Zusammenfassende Gewichtung“ feststellt, dass es Beeinträchtigungen gibt, diese aber ausgeglichen werden und damit keine „Verbotstatbestände des Artenschutzes verletzt werden.</p> <p>Wertvolle Lebensräume werden unter Hinweis auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Gewerbeflächen zerstört, als wenn es nie eine breite, öffentliche Diskussion über Klimawandel gegeben hat und eine aktuelle Artenschutzkonferenz in Montreal. Immer wieder weist die Wissenschaft auf die bedrohlichen Konsequenzen der hemmungslosen Vernichtung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen hin. Es sind gerade Planungen wie die vorliegende, die rücksichtslos auch Zukunft von uns Menschen in Frage stellt.</p>	<p>Freifläche handelt, deren Entwicklung eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich vermeidet, wird in diesem Fall der Förderung wirtschaftlicher Belange der Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.</p> <p>Das gilt insbesondere mit Blick auf die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich.</p>	
	<p>Der NABU fordert:</p> <p><u>Der Bebauungsplan ist nur dann umzusetzen, wenn eine Lösung gefunden wird, die die Biotopstrukturen erhält und damit eine Lösung für Natur UND Wirtschaft gefunden wird.</u></p> <p>Die gängige Praxis, erst rücksichtslos Lebensräume zu zerstören, um dann sog. „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ vorzunehmen, erinnert an den mittelalterlichen Ablasshandel und wird vom NABU abgelehnt</p>	<p>Die Forderung des NABU wird aus den vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt.</p>	Z

Abwägung der Äußerungen zum Vorentwurf

Stand: 05.06.2025

II. Äußerungen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><b><u>Öffentlichkeit 1</u></b>                      Datum: 10.11.2022</p> <p>als Eigentümer einer Wohnung der Nienburger Str. bin ich unmittelbar von dem Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 168 Gewerbegebiet Moorgärten“ betroffen. In der Bekanntmachung werden Sie als Ansprechpartner für Informationen genannt. Wenn noch weitere Planunterlagen als auf der Homepage veröffentlicht (<a href="https://www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/bauen-wohnen/bauleitplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung/bebauungsplan-nr-168-gewerbegebiet-moorgaerten/">https://www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/bauen-wohnen/bauleitplanung/oeffentlichkeitsbeteiligung/bebauungsplan-nr-168-gewerbegebiet-moorgaerten/</a>) verfügbar sind, würde ich mich über die Zusendung freuen, danke.</p>	<p>Weitere Unterlagen, als auf der Homepage veröffentlicht, stehen nicht zur Verfügung.</p>	
	<p>Außerdem würde ich mich über die Beantwortung folgender Fragen freuen:</p> <p>1) Aufgrund unseres Wohngebäudes ist eine neue Situation entstanden. Denn die zugelassenen Veranstaltungen der Ranch sind früher hauptsächlich vor Corona-Zeiten erfolgt, als noch keine unmittelbare Wohnnachbarschaft durch unser Gebäude bestand. Während der Corona-Zeit sind bis zum heutigen Zeitpunkt aufgrund von Corona nur wenige Veranstaltungen durchgeführt worden. Wenn nun aber zukünftig vermehrte Veranstaltungen zugelassen werden sollen, wie ist im Bauantrag die neue Situation durch unmittelbare Wohnnachbarschaft eingebracht worden? Werden die Veranstaltungshäufigkeiten und Dauer konkret beschränkt? Werden Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben durch Beschränkungen in Häufigkeit bzw. Zeitrahmen oder durch Vorgaben im Verhalten (z.B. in den Abendstunden keine Außenveranstaltungen) oder baulichen Maßnahmen? Wie werden andere Punkte wie z.B.</p>	<p>Bei dieser Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regelt. Unabhängig davon bedarf die Nutzung der Ranch einer Baugenehmigung.</p> <p>Die Häufigkeit und der Zeitraum möglicher Veranstaltungen im geplanten Sondergebiet (SO) werden bei der Planung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ebenso berücksichtigt, wie der dadurch voraussichtlich hervorgerufene Verkehr. Die voraussichtliche Geräuschentwicklung wird hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Einzugsbereich beurteilt und der Einhaltung der dafür vorgesehene Werte. Das Schallgutachten zeigt auf, welche Veranstaltungen auf der Ranch unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der Nachbarschaft möglich sind. Konkrete</p>	<p>V, H</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>die geringe Parkplatzsituation berücksichtigt, um ein „wildes“ Parken auf unserem Grundstück bzw. auf dem engen Fußgängerüberweg gegenüber zu unterbinden, wie es leider schon in der Vergangenheit erfolgt ist?