

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

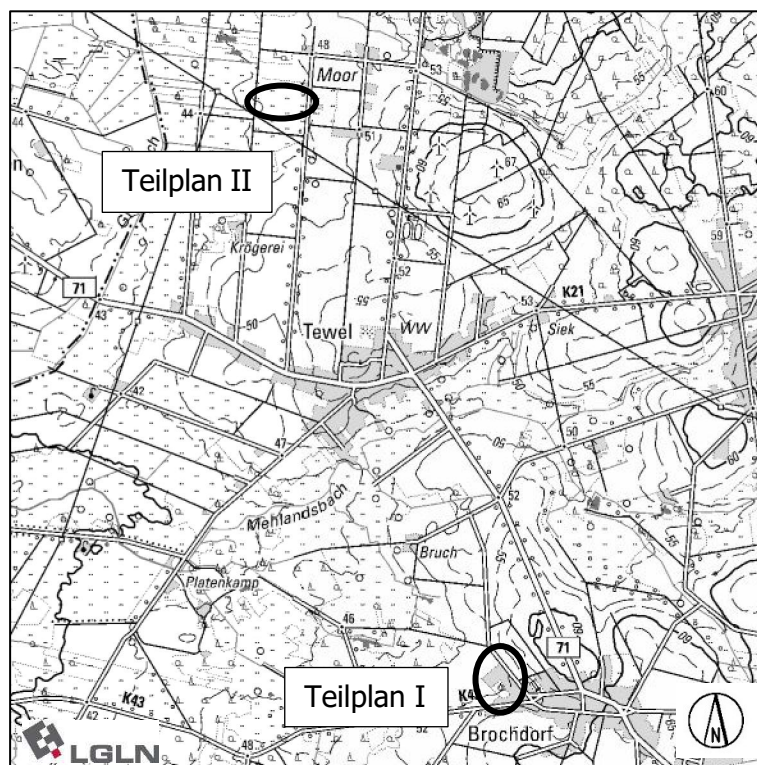
Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ einschl. örtlicher Bauvorschriften Ortschaft Brochdorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

und Umweltbericht

gem. § 2a Nr. 2 BauGB



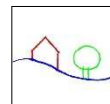
Abschrift

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung- und Städtebau IfR
31675 Bückeburg Fauststraße 7

Telefon 05722/7188760

Telefax 05722/7188761



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.2 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
1.3 Sonstige Gesetze und Verordnungen	11
1.4 Vorliegende Fachgutachten	12
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	12
3 Städtebauliches Konzept	12
3.1 Räumliche Geltungsbereiche	12
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	13
3.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	15
3.4 Alternativenbetrachtung	18
4 Inhalt des Bebauungsplans	19
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
4.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)	25
4.3 Verkehr	26
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	28
4.5 Immissionsschutz	36
4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	42
4.7 Sonstige Umweltbelange	43
5 Ergebnis der Umweltprüfung	44
6 Daten zum Plangebiet	45
7 Durchführung des Bebauungsplanes	45
7.1 Bodenordnung	45
7.2 Bergbau	45
7.3 Baugrund	46
7.4 Ver- und Entsorgung	47
7.5 Militärische Luftfahrt	50
7.6 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen	51

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung	52
1.1 Veranlassung, Rechtsgrundlage	52
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	52

2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	53
2.1	Fachgesetze	54
2.2	Fachplanungen	56
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	58
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	58
3.2	Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	71
3.3	Planalternativen	79
4	Zusätzliche Angaben	81
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	81
4.2	Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	81
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	82
Teil III Abwägung		86
<hr/>		
Teil IV Anlagen		
<hr/>		
Anlage: Lage der Ferngasleitung der ExxonMobil GmbH		113
Teil V Verfahrensvermerk		115
<hr/>		

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 17.10.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“, einschl. örtlicher Bauvorschriften gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in dem Zeitraum vom 12.10.2020 bis zum 20.11.2020 durchgeführt.

Die hieraus erfolgten Anregungen und Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

In seiner Sitzung am 18.03.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in dem Zeitraum vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 08.07.2021 hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird aus den Teilplänen I und II gebildet.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokal bestehenden Flächenbedarfs zur Sicherung und Entwicklung eines im Plangebiet bestehenden Gewerbebetriebes schaffen. Hierdurch soll dem Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung und Umstrukturierung innerhalb des Gemeindegebietes gegeben werden, um Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen.

Für das vorhandene Unternehmen für Garten- und Landschaftsbau soll die Betriebsentwicklung unter Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen an eine wirtschaftliche und nachhaltige Betriebsführung ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck soll auf der Grundlage der parallel in Aufstellung befindlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen für die dargestellten gemischten Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Auf den bereits im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgten Darstellung von gewerblichen Bauflächen soll im nördlichen Anschluss an das Mischgebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie im westlichen Planbereich eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt werden.

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen stellt den Bereich des **Teilplans I** als Dorfgebiet im Süden, als Fläche für Wald in einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich im Westen sowie als gewerbliche Baufläche im mittleren und nördlichen Planbereich dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes derart geändert, dass die bisher wirksam als Dorfgebiet dargestellten Flächen in die Darstellung einer gemischten Baufläche geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ setzt sodann für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO sowie eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB fest, sodass der Bebauungsplan Nr. 4 als aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann.

Darstellungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes:

In der näheren Umgebung des Planbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Süden angrenzend Dorfgebiete dargestellt. Im nordwestlichen, östlichen und südlichen Verlauf sind an den Siedlungsbereich grenzende Flächen für Wald sowie weitläufige Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist der wirksame Bestand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen zu entnehmen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen (unmaßstäblich, die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet und umrandet)

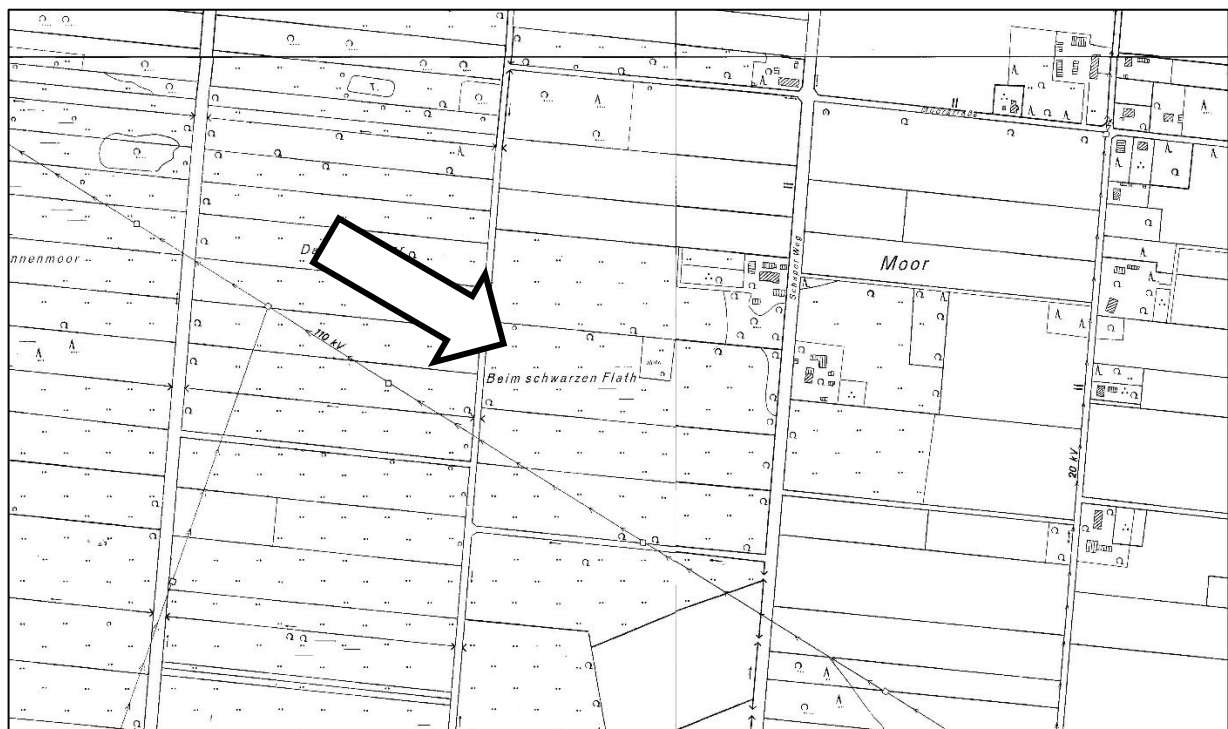


Abb.: Auszug aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen



Die Flächen des **Teilplans II** werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die Flächen in die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geändert. Die Inhalte des Bebauungsplanes können hier bereits als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen (unmaßstäblich, die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet und umrandet)



1.2 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst sein.

1.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017)

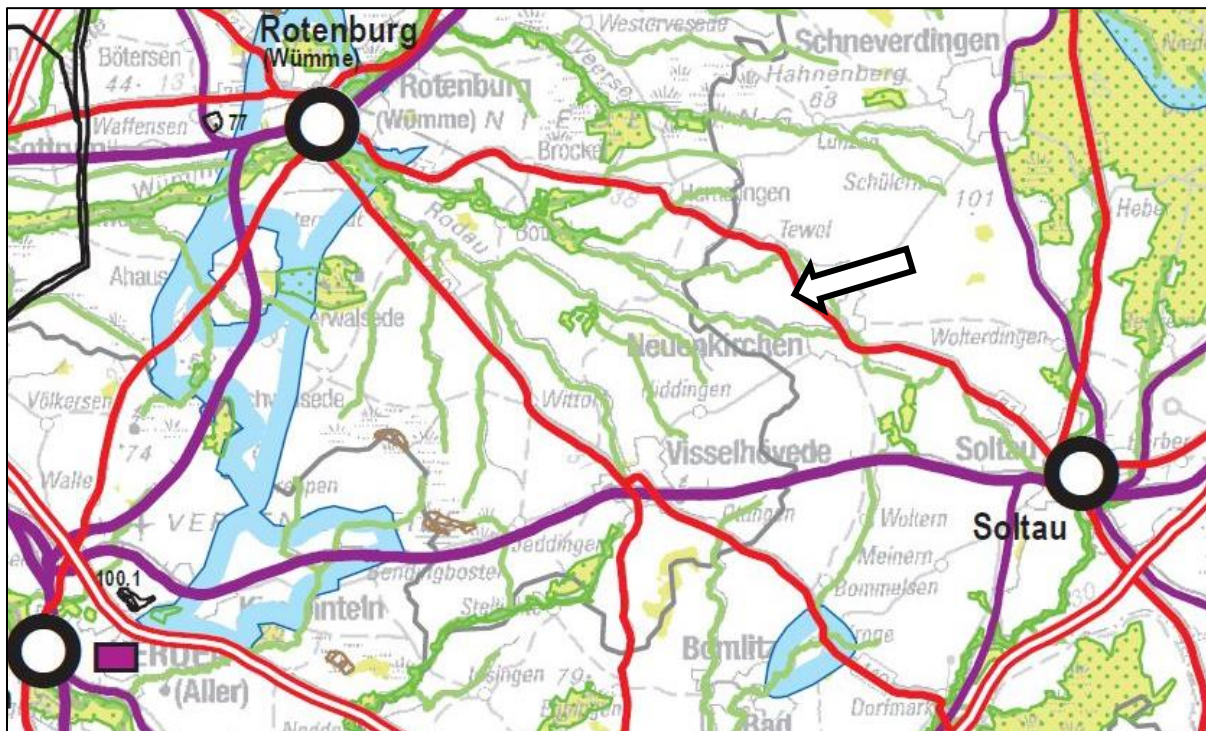
Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, 2017¹) trifft für den räumlichen Geltungsbereich im **Teilplan I** selbst keine weitergehenden Festlegungen. Lediglich die im östlichen Siedlungsbereich Brochdorfs verlaufende B 71 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (4.1.3) festgelegt. Sie durchläuft das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten und verbindet die als Mittelzentren festgelegten Städte Rotenburg (Wümme) und Soltau. Für die im **Teilplan I** vorgesehene Entwicklung des Gewerbestandortes stellt die B 71 eine verkehrsgünstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dar.