</p>	<p>Regelungen, z.B. hinsichtlich Nutzungszeiten sind im Bebauungsplan nicht möglich. Diese müssen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.</p> <p>Was die Parkplatzsituation betrifft, hat der Betreiber im Rahmen der späteren Baugenehmigung die benötigten Stellplatzflächen nachzuweisen.</p> <p>Mögliche unzumutbare Belastungen der umgebenden Gebiete durch Parksuchverkehr und das Parken sind Gegenstand der Genehmigungen von Veranstaltungen, bei denen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Die Einhaltung entsprechender Auflagen ist Gegenstand des Vollzuges der Genehmigungen.</p>	
	<p>2) Der Fußweg an dem Baugebiet wird sowohl von Fußgängern sowie von Fahrradfahrern (in beide Richtungen fahrend!) genutzt. Dabei ist dieser Fußweg zur Straße hin ungesichert und „offen“ - ein gefährlicher Umstand, insbesondere wenn dieser Weg zukünftig für einen Jugendtreff bzw. Bolzplatz genutzt werden soll. Dieser Fußweg ist für diese Nutzung zu klein und gefährlich und es fehlt die Möglichkeit einer Überquerung der Bundesstraße, um ins Wohngebiet zu gelangen (z.B. Höhe des ALDI). Wie sind die Planungen bezüglich des Fußweges und Überquerungen der Bundesstraße im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung?</p>	<p>Der Fuß- und Radweg auf der Ostseite der B 442 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Er ist auch nicht „ungesichert und offen“ zur Straße, sondern durch einen Grünstreifen abgesetzt.</p> <p>Nach derzeitigem Stand ist eine Querungshilfe nicht geplant, um in das Wohngebiet westlich der B 442 zu gelangen. Im Verlauf der B442 gibt es zwischen den Einmündungen Nordstraße und „Bollriede“ es keine weitere Querungshilfe. Besondere Gefahrenstellen in diesem Bereich sind der Stadt nicht bekannt.</p>	Z
	<p>3) Leider ist unser Wohngebäude fußtechnisch absolut isoliert, da es keinen Fußgängerweg an unserer Seite der Bundesstraße gibt. Daher müssen ältere Personen sowie Kinder direkt die Bundesstraße ohne Hilfsmittel wie Fußgängerampel oder Zebrastreifen überqueren, um das Gelände betreten oder verlassen zu können. Kann eine Beseitigung dieses inakzeptablen Umstands in die Planungen aufgenommen werden?</p>	<p>Die Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung auf der Westseite der B 442 steht in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168.</p>	H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2.	<p><b><u>Öffentlichkeit 2</u></b> Datum: 29.11.2022</p> <p>zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans habe ich die nachfolgenden Anregungen.</p> <p>1. Festsetzung Sondergebiet (SO) Erlebnis- und Freizeithof</p> <p>a. Mit der Festsetzung wird die bisher geduldete Nutzung auf der „Big Valley Ranch“ legalisiert. Es stellt sich jedoch die Frage, ob das festgesetzte SO „Erlebnis- und Freizeithof“ sich i.S.d. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Bebauungsplan Nr. 159 d-i-h weist auf der „Ranch“ gegenüberliegenden Straßenseite ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 168 mangelt es an einer vertieften inhaltlichen Auseinandersetzung mit den sich aus den Festsetzungen WA bzw. SO ergebenden möglichen Immissionskonflikten.</p> <p>b. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird deutlich, dass bei Kombination zweier Szenarien (eine Westernveranstaltung mit 2 Stunden Live-Musik) die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Begründung weist darauf hin, dass diese Immissionsbelastung mit einer Größenordnung von &lt; 70 dB(A) an der nächstliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung im Fall eines Genehmigungsverfahrens für die „Ranch“ - als „seltene“ Immissionsbelastung hinzunehmen bzw. genehmigungsfähig wäre. Die Begründung geht hierbei fälschlicherweise davon aus,</p>	<p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans stellt sich die Frage des „Einfügens“ nach § 34 BauGB nicht. Dies ist nur bei Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich relevant.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen und ihre Schutzbedürftigkeit sowie mögliche Nutzungskonflikte aufgrund der geplanten Nutzung in den Blick genommen. Das Schallgutachten zum Bebauungsplan zeigt, unter welchen Voraussetzungen der Schutzanspruch des „Allgemeinen Wohngebiets“ auf der Westseite der B 442 eingehalten werden kann. Dies wird teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt und muss im Übrigen im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen umgesetzt werden.</p> <p>Die Annahme in der Begründung ist korrekt. Mit dem Bebauungsplan werden nur die planungsrechtliche Voraussetzungen für eine mögliche Genehmigung des „Freizeit- und Erlebnishofes“ geschaffen. Der Bebauungsplan ersetzt nicht die fehlende Baugenehmigung für die bislang nur geduldete Nutzung. Sobald der Bebauungsplan in Kraft ist, muss ein Bauantrag für die Nutzung als Freizeit- und Erlebnishof ge-</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>dass diese anlagebezogene Beurteilung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine unmittelbare Bedeutung habe, sondern Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sei. Die Begründung lässt dabei unberücksichtigt, dass mit der Ausweisung der „Ranch“ als SO eine bereits vorhandene Nutzung, die keines Baugenehmigungsverfahrens mehr bedarf, legalisiert wird, d.h. der Anlagenbezug sehr wohl zu berücksichtigen ist.</p> <p>c. Gem. Freizeitlärm-Richtlinie ist die Nutzung der „Ranch“ einer Freizeitanlage i.S. des § 3 Nr. 5 Nr. 1 oder 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zuzuordnen. Ihre Beurteilung und Messung erfolgt damit nach den entsprechenden Vorgaben der TA Lärm. Hierbei sind jedoch Ausnahmen zulässig: Abweichend zu Nr. 7.2 TA Lärm ist entsprechend der 18. BImSchV die Anzahl der Tage oder Nächte, an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ herangezogen werden können, auf max. 18 Tage begrenzt. Das bedeutet im Umkehrschluss jedoch aber auch, dass 18 „seltene Ereignisse“ zulässig sind. Die Veranstaltungen auf der „Ranch“ finden im Freien statt (zumindest war es in diesem und im letzten Jahr so). D.h. der für die Veranstaltungen aufgrund von Witterungsverhältnissen zur Verfügung stehende Zeitrahmen erstreckt sich ungefähr auf die Monate Mai bis Oktober d. Jahres (6 Monate). In der Konsequenz des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 168 können die „seltenen Ereignisse“ gern. Freizeitlärm-RL innerhalb dieses Zeitrahmens von 6 Monaten stattfinden. Setzt man für jeden Monat 4 Wochenenden an, ergeben sich bei 6 Monaten insgesamt 24 Wochenenden – hiervon könnten 18 Wochenenden für entsprechende Veranstaltungen genutzt werden. Damit verkehrt sich jedoch das „seltene Ereignis“ in ein „überwiegendes Ereignis“ – dies ist für die Nachbarschaft unzumutbar. Die vorliegende Begründung lässt eine vertiefte Auseinandersetzung mit dieser Problematik und die Darstellung einer Lösung vermissen. Die Bauleitplanung ist jedoch verpflichtet, sich aus ihr selbst ergebende Konflikte auf der Planungsebene zu lösen und</p>	<p>stellt werden. In diesem Verfahren werden die Nutzungseinschränkungen festgelegt, die zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich werden.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Annahme, dass Veranstaltungen an 18 Tagen im Jahr mit den Immissionsrichtwerten für seltene Ereignisse per se zulässig sind, ist nicht korrekt.</p> <p>Hinsichtlich der seltenen Ereignisse ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Ausnahmeregelung handelt, bei deren Anwendung die Baugenehmigungsbehörde u.a. prüft, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die nach den Nummern 6.1 und 6.2 TA-Lärm zulässige Belastung zugemutet werden kann (vgl. 7.2 TA-Lärm).</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Z, B</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>kann die Konfliktbewältigung nicht auf die nachfolgende Ebene verlagern.