Im weiteren südwestlichen Verlauf befindet sich zudem die Stadt Verden, die ebenfalls als Mittelzentrum festgelegt ist.

Südlich des **Teilplans I**, nördlich des Siedlungsbereiches Neuenkirchens, verläuft der Hahnenbach. Dieser ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet linienförmiger Biotopverbund (3.1.2) dargestellt. Hier sind die für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvollen Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Es sollen funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen zum landesweiten Biotopverbund aufgebaut werden.

Die vorliegende Planung wirkt sich nicht auf die beschriebenen Biotopverbunde aus. Diese verlaufen in ausreichenden Abständen zum Eingriffsbereich des **Teilplanes I**. Darüber hinaus werden vorhandene Gehölzstrukturen (Wald, Strauch-/Heckenanpflanzungen, Obstwiese) im Bestand erhalten und durch weitere Eingrünungsmaßnahmen ergänzt.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



¹ Das Landesraumordnungsprogramm befindet sich derzeit in der Überarbeitung. In der vorliegenden Fassung des Entwurfsstandes von 2021 sind jedoch keine den Planbereich oder dessen Inhalte betreffenden Änderungen enthalten. Bis zum Inkrafttreten eine aktualisierten LROP besitzt die Fassung von 2017 weiterhin Gültigkeit.

Zudem werden die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LROP bei der Planung berücksichtigt:

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (LROP 1.1 07 Satz 1).

Mit der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbestandortes soll ein Beitrag zur Wirtschaft und Arbeitsmarktsituation in der Gemeinde und besonders in der Ortschaft Brochdorf geleistet werden. Die Gemeinde Neuenkirchen strebt hierbei die konkrete Weiterentwicklung eines im Gemeindegebiet bereits bestehenden und hinsichtlich der vorhandenen Infrastrukturen gut erschlossenen Gewerbestandortes an.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1. 05).

Die Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG unterstützt die Entwicklung nachhaltiger Raumstrukturen in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen und die Reduzierung von Verkehren.² Die vorliegende Planung zielt auf eine Ausweisung von Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zum zentralen Ort Neuenkirchen (siehe auch Ausführungen zum RROP) in der Ortschaft Brochdorf ab. Insbesondere die verkehrliche Erschließung des Standortes über die B 71, deren überörtliche Erschließungsfunktion bereits in den Festlegungen der Vorranggebiete im LROP dokumentiert ist, zeigt die infrastrukturellen Vorteile auf.

Gemäß LROP 3.1.1 02 ist **die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren**. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.³

Mit der Sicherung und Entwicklung des bereits bestehenden Betriebes im Bereich des **Teilplans I** kann von einer Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich abgesehen werden. Gleichzeitig bezieht das Plangebiet jedoch nur die Flächen ein, die für die geplante Betriebsentwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes unbedingt

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 90

³ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 122

erforderlich und im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Beanspruchung vorgesehen sind.

Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden (LROP 3.2.1 02).

Die im räumlichen Geltungsbereich des **Teilplan I** gelegenen Waldflächen werden entsprechend ihrer sich darstellenden flächigen Ausprägung im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert.

Zusammenfassend wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LROP vereinbar ist.

1.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)

Für den Landkreis Heidekreis erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015). Das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt.

Der Entwurf 2015 des RROPs für den Landkreis Heidekreis setzt sich zusammen aus der „Beschreibenden Darstellung“, der „Zeichnerischen Darstellung“, der Begründung und dem Umweltbericht.

Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die maßgeblichen allgemeinen und auf den räumlichen Geltungsbereich im **Teilplan I** (Eingriffsraum) bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RROPs 2015 dargelegt.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Das RROP Entwurf 2015 gibt unter 2.1 zu 02 vor, dass die Siedlungsentwicklung im Planungsraum vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist. Weiter führt das RROP 2015 unter 2.1 zu 04 aus, dass bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten ist und bei einer Inanspruchnahme von Freiflächen Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen sind. Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsråder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen. Diese Ziele und Grundsätze entsprechen denen des LROPs. Daher wird auf die Ausführungen zum LROP verwiesen.

Gemäß Punkt 3.1.1 Ziffer 03 des RROP Entwurfs 2015 ist im Landkreis Heidekreis die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die o.g. Ausführungen zum LROP verwiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass den Zielen des RROPs bezogen auf die Siedlungsentwicklung somit entsprochen wird.

➤ **Vorgaben des RROPs in Bezug auf das Plangebiet**

In dem Vorentwurf des RROP wird der Siedlungsbereich Brochdorfs als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Insgesamt befindet sich Brochdorf innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide (NP).

Nordöstlich, östlich und südöstlich angrenzende Acker- und Grünlandflächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials verzeichnet. Nordwestlich, westlich und südwestlich anschließende Flächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Das Plangebiet reicht in dieses Vorbehaltsgebiet flächenmäßig untergeordnet hinein.

Die den Ort durchquerende B 71 (Rotenburger Straße) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang dieser verläuft zudem ein Vorranggebiet Fernwasserleitung zwischen Tewel im Nordwesten und Neuenkirchen im Südosten. Nördlich von Brochdorf verläuft in ost-westlicher Richtung ein Vorranggebiet Rohrfernleitung für Gas, das an den nördlichen Geltungsbereich grenzt.

In einigem Abstand befinden sich südlich und nördlich von Brochdorf Bereiche, die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft verzeichnet sind. Ebenfalls in einem etwas größeren Abstand ist im westlichen Verlauf ein Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung verzeichnet. Diese Bereiche sind zugleich auch als Vorbehaltsgebiet Erholung (nördlich, südlich und östlich) und Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ((R), westlich) dargestellt.

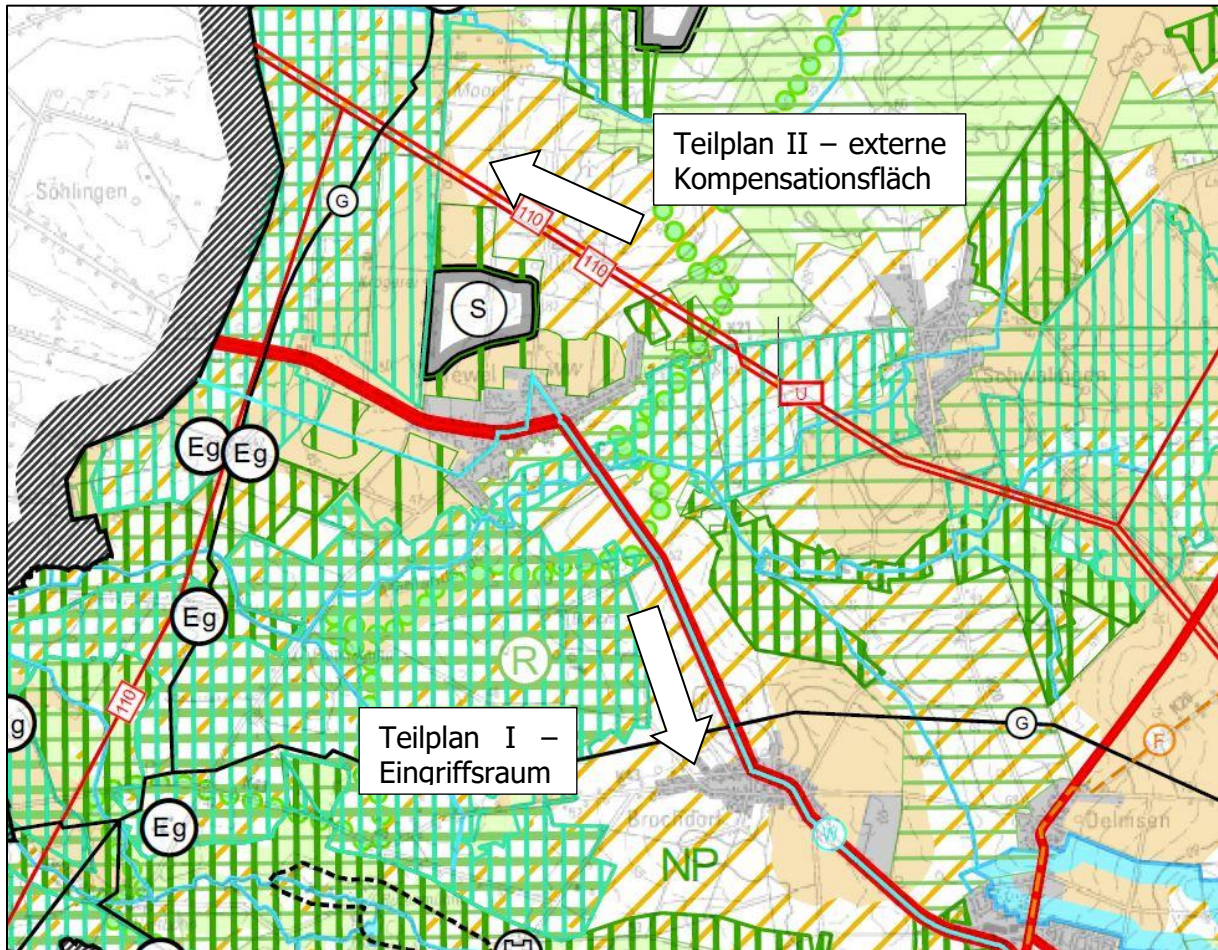
Der räumliche Geltungsbereich des **Teilplans I** liegt am nordwestlichen Ortsrand von Brochdorf. Aufgrund des flächenunscharfen Maßstabs auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms ist aus dem Entwurf von 2015 keine konkrete Aussage zur Zuordnung der Fläche zum Siedlungszusammenhang zu entnehmen.

Es ist jedoch festzuhalten, dass das Plangebiet bereits in Nutzung steht und die hier geplante Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen bewirkt, sodass die Belange der Raumordnung hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich zudem in ausreichender Entfernung zu den Vorrang- und Vorsorgegebieten die Erholungszwecken dienen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind für die zukünftige Entwicklung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes ausreichend groß dimensioniert und geeignet. Eingriffe in die angrenzenden Vorsorge- und Vorbehaltsflächen sind nicht abzuleiten.

Bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich des **Teilplans II** ist im RROP die Lage der Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen – hervorzuheben. Die Flächen werden durch die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt. Vielmehr werden durch die standortangepassten Kompensationsmaßnahmen die Punkte „besonderen Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume“ gefördert.

Abb.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015), Die Teilpläne sind mit Pfeilen markiert



1.3 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

1.4 Vorliegende Fachgutachten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 4 wurden folgende Gutachten angefertigt:

- AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, 2021: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf, Isernhagen, 04.02.2021
- EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vordem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen, Lüneburg, 20.07.2020
- André Röhrs Planung, 2020: Entwässerungsantrag Betriebsgelände Thorsten von Fintel in Brochdorf, Soltau, 09.09.2020
- CCS – Competence Centrum Suderburg GmbH, 2020: BV: Brochdorf – Betriebsgelände „von Fintel“ – Baugrunduntersuchung, Suderburg, 07.05.2020
- Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias – Zacharias Verkehrsplanungen, 2021: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ in der Gemeinde Neuenkirchen. Hannover, 04.02.2021

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumliche Geltungsbereiche

Teilplan I

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplans I – Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ bezieht sich auf eine Fläche von rd. 4,6 ha im Nordwesten der Ortschaft Brochdorf und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südöstliche Grenze des Flst. 10/3,

im Osten: durch die südwestliche und die südöstliche Grenze des Flst. 14/2, anschließend durch die westliche Grenze des Flst. 175/6 (Straße Bornbusch) auf einer Länge von 246 m bis auf die nordöstliche Grenze des Flst. 19/9,

im Süden: durch die nordwestliche und westliche Grenze des Flst. 19/9 auf einer Länge von 41 m, durch eine gedachte Linie auf einer Länge von 33 m in westlicher Richtung in das Flst. 19/6 hineinreichend, von dem gedachten Eckpunkt in nordwestlicher Richtung auf einer Länge von 11 m, anschließend in südwestlicher Richtung auf einer Länge von 31 m bis auf die westliche Grenze des Flst. 19/6, auf der westlichen Grenze des Flst. 19/6 in nördlicher Richtung auf einer Länge von 12 m, anschließend in südwestlicher Richtung auf einer

Länge von 65 m durch das Flst. 19/5 führend bis auf die östliche Grenze des Flst. 5/4,

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 5/4 und 5/6 sowie die östliche Grenze des Flst. 5/12 auf einer Länge von 151 m bis auf den südlichen Grenzpunkt des Flst. 10/3

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 2 der Gemarkung Brochdorf.

Teilplan II

Der räumliche Geltungsbereich für den Teilplan II liegt zwischen den Ortschaften Tewel und Grauen im Bereich „Tewel-Moor“, westlich des Schäperwegs. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 334/87 auf einer Länge von 179 m, anschließend in südlicher Richtung durch eine gedachte Linie mit einer Länge von 46 m, in östlicher Richtung mit einer Länge von 36 m und in nordöstlicher Richtung mit einer Länge von 43 m, anschließend durch eine gedachte Linie mit einer Länge von 85 m in einem parallelen Abstand von 3 m zur südlichen Grenze des Flst. 334/87

im Osten: durch eine gedachte Linie in südöstlicher Richtung mit einer Länge von 16 m, in südlicher Richtung mit einer Länge von 48 m, in südöstlicher Richtung mit einer Länge von 12 m und in südlicher Richtung mit einer Länge von 38 m bis auf die nördliche Grenze des Flst. 309/98

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 309/98 auf einer Länge von 330 m bis auf die östliche Grenze des Flst. 217,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 217.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Tewel.

Die genauen Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokal bestehenden Flächenbedarfs im **Teilplan I** zur Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Um für das vorhandene Unternehmen für Garten- und Landschaftsbau eine Entwicklung unter Berücksichtigung zukünftiger Anforderungen an eine wirtschaftliche und nachhaltige Betriebsführung zu ermöglichen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) für den südlichen Bereich sowie die Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) für den nördlichen Bereich Gegenstand des Bebauungsplanes.

Hierdurch soll auch den absehbaren wirtschaftlichen Ansprüchen des Betriebes im Hinblick auf eine angemessene und mittelfristig ausreichende Entwicklung und Ergänzung der Betriebsbereiche Tief- und Straßenbau mit geringem Konfliktpotenzial auf den Flächen des bisherigen Betriebsstandortes entsprochen werden. Diese Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung eines vor Ort bestehenden Gewerbebetriebes mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Innerhalb des Plangebietes sollen im zukünftig südlich gelegenen Mischgebiet die Verwaltungs- und Sozialräume konzentriert werden. Auf den nördlich daran anschließenden Flächen des Gewerbegebietes sollen zukünftig im Rahmen der festgesetzten Maße des Bebauungsplanes Ergänzungen der baulichen Anlagen (Lagerbereiche, Stellplätze) ermöglicht werden.

Der südliche Teil des Plangebietes wird aufgrund der dort ausgeübten Nutzungen, die hinsichtlich des Schutzanspruches einem Mischgebiet zugeordnet werden können (z.B.), als Mischgebiet festgesetzt. Diese Teilflächen bilden somit zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen im nördlichen Plangebiet (GE) und den im Süden sich an den Planbereich anschließenden betriebsfremden Nutzungen, die einem dörflichen Mischgebiet zugeordnet werden können, einen sinnvollen Flächen- und Nutzungspuffer. Das Nebeneinander von konfliktreichen gewerblichen Nutzungen und den dörflich geprägten Nutzungsstrukturen soll daher durch einen ausreichenden Abstand verträglich ausgeübt werden.

Der Standort ist über die östlich verlaufende Straße *Bornbusch* gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (B 71 – Rotenburger Straße, K 43 Rutenmühler Straße) angebunden. Die unmittelbare Nähe zu den genannten klassifizierten Straßen führt zu einer besonderen Lagegunst im Hinblick auf Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Betriebsstandortes.

Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und die betriebliche Organisation finden Berücksichtigung im Bebauungsplan durch Festsetzung eines Misch- und Gewerbegebietes, überbaubarer Grundstücksflächen und durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen (max. 10 m).

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, soll das Oberflächenwasser aus Misch- und Gewerbegebiet innerhalb von dafür ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebietes in ein Absetzbecken eingeleitet, anschließend versickert und dem Grundwasser zugeführt werden.

Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild werden für den nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Bereich Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. In diesem Bereich ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und zu ergänzen, um ein Einfügen des Planbereichs in die umgebende Landschaft zu gewährleisten.

Aus Gründen des Artenschutzes werden innerhalb des Gewerbegebietes bereits vorhandene strukturierende Gehölzbestände zur Erhaltung festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Des Weiteren werden die im westlichen und südwestlichen Planbereich vorhandenen Flächen als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB und nördlich daran anschließend eine Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zur Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Obstbaumbestands und zugleich zur Abgrenzung zur freien Landschaft festgesetzt. Die Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung beinhalten die sich aus vorhandenen Baugenehmigungen ergebenden gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen.

Durch die v.g. Festsetzungen kann der Eingriff im Plangebiet auf die notwendigen Flächen beschränkt werden. Die vorhandenen Vegetationsbestände werden soweit möglich zur Erhaltung festgesetzt und können einen Beitrag zur Integration des Planbereiches in die umgebende Landschaft, zur Staubfilterung und zur Oberflächenentwässerung leisten.

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden Kompensationsflächen erforderlich, die in dem vorgesehenen Teilplan II (außerhalb des Betriebsgeländes) den erforderlichen Ausgleich gewährleisten.

3.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.3.1 Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Der **Teilplan I** liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Brochdorf im Übergang zur offenen Ackerlandschaft.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Lagerflächen für Baustoffe und Maschinen des Unternehmens. Im südlichen Bereich befinden sich Lagerhallen und Stellplätze sowie Betriebs- und Bürogebäude. Westlich schließt eine Waldfläche mit Übergang zu den vorhandenen Hausgärten an.

Innerhalb des südlichen Bereichs sind einzelne Gehölzbestände sowie gepflegte Frei- und Grünflächen im Bestand vorhanden. Der Übergang zu den Stellplätzen und den daran nördlich angrenzenden Lagerflächen stellt sich als überwiegend versiegelter Bereich dar. Die Lager- und Rangierflächen für Baustoffe und Maschinen sind nur teilweise unversiegelt, sodass hier Offenbodenbereiche vorliegen. Ein Teil der nördlichen Lagerflächen ist nur durch einzelne Fahrspuren gegliedert und ansonsten mit Vegetation bestanden. Im nördlichen Bereich ist eine Strauchstruktur vorhanden, an die sich nördlich angrenzende, größere Lagerbereiche mit Kies-, Sand- und Steinschutthaufen anschließen.

Die Flächen des **Teilplans II** liegen als landwirtschaftliche intensiv genutzte Grünlandflächen vor. Sie befinden sich innerhalb weiterer Landwirtschaftsflächen zwischen den Ortschaften Tewel und Grauen im westlichen Anschluss an die Straße *Schäperweg* sowie im östlichen Anschluss an den Krögereiweg.