</p> <p>d. Der vorliegende Bebauungsplan wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Im Fall der Legalisierung der bisher geduldeten Nutzung der „Ranch“ ist die Wahl dieses Verfahrens allerdings zu hinterfragen, denn hier wird kein „Angebot“ für eine Nutzung gemacht, sondern eine vorhandene Nutzung festgesetzt. Mit einem „Angebotsbebauungsplan“ lassen sich die erforderlichen Regelungen für die Nutzung unter Berücksichtigung eines fairen Interessenausgleiches zwischen „Ranch“ und schutzwürdiger Nachbarschaft allerdings nicht treffen. Im Gegensatz dazu wäre eine detaillierte Nutzungsregelung im Rahmen eines Verfahrens gem. § 12 BauGB möglich, so dass die oben dargestellte Problematik abschließend geklärt werden könnte.</p>	<p>Aus der Sicht der Stadt genügt der vorliegende Bebauungsplan in Verbindung mit dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren, um einen Nutzungskonflikt zwischen Wohn- und Freizeitnutzung zu vermeiden.</p>	Z
	<p>2. Parkplatz SO</p> <p>a. In Anlage 7.1. der schalltechnischen Untersuchung ist die Lage eines Parkplatzes auf dem Gelände der „Ranch“ dargestellt. Eine Festsetzung dieses Parkplatzes im Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte jedoch nicht. Auch die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans lässt eine Diskussion hinsichtlich des mit den Veranstaltungen verbundenen Besucherverkehrs vermissen.</p>	<p>Die Festsetzung der Stellplätze auf dem Gelände ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Im Schallgutachten, das die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebung nachweist, wurden auch die Geräusche der Parkvorgänge von PKW auf dem Gelände berücksichtigt. Das Gutachten zeigt damit auf, dass die Festsetzung des Freizeit- und Erlebnishofs als Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Eine genaue Verortung der Stellplatzfläche bleibt dem Baugenehmigungsverfahren überlassen, in dem durch ein Schallgutachten nachzuweisen, dass das geplante Vorhaben den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen genügt.</p>	

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>b. Bei den letzten Veranstaltungen bestand ein angeordnetes Parkverbot für den Veranstaltungszeitraum lediglich zwischen der Einmündung Erika-Najork-Straße und FTZ Richtung Bundesstraße 6. Entsprechend parkten die Besucher der Veranstaltungen ihre Fahrzeuge „wild“ entlang der B 442 Richtung stadteinwärts auf der der „Ranch“ gegenüber liegenden Straßenseite – verbunden mit gefährlichen Sichtbehinderungen für die Anwohner des Hauses Nienburger Straße Nr. 47, wenn sie den hauseigenen Parkplatz verlassen wollten. Auch das – mit dem Veranstalter erfolgte eigenhändige – Abgrenzen des Ein-/Ausfahrtbereiches mit rot-weißem Flatterband hat daran nichts geändert.</p> <p>c. Der in der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 7.1) dargestellte Parkplatz sollte daher in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen werden. Anderenfalls wäre die schalltechnische Untersuchung in diesem Punkt zu überprüfen und in der Begründung eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Problematik und möglicher Lösungen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Durchführung der Planung: Die Verkehrsregelungen im Veranstaltungsbetrieb sind auch in Zukunft mit der Verkehrsbehörde der Stadt abzustimmen. Dabei müssen auch Parkplätze im erforderlichen Umfang in der näheren Umgebung nachgewiesen werden, um „wildes“ Parken zu vermeiden. Die Stadt muss dabei davon ausgehen, dass sich die Besucher an die geltenden Verkehrsregeln halten.</p> <p>Die Einschätzung wird aus den oben genannten Gründen nicht geteilt.</p>	
	<p>3. Gewerbegebiet GE</p> <p>a. Im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 168 wird ein mittels Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedertes GE ausgewiesen. Die Gliederung erfolgt auf der Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung bzw. der Berücksichtigung der Belange der schutzwürdigen Nachbarschaft im Umfeld des GE.</p> <p>In der Begründung wird dargelegt, dass mit der Planung die Anforderungen der Rechtsprechung des BverwG v. 07.12.2017 nur teilweise erfüllt werden können. „Dem Tatbestand des Gliederns wird nur Rechnung getragen, wenn erstens das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird und zweitens gewährleistet wird, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende</p>	<p>Die Vorschriften des § 1 Abs. 4 Satz 2 stellen keine Anforderungen hinsichtlich eines „Gesamtkonzepts“ für eine baugebietsübergreifende Gliederung von Gewerbegebieten nach der Art der Nutzung bzw. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.</p> <p>Sie stellen auch keine Anforderungen an das „Alter“ des „Ergänzungsgebiets“.</p> <p>Entscheidend ist, dass der Grundsatz der Wahrung des Gebietscharakters gewährleistet ist, d.h. dass vom Typ her Gewerbebetriebe aller Art, die nicht erheblich belästigen, ihren Standort im Stadtgebiet finden können. Diese Voraussetzung</p>	Z

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Die erste Voraussetzung ist erfüllt. Die zweite Voraussetzung kann aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebiets und der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht im Gebiet erfüllt werden. Daher macht die Stadt von einer baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch: Das im Bebauungsplan festgesetzte „Gewerbegebiet“ wird im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert. Gewerbegebiete ohne Einschränkungen des Emissionsverhaltens, die herangezogen werden können, sind in den Bebauungsplänen Nr. 136 „In den Kassebeeren“, Nr. 137 „Auf der Linde“ und Nr. 138 festgesetzt“ (Begründung zum Vorentwurf, S. 19). Hierzu ist anzumerken, dass die herangezogenen Bebauungspläne bereits vor rd. 40 Jahren rechtskräftig wurden (B-Plan 136 rechtskräftig seit 5.2.1981; B-Plan Nr. 137 rechtskräftig seit 17.02.1979 sowie 2. Änderung rechtskräftig seit 19.01.2016; B-Plan 138 rechtskräftig seit 10.05.1979). Den herangezogenen Bebauungsplänen liegt kein inhaltliches Konzept für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Neustadt zugrunde. Auch ein aktuelles Gesamtkonzept für die Entwicklung von Gewerbeflächen, welches für die Begründung einer gebietsübergreifenden Gliederung ggf. herangezogen werden könnte, liegt – im Gegensatz zu einem „Vergnügungsstättenkonzept“ – offenbar nicht vor. Insofern ist fraglich, ob das Heranziehen dieser Bebauungspläne den Anforderungen der ständigen Rechtsprechung an eine „gebietsübergreifende Gliederung“ gerecht wird.</p>	<p>ist durch die bestehenden Bebauungspläne Nr. 136, Nr. 137 und Nr. 138 erfüllt. Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung hängt außerdem davon ab, dass in der Begründung dokumentiert wird, dass und wie von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.</p>	
	<p>4. Umweltbericht allgemein</p> <p>a. Die im Umweltbericht genannten Ziele sind sehr allgemein gefasst und spiegeln die tatsächlichen Planungsziele nur bedingt wider: Planungsziel ist u.a. die Legalisierung einer bisher nur geduldeten Nutzung innerhalb des SO; die Bereitstellung von Spiel- und Bolzplatzflächen ist insofern kein Planungsziel, da es den Spiel-/Bolzplatz bereits gibt und er durch die Planung verlagert wird.</p>	<p>In Umweltbericht sind in Abschnitt VI.A.1 „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans“ u.a. die Ziele des Bebauungsplans aus Abschnitt I.2. der Begründung wiedergegeben. Von diesen Zielen sind nebenstehend nur zwei Ziele aufgeführt.</p>	Z

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>b. Die Darstellung der „Fachpläne“ sollte ergänzt werden um die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die im Umweltbericht vorliegenden Planauszüge (Ausschnitt FNP-Änderung Nr. 39 und Ergänzung Nr. 10) sind nicht wirksam, da sie bisher nicht festgestellt wurden.</p> <p>c. Auswirkungsprognose: Auf S. 32 heißt es: „Die Festsetzung des Sondergebietes ist lt. Schalltechnischer Untersuchung möglich bei Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungstage“. Hierzu fehlt allerdings die entsprechende Festsetzung bzw. eine vertiefte Auseinandersetzung in der Begründung.</p>	<p>Bei dieser Planung werden bisher baulich ungenutzte und genutzte Flächen überplant. Dabei werden neue, städtebauliche Ziele definiert und existierende Nutzungen aufgegriffen. Dies ist nicht zu beanstanden.</p> <p>Wiedergegeben wird der Ausschnitt aus der geplanten Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans, aus der die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden. Die derzeit noch wirksame Fassung ist dafür nicht relevant.</p> <p>Die bisherigen Darstellungen werden in der 39. Änderung und 10. Ergänzung wiedergegeben.</p> <p>Die Begründung wird wie vorgeschlagen ergänzt. Eine Begrenzung der Anzahl der Veranstaltungstage im Bebauungsplan ist jedoch mangels Festsetzungsgrundlage nicht möglich.</p>	<p>Z, H</p> <p>B</p>