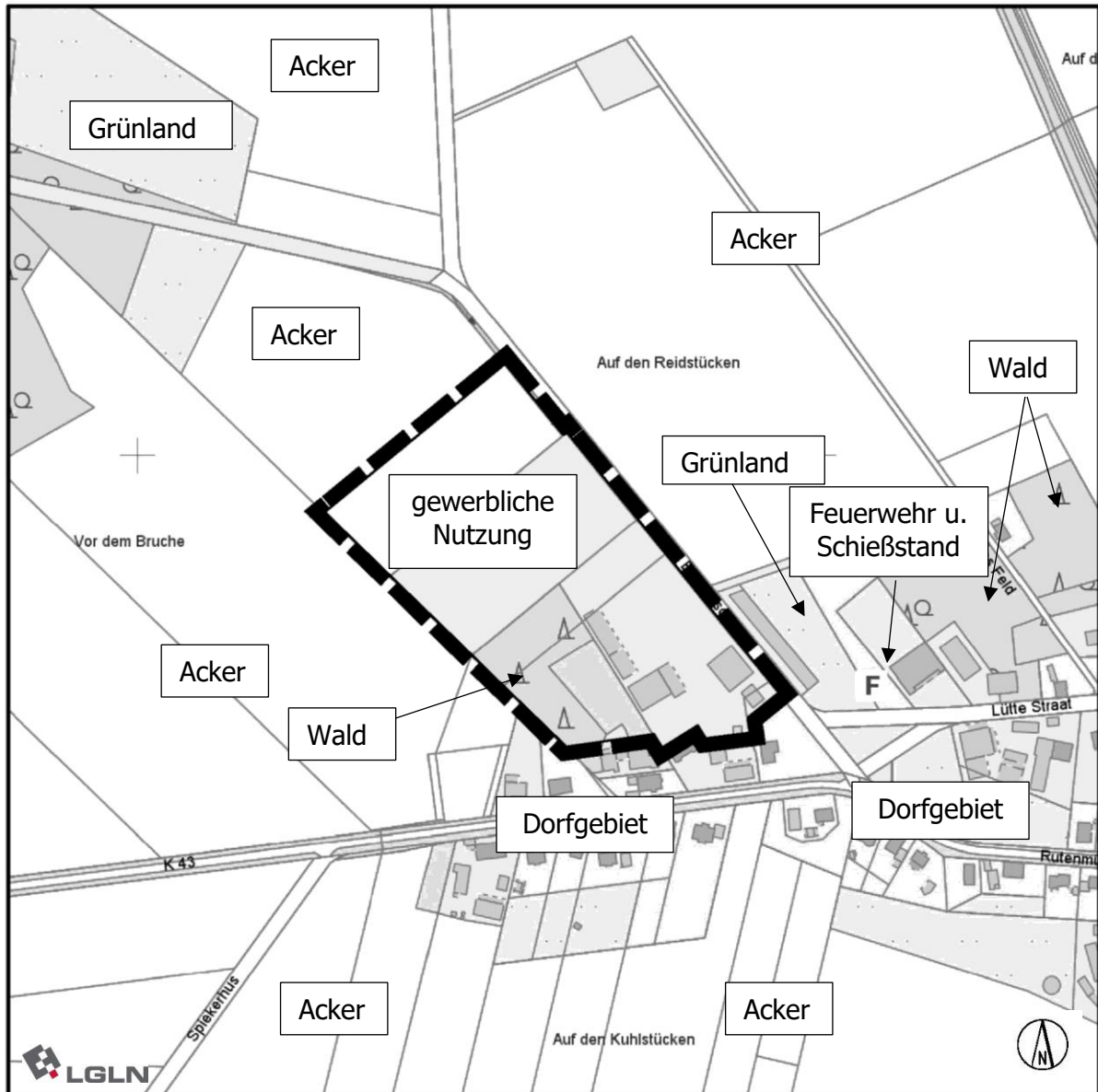
3.3.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Nordwestlich, nördlich und nordöstlich schließen intensiv genutzte Ackerflächen an den räumlichen Geltungsbereich des **Teilplans I** an. Westlich ist ein Waldbestand vorhanden, der südwestlich in den Hausgartenbereich an der *Rutenmühler Straße* übergeht. Im direkten südlichen Anschluss sind Wohngebäude mit Nebenanlagen und Hausgärten vorhanden. Im südöstlichen Anschluss befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche sowie ein kleinerer Siedlungsgehölzbestand. Südlich der *Rutenmühler Straße* ist weitere Wohnbebauung mit einzelnen, an die Straße reichenden Ackerstreifen vorhanden. Im weiteren östlichen Verlauf befindet sich der Siedlungsbereich der Ortschaft Brochdorf.

Innerhalb der Ortschaft sind überwiegend ländlich geprägte und historisch gewachsene dörflich geprägte Siedlungsstrukturen mit einzelnen Hofstellen vorhanden. Im Siedlungsbereich sind kleinere Geschäfte, Handwerksbetriebe sowie Pensionen und Gasthäuser ansässig. Brochdorf stellt sich ansonsten als von Siedlungsgehölzen geprägte Ortschaft innerhalb der großflächig freien Landwirtschaftsflächen dar.

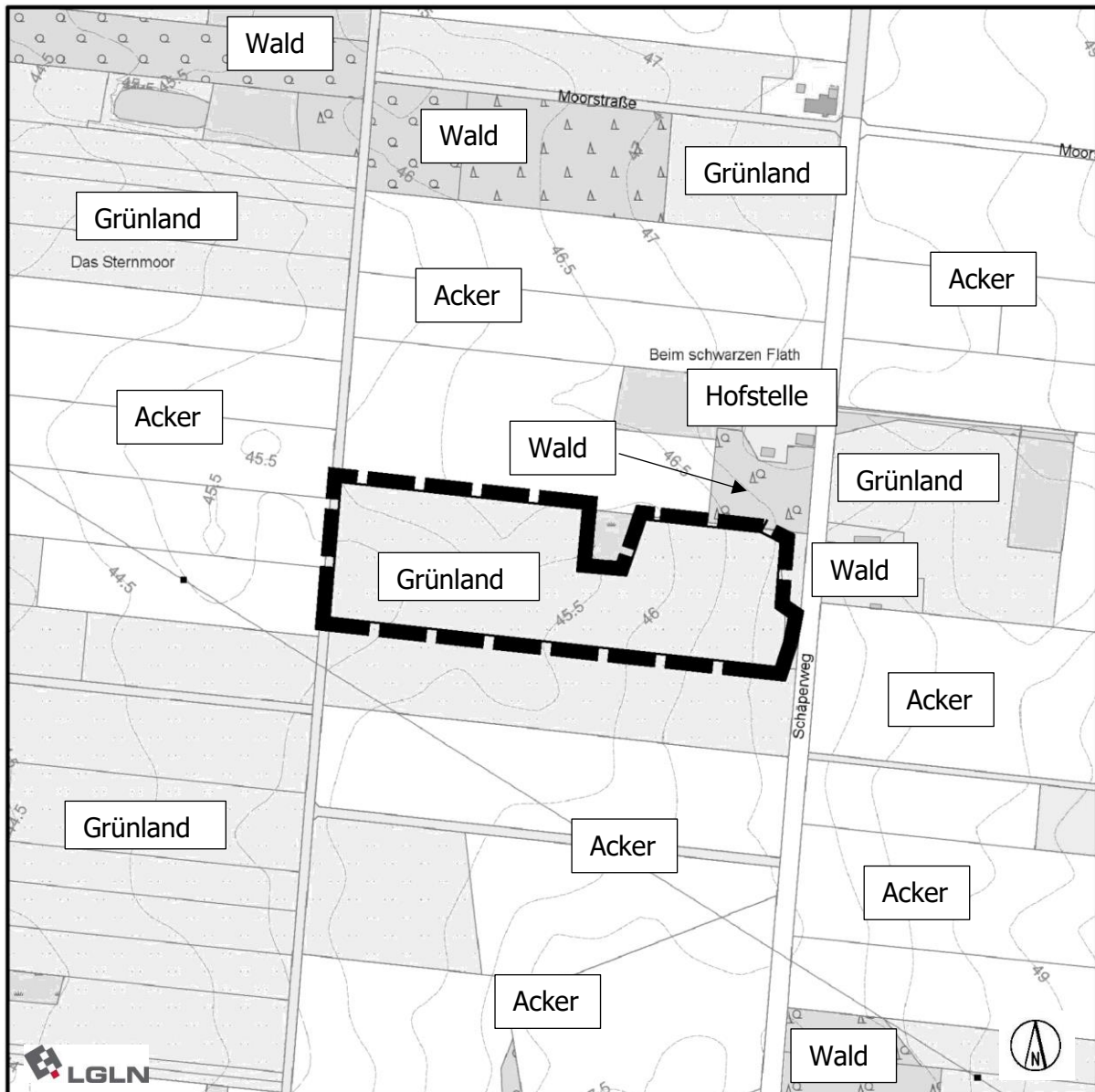
Die Landschaft um Brochdorf wird geprägt durch intensiv genutzt Ackerflächen, die durch einzelne Gehölze entlang von Wirtschaftswegen gegliedert sind. Im weiteren Verlauf sind zudem Waldgebiete vorhanden, die durch Strauchbestände miteinander verbunden sind. Im südlichen Verlauf liegt der Hahnenbach, eingebettet in einen Gehölzsaum, der nördlich der Ortschaft Neuenkirchen verläuft. Im weiteren westlichen Verlauf befindet sich der Ortsteil Delmsen, mit dem Brochdorf über die B 71 verbunden ist. Entlang der B 71, zwischen den Ortsteilen Brochdorf und Delmsen, befinden sich Gewerbegebiete.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Teilplans I, Kartengrundlage: AK 5, M 1:5.000, © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Soltau



Die Umgebung des **Teilplanes II** ist durch einzelne im Außenbereich gelegene Hofstellen sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im nördlichen Anschluss sowie entlang des *Schäperweges* sind Gehölzbestände vorhanden. Im Bereich der Hofstellen liegen Grünlandflächen.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Teilplans II, Kartengrundlage: AK 5, M 1:5.000, © 2021 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Soltau



3.3.3 Bauungsstruktur

Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die im südlichen Bereich des Teilplans I vorhandenen Flächen von der Darstellung eines Dorfgebietes in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert.

Die Bauungsstruktur im südlichen Plangebiet (zukünftig Mischgebiet) wird überwiegend durch eine eingeschossige Bebauung bzw. durch gewerblich geprägte bauliche Anlagen (z.B. Lagerhallen, Bürogebäude) geprägt.

Die Bauungsstruktur, südlich des Plangebiets (weiterhin Dorfgebiet) entlang der *Rutenmühler Straße*, ist ebenfalls überwiegend durch eine eingeschossige Bebauung bzw. durch gewerbliche Anlagen geprägt.

3.4 Alternativenbetrachtung

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Alternativenprüfung für die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Teilplanes I durchgeführt.

In dieser Alternativenprüfung wurden das Gewerbegebiet Dickenbusch zwischen Brochdorf und Neuenkirchen, der bestehende Betriebsstandort sowie das Gewerbeflächenareal Boschstraße überprüft.

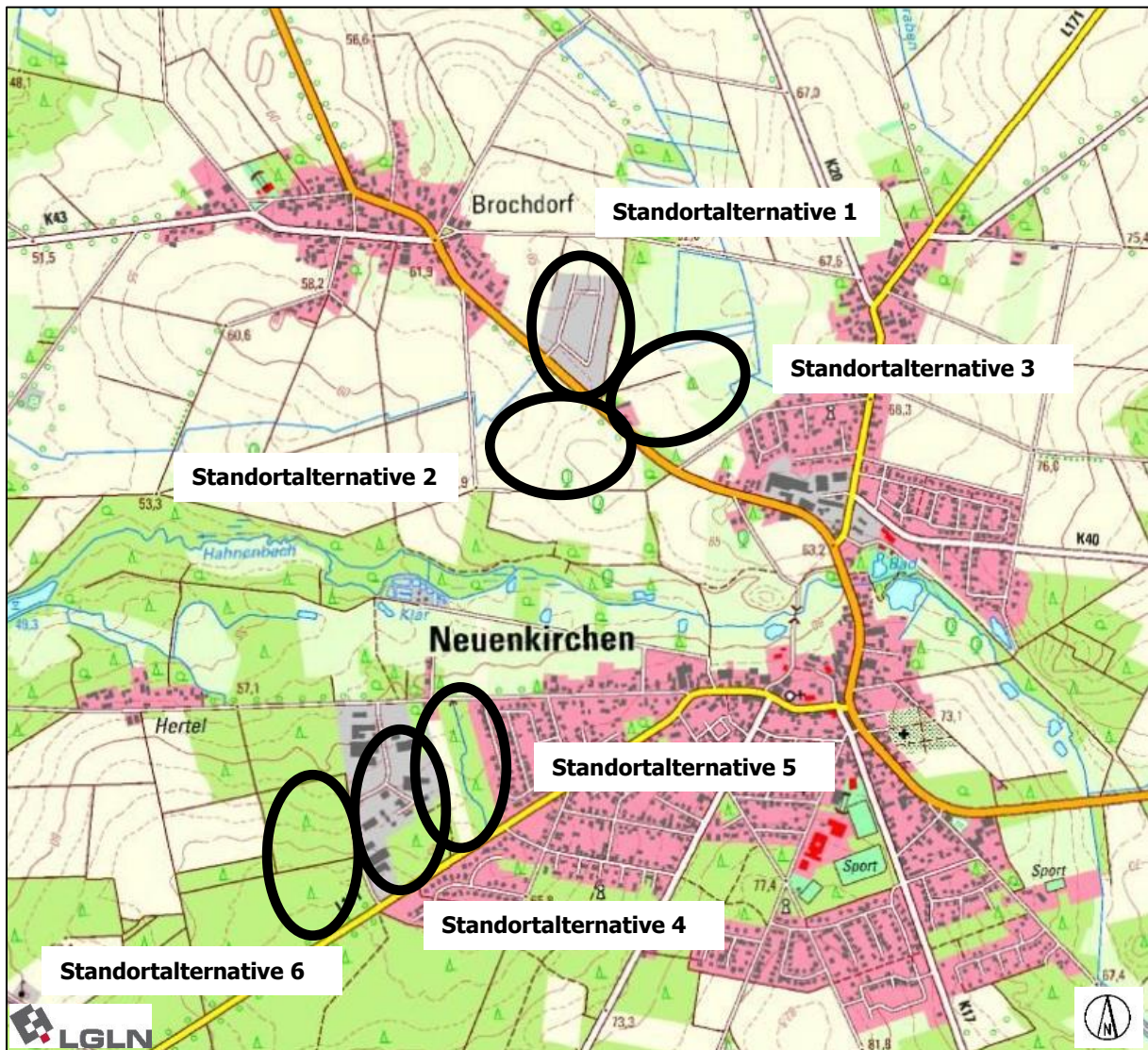
Zur Beurteilung der Standortalternativen für die Ausweisung der gemischten Bauflächen wurde im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen ebenfalls eine Alternativenprüfung durchgeführt, bei der die v.g. Standortalternativen erneut in die Betrachtung einbezogen wurden und auch auf die Möglichkeit der Ausweisung gemischter Bauflächen überprüft wurden.

Die betrachteten Standorte innerhalb des Gewerbegebietes „Dickenbusch“ (Standortalternative 1) sind aufgrund der nur noch in geringem Maße und nicht zusammenhängend verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die geplante Entwicklung nicht geeignet. Die im östlichen Anschluss zu entwickelnden Gewerbegebiete (Standortalternative 2 und 3) sind bereits durch anderweitige Betriebsverlagerungen bzw. für eine Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe, die sich aufgrund ihrer Immissionsansprüche nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs ansiedeln können, vorgesehen. Der Alternativstandort „Boschstraße“ (Standortalternativen 4, 5 und 6) stellt sich aufgrund der mit dem Betriebsgeschehen verbundenen Immissionen und den Schutzansprüchen der südlich gelegenen Wohnnutzungen sowie aufgrund der großen Entfernung zum Betriebsstandort und einer erforderlichen Umwandlung von Waldbeständen als nicht geeignet für die Teilverlegung oder vollständige Verlegung des Betriebes dar.

Die außerhalb Brochdorfs gelegenen Gewerbeflächen kommen insgesamt aufgrund des damit verbundenen unwirtschaftlichen und somit offensichtlich unverhältnismäßigen Aufwandes einer teilweisen oder vollständigen Betriebsverlagerung nicht in Betracht. Dem Grunde nach ist eine Verlagerung des Gesamtbetriebes wirtschaftlich unverhältnismäßig, da der bestehende und baulich und infrastrukturell entsprechend ausgestattete Gewerbebestandort vollständig aufgegeben und am neuen Standort neu errichtet werden müsste. Auch eine Teilverlegung in die o.g. Gewerbegebiete würde daher keine Verbesserung des Betriebsstandortes, sondern eher eine Verschlechterung darstellen.

Eine planungsrechtliche Neuordnung der bereits in Nutzung stehenden Flächen kann durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des ortsansässigen Betriebes herbeigeführt werden. Aus diesem Grund räumt die Gemeinde Neuenkirchen diesem Standort gegenüber anderen Flächen den Vorrang ein.

Abb.: Betrachtung von Standortalternativen, Kartengrundlage TK 25, © LGLN, unmaßstäblich



4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die im Gebiet vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen (Lagerflächen, Unterstände, Stellplätze) sowie an die im weiteren Umfeld vorhandenen und sich an den Planbereich anschließenden und in den dörflich geprägten Siedlungsbereich befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen wird für die im **Teilplan I** festgesetzten Bauflächen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (nördlicher Teilbereich) und ein Mischgebiet (gem. § 6 BauGB, südlicher Teilbereich des Bebauungsplanes) festgesetzt. Dabei sollen im Mischgebiet die Nutzungen konzentriert werden, die aufgrund ihrer geringen Emissionen (etwa Büros, Sozialräume etc.) als Puffer zwischen den geplanten Gewerbeflächen und den südlich sich an den Planbereich anschließenden dörflich geprägten Siedlungsstrukturen geeignet sind.

Im Gewerbegebiet sollen die Nutzungen untergebracht werden, die aufgrund ihres Nutzungscharakters nicht im Nahbereich der betriebsfremden gemischten Nutzungen zugelassen werden können.

➤ **Gewerbegebiet (GE-Gebiet):**

Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche im mittleren und nördlichen Planbereich wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein **Gewerbegebiet (GE-Gebiet)** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine möglichst flexible Ausnutzung der Flächen durch den vorhandenen Betrieb ermöglichen.

- (2) *Gewerbegebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)*
1. *Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*
 - *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
 - *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
 2. *Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:*
 - *Anlagen für sportliche Zwecke.*
 3. *Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:*
 - *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
 - *Vergnügungsstätten,*
 - *Tankstellen,*
 - *Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).*
 4. *Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche (< 15 % des Betriebsgrundstückes) einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).*

Im Wesentlichen orientiert sich der Zulassungskatalog in Bezug auf die allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an den in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen. Die Gemeinde Neuenkirchen strebt eine möglichst flexible Nutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen an, sodass das Nutzungsspektrum nicht weiter eingeschränkt werden soll. Die Einschränkungen resultierten aus allgemeinen städtebaulichen Ordnungserwägungen in Bezug auf die Reglementierung des Einzelhandels zum Schutz der im Grundzentrum vorhandenen Einrichtungen und Betriebe, die zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden sollen, und durch die Berücksichtigung der Eigenschaften von Betrieben in Bezug auf die maximal zulässigen Emissionskontingente.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Anlagen für sportliche Zwecke werden im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen. Innerhalb des Plangebietes sollen vordringlich Nutzungen angesiedelt werden, die aufgrund ihres Betriebscharakters geeignet sind, neben der planungsrechtlichen Sicherung des lokal bereits bestehenden Gewerbebetriebes auch weitere Betriebe anzusiedeln und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen. Daher werden Einrichtungen für sportliche Zwecke nicht vollkommen ausgeschlossen, sondern können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahme richtet sich im Wesentlichen auf nur kleinräumige Flächenanteile des Gewerbegebietes, wobei auf die Sicherstellung des Gebietszweckes geachtet werden muss.

Im Rahmen konkreter Genehmigungsverfahren ist diesbezüglich auch zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen im Hinblick auf die regelmäßig in Gewerbegebieten anzutreffenden emissionsintensiveren Betriebe einen Nutzungskonflikt erzeugen oder mit den bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet vereinbar sind. Relevant können hierbei auch An- und Abfahrten von Einrichtungen sein, die aufgrund der Betriebszeiten bis in die Abendstunden die lokale Immissionssituation nachteilig beeinflussen.

Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).*

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit der bestehenden und auch zukünftig zulässigen bzw. in Erweiterung befindlichen Nutzung sind i.d.R. keine Anforderungen an die Beaufsichtigung der Produktionsflächen und -anlagen verbunden, da innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ausreichend Flächen genutzt werden können. Ferner wird das Betriebsleiterwohnen ausgeschlossen, um Konflikte bzgl. des Immissionsschutzes zu vermeiden und die Ausübung der gewerblichen Nutzung nicht einzuschränken.