	<p>5. Umweltbericht Auswirkungsprognose Schutzgut Pflanzen/Biotope</p> <p>a. Auf S. 38 des Umweltberichts wird dargelegt, dass innerhalb der festgesetzten „Fläche für Wasserwirtschaft“ ein vergleichsweise strukturreicher Bereich entlang des Grabens komplett überplant wird, hiermit ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope verbunden. Der Auswirkungsprognose bzw. Bemessung der „Fläche für Wasserwirtschaft“ liegt keine erkennbare hydraulische Berechnung zugrunde.</p> <p>Möglicherweise könnte das Ausmaß des Eingriffs durch eine hydraulische Berechnung die Beeinträchtigung minimieren, so dass Bereiche der im Vorentwurf dargestellten „Fläche für Wasserwirtschaft“ alternativ</p>	<p>Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Auswirkungen der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft im weiteren Verfahren ergänzt und präzisiert.</p> <p>Dies betrifft auch den künftigen Zustand des Bollriedegrabens auf der Basis einer differenzierten Konzeption/ Planung als Grundlage für die Bilanzierung des Ist-Zustand und des Zustandes bei Realisierung der Festsetzungen der Planung, soweit dies auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits möglich ist.</p> <p>Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Bedeutung des Bollriedegrabens, u. a. für die schadlosen Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet und der weiteren</p>	<p>U</p>

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	als „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden können.	Umgebung bietet sich die Festsetzung als Flächen für die Wasserwirtschaft an. Dies steht einer möglichst naturnahen Ausgestaltung des Verlaufs und des Grabenprofils, soweit dies seine wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt, nicht entgegen.	
	<p>6. Umweltbericht Fauna/ Artenschutz</p> <p>a. Auf S. 38 des Umweltberichtes wird dargestellt, dass das Weißstorch-Paar 2022 nicht auf dem Horst auf dem Gelände der „Ranch“ gebrütet hat. Diese Darstellung ist nicht ganz korrekt. Der Horst wurde am 19.04.2022 von einem Weißstorch-Paar besetzt, vereinzelt kam es anfangs zu Kämpfen mit anderen Weißstörchen um den Horst. Das Weißstorch-Paar hat das Brutgeschäft allerdings Mitte Mai 2022 (21./22.05.22) aus ungeklärten Gründen plötzlich aufgegeben. Die Darstellung im Umweltbericht sollte entsprechend korrigiert werden. Bei Bedarf können Fotos mit den Aufnahmedaten zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>b. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG umfassen sämtliche wildlebenden Vogelarten. U.a. ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Weißstorch-Horst innerhalb des SO sollte daher zum „Erhalt“ (incl. eines Ersatzes des Horstes bei Abgängigkeit) festgesetzt werden.</p>	<p>Die Informationen zum Weißstorch im Umweltbericht werden korrigiert und ergänzt.</p> <p>Für die Festsetzung zum Erhalt eines Weißstorch-Horstes gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten darüber hinaus unabhängig vom Bebauungsplan.</p> <p>Auch ohne eine „Festsetzung“ des Horsts zum Erhalt gibt es keinen Anlass zur Annahme, dass der Weißstorch-Horst bei Umsetzung des Bebauungsplans aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört wird. Die vorgesehene Planung an sich hat keinen Einfluss auf den Bestand des Horsts auf dem Gelände der „Ranch“.</p>	<p>U</p> <p>Z</p>
	7. Straßenverkehr		B, H

**Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Kernstadt**

Lfd. Nr.	Äußerung	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>a. In der schalltechnischen Untersuchung wird der Gesamtverkehr für das Jahr 2030 entsprechend dem Nullfall 2021 berechnet. Dieser Ansatz ist unverständlich. In der Regel erfolgt bei der Ausweisung eines Gewerbegebiets eine verkehrstechnische Ermittlung des durch das Gewerbegebiet hervorgerufenen Ziel-/Quellverkehrs sowie einer belastbaren Verkehrsprognose alternativ einer prozentual angesetzten Verkehrsmengensteigerung.</p>	<p>Die verkehrstechnische Untersuchung liegt inzwischen vor. Die schalltechnische Untersuchung wurde auf dieser Grundlage ergänzt. Beide Untersuchungen werden im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.</p>	