Ferner sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um die bisherige Nutzungsstruktur auch mit Blick auf die östlich gelegenen Dorf- und Wohngebiete sowie der östlich gelegenen sozialen Einrichtungen der Gemeinde gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand nicht zu beeinträchtigen. Des Weiteren dient das geplante Gewerbegebiet der Sicherung von Betriebsstandorten und der weiteren Entwicklung von Arbeitsstätten mit der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese sind mit Vergnügungsstätten in der Regel nicht in dem Maße vereinbar, sodass aus diesem Grunde mit den zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sparsam umgegangen werden soll. Der Bebauungsplan soll vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen bieten, sodass für die überwiegend auf die Abend- und Nachtstunden ausgerichteten Vergnügungsstätten

innerhalb dieses Plangebietes kein Raum besteht. Diese Nutzungen können auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen.

Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig, da diese mit der geplanten Nutzung im Hinblick auf die regelmäßig in Gewerbegebieten anzutreffenden emissionsintensiveren Betriebe einen die gewerbliche Nutzung einschränkenden Nutzungskonflikt erzeugen würden.

Aus Gründen der Vermeidung von Immissionskonflikten (schweren Unfällen und erheblichen Geruchsmissionen) werden Betriebe die der Störfallverordnung unterliegen (*Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären*), ausgeschlossen. Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Des Weiteren wird die Errichtung einer Tankstelle nicht zugelassen, da der Bedarf bereits im grundzentralen Ort Neuenkirchen auch an infrastrukturell besser erreichbaren Standorten hinreichend gedeckt wird.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung des Einzelhandels getroffen, um erhebliche Beeinträchtigungen der in der Gemeinde Neuenkirchen gelegenen und der Versorgung der Bevölkerung dienenden Läden zu vermeiden.

In diesem Zusammenhang lautet die Festsetzung:

„Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche (< 15 % des Betriebsgrundstückes) einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).“

Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer Ansiedlung von produzierenden Betrieben, die grundsätzlich auch innerhalb des Siedlungsbereiches einen Verkauf vornehmen könnten. Hier sind z.B. Handwerksbetriebe (Fahrradwerkstatt) zu nennen, die aufgrund ihrer Nutzungsart innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelt werden können und einen eigenen Werksverkauf durchführen. Dieser soll zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche im vorliegenden Fall beschränkt werden, sodass eine Ansiedlung solcher Betriebe in geeigneten Gebieten vorrangig im grundzentralen Siedlungsbereich Neuenkirchen erfolgt und die Flächen innerhalb von Gewerbegebieten bevorzugt von solchen Gewerbebetrieben genutzt werden können, die aufgrund ihrer Eigenart (Immissionsverhalten) innerhalb des Siedlungsbereiches nicht oder nur eingeschränkt ansiedlungsfähig sind.

Für den in Rede stehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird sich der Verkauf von Waren an Endverbraucher auf den Verkauf von z.B. Schuttgütern (Schotter, Steine etc.) beschränken, die mit dem Betrieb in Verbindung stehen. Ein darüber hinausgehender Verkauf von Waren ist nicht vorgesehen.

➤ **Mischgebiet (MI-Gebiet)**

Für die durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte gemischte Baufläche im südlichen Planbereich wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein **Mischgebiet (MI-Gebiet)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung soll die vorhandenen und einem Mischgebiet zuordnungsfähigen Nutzungen und Betrieben/Betriebsteilen sichern und hinsichtlich der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs eine möglichst flexible Nutzung ermöglichen. Der lokal vorhandene Gewerbebetrieb weist Betriebsteile auf, die innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ausgeübt werden sollen und hinsichtlich seines Betriebscharakters bzgl. der mit diesen Nutzungen zu erwartenden Emissionen in einem Mischgebiet auch ausgeübt werden können. Dabei handelt es sich z.B. um Büros und Sozialräume, die innerhalb

des festgesetzten Mischgebietes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsbereich als Flächenpuffer fungieren und eine unmittelbare und ggf. konfliktreiche Nachbarschaft von Gewerbe und betriebsfremden Wohnnutzungen vermeiden können.

Dabei wird hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzung von dem in § 6 BauNVO dargelegten Zulässigkeitskatalog der allgemeinen Nutzungen Gebrauch gemacht, um auch mit Blick auf mögliche Nachnutzungen ein größeres Nutzungsspektrum eröffnen zu können.

Dabei wird hinsichtlich der zulässigen Arten der baulichen Nutzung von dem in § 6 BauNVO dargelegten Zulässigkeitskatalog der allgemeinen Nutzungen Gebrauch gemacht, um auch mit Blick auf mögliche Nachnutzungen ein größeres Nutzungsspektrum eröffnen zu können.

- (1) *Mischgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)*
1. *Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI-Gebiet) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 allgemein zulässig:*
 - *Wohngebäude,*
 - *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 - *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstige Gewerbebetriebe,*
 - *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 - *Gartenbaubetriebe*
 2. *Innerhalb des festgesetzten Mi-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Tankstellen*
 - *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,*
 - *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.*

Im Wesentlichen wird der Zulassungskatalog in Bezug auf die allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO entnommen.

Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.*

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um die bisherige Nutzungsstruktur auch mit Blick auf die südlich anschließenden Dorfgebiete gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand nicht zu beeinträchtigen. Des Weiteren dient das geplante Mischgebiet der Sicherung von Betriebsstandorten und der darüberhinausgehenden maßvollen Entwicklung des vorhandenen Betriebes mit der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese sind mit Vergnügungsstätten in der Regel nicht in dem Maße vereinbar, sodass aus diesem Grunde mit den zur Verfügung stehenden Mischgebietsflächen sparsam umgegangen werden soll. Der Bebauungsplan soll vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie

Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen bieten, sodass für die überwiegend auf die Abend- und Nachtstunden ausgerichteten Vergnügungsstätten innerhalb dieses Plangebietes kein Raum besteht. Diese Nutzungen können auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen.

Des Weiteren wird die Errichtung einer Tankstelle nicht zugelassen, da der Bedarf bereits im grundzentralen Ort Neuenkirchen auch an infrastrukturell besser erreichbaren Standorten hinreichend gedeckt wird.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- *Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO*

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das GE-Gebiet eine GRZ von 0,7 und für das MI-Gebiet eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese gewährleisten in Bezug auf die bauliche Dichte eine angemessene Berücksichtigung der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie einen angemessenen Übergang zu den Gewerbeflächen im mittleren und nördlichen Planbereich.

Die südlich angrenzenden Flächen des dörflich geprägten Siedlungszusammenhangs (MD) sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit einer GRZ von 0,2 dargestellt.

- *Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO*

Die festgesetzte Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) darf um max. 50 % bis zu einer max. GRZ von 0,75 innerhalb des MI-Gebietes sowie bis zu einer max. GRZ von 0,8 innerhalb des GE-Gebietes überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl soll nicht eingeschränkt werden, damit auch für die zukünftige Betriebsentwicklung ausreichende befahrbare Betriebsflächen genutzt werden können. Städtebauliche Gründe zur Begrenzung der GRZ liegen nicht vor.

Eine Begrenzung der Ausnutzungsmaße soll mit Rücksicht auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht oder nur in dem für das ländlich geprägte Umfeld verträglichen Maß erfolgen. Dabei sollen die für die Gewerbeentwicklung besonders geeigneten Flächen weitestgehend genutzt werden können, sodass weitere im Außenbereich gelegene und bisher von Bebauung freigehaltene Flächen nicht in dem Maße zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs beansprucht werden.

- *Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO*

Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird eine **max. Gebäudehöhe** von 10 m festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (MI) wird ebenfalls eine **max. Gebäudehöhe** von 10 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt die bereits in der Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung. Betriebsbedingt können sich jedoch auch vereinzelt davon abweichende Höhenanforderungen einzelner Bauteile ergeben. Daher können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.) erforderlich sind. Für etwaige Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum festgesetzt. Diese Regelungen sind zur Berücksichtigung einer mit dem städtebaulichen Umfeld ansonsten zu vereinbarenden Vorhabenplanung sinnvoll.

Bezugsebene im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Steigt das Gelände von der

Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

Das so festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lässt ausreichend Gestaltungsspielraum für den vorhandenen Betrieb und stellt gleichzeitig einen der Ortsrandlage angemessenen städtebaulichen Rahmen dar. Die sensiblen Übergangsbereiche zur umgebenden Bebauung sowie der freien Landschaft können ebenfalls angemessen berücksichtigt werden.

4.1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des **Gewerbegebietes** verlaufen die Baugrenzen entlang der Bauverbotszone der Fläche für Wald und anschließend mit einem Abstand von 1- 2 m zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Ferner wird der Bereich vorhandener Leitungstrassen mit einer Breite von 20 m von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, sodass die Baugrenzen im nördlichen Bereich zwei Baufelder umgrenzen. Die Baugrenzen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes schließen sich an die im südlich angrenzenden Mischgebiet an und dokumentieren so die mit Hochbauten / Hauptnutzungen verbundenen Bebauungsmöglichkeiten. Im westlichen Bereich verlaufen die Baugrenzen entlang der sich durch die westlich angrenzende Fläche für Wald ergebenden Bauverbotszone und setzen sich im weiteren südlichen Verlauf innerhalb des festgesetzten **Mischgebietes** entlang dieser Bauverbotszone weiter fort. Im östlichen Bereich setzen sich die Baugrenzen des Gewerbegebietes innerhalb des Mischgebietes mit einem Abstand von 3 m zu der Grundstücksgrenze der Straße Bornbusch fort. Im südlichen Bereich des Mischgebietes werden die überbaubaren Flächen bis an die Grenze des Plangebietes herangeführt.

Die Festsetzung der Baugrenzen nimmt somit Rücksicht auf straßenrechtliche und waldrechtliche Anforderungen sowie die vorhandenen Leitungstrassen und hält ausreichende Abstände zu den festgesetzten und naturschutzfachlich zu sichernden Vegetationsstrukturen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen

In den örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen definiert. Es wird geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, um das Orts- und Landschaftsbild störende oder überformende Werbeanlagen ohne Bezug zur Betriebsstätte zu vermeiden. Ausnahmsweise können Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist (betriebsbezogene Hinweisschilder). Hierdurch sollen die Wahrnehmbarkeit und Orientierung in Bezug auf den Gewerbebetrieb ermöglicht und erleichtert werden.

Darüber hinaus werden flächenhafte Werbeanlagen an Außenwänden auf 10 m² der jeweiligen Flächen der Außenwand des Gebäudes und auf nur eine Werbeanlage je Grundstück begrenzt. Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind unzulässig. Hierdurch sollen gestalterische Überformungen bei großflächig in Erscheinung tretenden Gewerbebetrieben auf ein vertretbares Maß begrenzt werden. Ferner soll jedoch die Möglichkeit der Bewerbung des jeweiligen Betriebsstandortes grundsätzlich ermöglicht werden. Darüber hinaus werden Aussagen auf die Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen, um auch in den Abend- und Nachtstunden eine maßvolle Gestaltung des Ortseinganges zu ermöglichen. Sonstige Werbeanlagen (z.B. Fahnen oder Werbepylone) werden ausgeschlossen.

§ 2 Werbeanlagen

- (1) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung auf einem Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist, das nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.*
- (2) *Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf 1 je Grundstück begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Werbepylone) sind unzulässig.*
- (3) *Die Größe der Werbeanlagen wird auf 10 m² je Außenwand begrenzt.*
- (4) *Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.*
- (5) *Die Bezugsebene wird durch die Gradienten der öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand gebildet. Maßgeblich ist die Gradienten der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die mittlere Grundstücksbreite.*

Beleuchtung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie zur Gewährleistung einer angemessenen Integration in den Siedlungsbereich Brochdorfs werden Örtliche Bauvorschriften zur Beleuchtung festgesetzt.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss aus Gründen der Vermeidung von visuellen und ortsuntypischen Irritationen mit Blick auf die in der unmittelbaren Umgebung verlaufenden klassifizierten Straßen blendfrei sein. Gleiches gilt für Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung, die aus dem genannten Grund und dem damit zunehmenden Maß der Irritation, die bei Verkehrsteilnehmern ausgelöst werden können, nicht zulässig sind. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht. Als Leuchtmittel sind, ebenso wie für die Beleuchtung von Fahrwegen, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

4.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des **Teilplans I** wird über die östlich verlaufende Straße *Bornbusch* mit Anschluss an die südlich verlaufende *Rutenmühler Straße* (K 43) erschlossen, welche östlich des Plangebietes auf die *Rotenburger Straße* (B 71) führt. Über diese Verkehrsfläche wird das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die B 71 ist im weiteren südlichen Verlauf ein Anschluss an die Autobahn 7 und im nördlichen Verlauf ein Anschluss an die Autobahn 1 möglich.

Der innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen entstehende Stellplatzbedarf ist gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen.

Zur Beurteilung des durch die Planaufstellung und Entwicklung des Betriebes zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, 2021) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Auf das Gutachten wird hingewiesen und Bezug genommen.

Diese Verkehrsuntersuchung berücksichtigt eine Anzahl von 110 Lkw-Fahrten und 30 Pkw-Fahrten über einen Zeitraum von 24 Stunden. Für den Prognosehorizont 2035 wird von einem Verkehrsanstieg von 10 % ausgegangen. Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch den hinzutretenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Bornbusch,

Rutenmühler Straßen, Rotenburger Straße / B71) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es wird eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A attestiert. Nachteilige Einflüsse auf den Verkehr der abführenden Straßen sind durch die Planung nicht vorauszusehen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs können gewährleistet werden.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, ergänzende Hinweise gegeben, die im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung (Durchführung des Bebauungsplanes) zu beachten sind:

1. In Bezug auf das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B 71 sowie des unzureichenden Ausbauzustandes des KP B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“ sowie auf ganzer Länge der Gemeindestraße „Lütte Straat“ eine entsprechende Beschilderung zur Vermeidung einer verkehrlichen Erschließung über den v. g. Knotenpunkt im Zuge der B 71, erforderlich.
2. Ist wie v. g. eine Beschilderung nicht möglich, so ist der KP B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“ entsprechend verkehrsgerecht auszubauen. Hierzu ist der hiesigen Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes vorzulegen. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen.

Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.

3. Bei einem Um- oder Ausbau des v. g. Knotenpunktbereiches im Zuge der B 71 wird die Beauftragung eines Sicherheitsaudits durch die Gemeinde sowie der Abschluss einer vom GB Verden aufgestellten Vereinbarung erforderlich. Sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. gehen in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Regelung der An- und Abfahrtverkehre auf den angrenzenden und weiterführenden Straßen erforderlich sein, wird die Gemeinde Neuenkirchen in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geeignete technische oder organisatorische Vorkehrungen und Maßnahmen ergreifen, die zur Verbesserung der Verkehrsablaufes beitragen werden. Geeignet könnten hier u.a. verkehrsbehördliche Anordnungen wie Beschilderungen in Bezug auf Parkverbote, Einfahrtverbote sowie Fahrbahnmarkierungen o.ä.) sein. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist jedoch ein sich aufdrängendes Ordnungsbedürfnis im Zuge der angrenzenden öffentlichen Straßen auf der Grundlage der Ergebnisse des v.g. Verkehrsgutachten nicht ableitbar.

Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der *Rotenburger Straße* (B 71) in einer Entfernung von rd. 500 m zum Plangebiet.

Die Flächen des **Teilplans II** sind im westlichen und östlichen Bereich von den Straßen Schäperweg und Krögereiweg umgeben. Eine Erschließung wird über die vorhandenen Wirtschaftswege gewährleistet. Eine weiterführende Erschließung des Teilplanes ist aufgrund seiner Festsetzung als Kompensationsfläche nicht erforderlich.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

An dieser Stelle werden nur die für die Planentscheidung wichtigsten fachplanerischen und fachgesetzlichen Vorgaben aufgeführt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht (Teil II der Begründung) alle relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben dargelegt werden. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich, wenn nicht anders genannt, auf den Eingriffsraum im des Teilplan I.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stammt aus dem Jahr 2013.

- Karte 1: Arten und Biotope

Das Plangebiet wird dem Naturraum „Neuenkirchener Endmoräne“ zugeordnet. Im westlichen Verlauf zum Siedlungsbereich der Ortschaft Brochdorf verläuft die Grenze zum Naturraum „Botheler Niederungen“. Die Flächen des Plangebietes sind als Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung verzeichnet. Im nordwestlichen Bereich der Gehölzbestände ist eine mittlere Bedeutung dargestellt. Die südöstlich angrenzenden Siedlungsgehölze werden als linienförmige Biotoptypen von mittlerer Bedeutung dargestellt. Die den Siedlungsbereich umgebenden Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung.

- Karte 2: Landschaftsbild

Brochdorf wird von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben, weshalb die Flächen als von geringer Bedeutung für die Landschaftsbildeinheit bewertet werden. Die Flächen sind als ackerbaulich dominierte wellige Geest bezeichnet. Der Siedlungsbereich nördlich der Rutenmühler Straße wird als Siedlungsgebiet mit Großbäumen dargestellt; der Siedlungsbereich südlich der Rutenmühler Straße ist von sehr geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

- Karte 3: Besondere Werte von Böden / Stoffretention

Im nördlichen Siedlungsbereich Brochdorfs ist für einen flächenmäßig untergeordneten Abschnitt ein Bereich von Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung „Heidepodsol unter Wald / Magerrasen“ dargestellt. Die Böden nördlich, westlich und südlich der Ortschaft stellen einen Bereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung dar. Ferner sind sie als Bereich mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation verzeichnet. Für das Plangebiet sind keine zu berücksichtigenden Aussagen vorhanden.

- Karte 5/5a: Zielkonzepte/Zieltypen

Die Karten 5 / 5a enthalten keine für den Siedlungsbereich Brochdorf relevanten Darstellungen. Der Siedlungsbereich wird als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

- Karte 6: Schutzgebiete

Die Karte 6 enthält keine für den Siedlungsbereich Brochdorf relevanten Darstellungen. Es befinden sich keine Schutzgebiete in der unmittelbaren Umgebung. Im weiteren Verlauf sind Bereich als „Landschaftsschutzgebiet-würdig“ dargestellt.

Fazit:

Die in den Karten des Landschaftsrahmenplans dargestellten Inhalte haben für die in Rede stehende Planung keine negativen Auswirkungen. Auch sind keine Auswirkungen aus der Nutzungsänderung im Plangebiet abzuleiten. Die im Bereich des Plangebietes befindlichen Siedlungsgehölze sollten, insofern möglich, als prägende Strukturen erhalten bleiben. Es befinden sich jedoch weitere Gehölzbestände unmittelbar angrenzend und im südlichen Bereich zur Rutenmühler Straße.

Landschaftsplan

Ein aktueller Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neuenkirchen nicht vor.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht – Natura 2000

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG HK 00034 „Hahnenbachtal“), befindet sich südlich des Plangebietes in rd. 1 km Entfernung. Natura 2000-Gebiete sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

4.4.2 Kurzdarstellung des Bestandes

An dieser Stelle der Begründung werden nur die für die Planentscheidung relevanten Belange von Natur und Landschaft im Ist-Zustand beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung in Teil II „Umweltbericht“ erfolgt. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich, wenn nicht anders genannt, auf den Eingriffsraum innerhalb des Teilplans I.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägten und überwiegend baulich beanspruchten Flächen im Siedlungszusammenhang der Ortschaft Brochdorf. Die nördlich angrenzenden Flächen sind in ihrem Ausgangszustand als Ackerfläche zu berücksichtigen.

Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzung als Betriebsbereich und Lagerflächen für eine Garten- und Landschaftsbaufirma sowie als landwirtschaftliche Ackerflächen keinen direkten Nutzen für die menschliche Gesundheit, das Wohlbefinden und die Erholung. Indirekt sind die Ackerflächen als Teil des Landschaftsbildes mit Funktionen für den Erholungsnutzen verbunden.

Entsprechende Hinweise zum Immissionsschutz (Schallschutz) werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darin zukünftigen Betriebsentwicklung jedoch nicht abzuleiten. Der Siedlungsrand, auf den sich das Plangebiet bezieht, wird wesentlich durch bereits in zulässiger Weise ausgeübte bauliche Nutzungen geprägt und nimmt daher bereits gegenwärtig nicht mehr in vollem Umfang an der Erholungsfunktion für die Allgemeinheit teil.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

- Pflanzen, Biotoptypen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich überwiegend als gewerblich und gemischt genutzte Fläche eines ortsansässigen Betriebes dar. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb nutzt die Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Schutt und Fahrzeugen / Maschinen.

Auf den gewerblichen Lagerflächen sind überwiegend ruderale Vegetationsstrukturen vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein aufgeschütteter Wall mit einzelnen Gehölzen vorhanden, der im östlichen Randbereich in einzelne Strauch- und Baumbestände entlang der Straße Bornbusch übergeht. Im südwestlichen Planbereich ist ein größerer Gehölzbestand vorhanden, der sich teilweise als Hausgartenbereich und nördlich sowie westlich daran anschließend als Waldfläche darstellt.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie innerhalb des Mischgebietes sind bauliche Anlagen in Form von Lagerhallen, Stellplatzflächen, Bürogebäuden und Sozialräumen vorhanden. Innerhalb des Mischgebietes liegen die Flächen mit Ausnahme einzelner Gehölze und Scherrasenflächen als versiegelte Flächen vor.

Die Flächen haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Auf Grundlage vorhandener Baugenehmigungen können diese Flächen bereits jetzt versiegelt werden.

Eine Auflistung der (gem. Genehmigungslage) vorhandenen Biotoptypen und Flächengrößen sowie ein Biotoptypenplan ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

- Tiere und biologische Vielfalt

Zur Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) ein „artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen“ erstellt. Hier wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Kartierungen die Arten Haussperling, Amsel, Feldsperling, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Ringeltaube erhoben. Hiervon werden Haussperling (*Passer domesticus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen geführt. Die gefährdete Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die auf der Vorwarnliste geführte Wachtel (*Coturnix coturnix*), wurden jedoch nur auf angrenzenden Flächen festgestellt. Zur Beurteilung der Fledermausvorkommen wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Aus dieser geht hervor, dass besonders die Randstrukturen, Hecken und der Waldrand als Leitstrukturen und die Ruderalfluren im zentralen Geltungsbereich als Jagdhabitat genutzt werden. Für die im südlichen Bereich vorhandenen Gebäude sind Hohlräume mit Quartierseignung zu vermuten, in den neu gebauten Lagerhallen werden lediglich kleinere Tagesverstecke erwartet. In Bezug auf das Reptilienvorkommen wurden im Rahmen der Kartierungen zwei ungefährdete Arten (Blindschleiche und Waldeidechse) festgestellt. Für Amphibien geeignete Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Im nordöstlichen Bereich grenzt ein Graben an die Straße Bornbusch an, der eine eingeschränkte Bedeutung als Laichgewässer aufweist.

Es wird seitens der Gutachter darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Hinweise zur Baufeldfreiräumung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, da sich der Verlust von einzelnen Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten nicht auf den Erhaltungszustand auswirkt.

Schutzgut Fläche/Boden

- Bodeneigenschaften und -funktionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodenlandschaft (BL) fluviatiler und glazifluvialer Ablagerungen in der Bodengroßlandschaft (BGL), Talsandniederungen und Urstromtäler. Es wird zudem der Bodenregion (BR) Geest zugeordnet. Der Bodentyp ist Podsol, die Bodenfruchtbarkeit wird als gering angegeben.⁴

Es besteht eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird als gering angegeben.

Das Plangebiet wird der bodenkundlichen Feuchtestufe 6: stark frisch zugeordnet. Es ist damit besonders für Acker- und Grünlandnutzung geeignet, im Frühjahr gelegentlich jedoch zu feucht. Die Sickerwasserrate beträgt 250-300 mm/a.⁵

- Bodenkontaminationen

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten bekannt.⁶

Der OT Brochdorf befindet sich in einem Gebiet, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen geeignet ist. Dieser Bereich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.⁷

- Flächeninanspruchnahme

Die Flächen des Plangebietes sind bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen sowie baulich geprägt und großflächig versiegelt bzw. durch regelmäßiges Überfahren und die Lagerung von Baustoffen vorgeprägt. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen können Eingriffe in den bereits siedlungsstrukturell vorbelasteten Bereichen vorgenommen und auf unbelasteten Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Schutzgut Wasser

- Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Grundwasser

Es handelt sich im Plangebiet um einen Porengrundwasserleiter und den Grundwasserkörper der Wümme (Lockergestein links). Die hydrogeologische Einheit wird durch Gletscherablagerungen (sandig, kiesig) gebildet. Es wird dem hydrogeologischen Teilraum „Lüneburger Heide West“ zugeordnet.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch und das Schutzpotenzial als gering bewertet. Daher können Stoffminderungsprozesse in besonders starkem Maße stattfinden und hohe Mengen von Schadstoffen in das Grundwasser gelangen.⁸ Auf den unversiegelten Flächen beträgt die Grundwasserneubildungsrate gem. mGROWA 18 (1981-2010) 300 - 350 mm/a und wird der Stufe 7 zugeordnet.

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung bereits gestört.

⁴ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Bodenkunde (Auswertung BK 50 und BUEK 50)

⁵ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Bodenkunde (Auswertung BK 50 und BUEK 50)

⁶ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Altlasten

⁷ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Bergbau

⁸ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Hydrogeologie

Durch die im Bereich versiegelter Flächen verloren gegangene Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Daher ist das anfallende abflusswirksame und nicht kontaminierte Oberflächenwasser zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf den Flächen zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Das auf Oberflächengewässer bezogene Risiko kann somit auf ein geringes Maß minimiert werden.

Schutzgut Luft/Klima

Die potenzielle Verdunstung liegt im Plangebiet bei rd. 543 mm. Der Niederschlag beträgt rd. 769 mm im Jahr und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,5 °C. Die klimatische Wasserbilanz liegt bei 225 mm im Jahr.⁹

Der Siedlungsraum von Brochdorf weist ein ausgeglichenes Ortsklima auf. Die an das Plangebiet im nördlichen Verlauf angrenzenden weiträumigen Grünland- und Ackerflächen tragen wesentlich zur Kaltluftentstehung und zum Kaltlufttransport bei. Die im nördlichen Plangebiet vorhandenen Bereiche werden als Lagerflächen genutzt. Sie sind größtenteils unversiegelt und teilweise mit Ruderalvegetation bestanden, sodass hier ebenfalls nur eine untergeordnete Beeinträchtigung von z.B. der Verdunstungsrate abzuleiten ist. Aus den im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Betriebsflächen sowie Lagerflächen im mittleren Planbereich können betriebsbedingt bereits Staub- und Geruchsimmissionen auf die angrenzenden Nutzungen einwirken.

Die Luft im Geltungsbereich ist weitgehend hygienisch unbelastet. Lediglich durch die im südlichen Verlauf liegende K 43 (Rutenmühler Straße) sowie für Dorf-/Mischgebiete typische Immissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung sind Belastungen im Plangebiet abzuleiten. Innerhalb des Plangebietes kann es durch die abgelagerten Baustoffe und deren Transport zu temporären Staubimmissionen kommen.

Durch die Planung entstehen keine barrierewirksamen oder überdimensional und ortsunüblich aufragende Bauten, die für den Siedlungsbereich vorhandene Frischluftschneisen stören würden.

Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsrahmenplan wird dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zugemessen. Die ehemals vorhandenen Ackerflächen im nördlichen Planbereich sowie die in der Zwischenzeit entwickelten Flächen sind bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie großflächige Versiegelungen und Nutzungen beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Brochdorf. Der räumliche Geltungsbereich ist südlich und östlich von weiterer Bebauung des Siedlungsbereiches geprägt. Die an das Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv ackerbaulich und als Grünlandflächen genutzt. Im westlichen Bereich ist eine Waldfläche vorhanden, die das Plangebiet begrenzt. Im südöstlichen Bereich prägen Siedlungsgehölze und angrenzende Hausgärten den Übergang des Plangebietes zum weiteren Siedlungsbereich. Die Flächen der Siedlungsgehölze innerhalb des Planbereiches können bereits auf Grundlage der vorhandenen Baugenehmigungen versiegelt werden (vgl. Biotoptypenplan).

⁹ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Klima

Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Es ist bereits überwiegend durch vorhandene Vegetationsbestände durchgrünt und eingegrünt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

4.4.3 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass im Plangebiet innerhalb des Teilplan I bereits durch den vorhandenen Betrieb genutzte und durch Versiegelungen geprägte Flächen in ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für Wald umgewandelt werden sollen.

Aus der durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten Überbauung resultieren erhebliche Beeinträchtigungen, die über das bisherige Maß der zulässigen und genehmigten Eingriffe im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB hinausgehen und nach Zuordnung zum Siedlungszusammenhang gem. § 34 BauGB in der Eingriffsregelung beachtlich und soweit möglich zu vermeiden sind. Ist keine Vermeidung möglich, so sind die Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt.

4.4.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Im vorliegenden Bebauungsplan – Teilplan I tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Bodenversiegelung

Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) soll die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein für das Gewerbe- und Mischgebiet notwendiges Maß begrenzt werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasserhaushalt vermindert werden. Auf den nicht versiegelten Flächen können die Bodenfunktionen und die natürliche Sickerrate weitgehend erhalten werden. Die GRZ wird im Mischgebiet auf ein geringes Maß von 0,5 und im GE-Gebiet auf 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung um 50% bis zu einer max. GRZ von 0,75 bzw. 0,8 ist zulässig (GRZ II).

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den MI- und GE-Gebieten ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Innerhalb der

GE- und MI-Gebiete wird eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen innerhalb des Gewerbegebietes möglich. Für etwaige Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum festgesetzt. Hierdurch wird eine Integration in die umgebende Landschaft und in das bestehende Gewerbegebiet erreicht.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Wasser: Erhalt von Vegetationsbeständen, ergänzende Anpflanzungen innerhalb bestehender Vegetationsbestände, Festsetzung einer Fläche für Wald

Über die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sowie einer Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB wird der Übergang zur freien Feldflur gewährleistet und gleichzeitig ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten. Die das Plangebiet prägenden Vegetationsbestände (Heckenbestände, Obstgehölze, Waldfläche, Hausgartenbereiche, randliche Eingrünungen) können großflächig erhalten und durch entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen in ihrem Bestand aufgewertet werden.

Zugleich halten die Flächen Funktionen wie Staubfilterung und Versickerung für das Plangebiet bereit, sodass die Eingriffe hinsichtlich dieser Aspekte ebenfalls minimiert werden können.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser: Festsetzung einer Fläche für Wald und Bauverbotszone

Über die Festsetzung einer Fläche für Wald und einer daran angrenzenden Bauverbotszone können die sich aus dem LROP abzuleitenden Abstände zwischen Waldflächen und Bebauungen berücksichtigt werden. Obwohl das LROP einen Abstand von ca. 100 m als Orientierungswert zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder vorschlägt, wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein Abstand von 25 m als Bauverbotszone als ausreichend betrachtet und festgesetzt. Hier sind vor allem auch die Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen, sodass durch den Abstand von 25 m ein Übergreifen von Bränden zwischen Wald und Bebauung vermieden werden kann. Die Festsetzung der Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen abzuleiten, in dem bereits Flächen für Wald im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt werden. Die bereits in geringerem Abstand zu der Waldfläche vorhandenen baulichen Anlagen sind aufgrund fehlender Baugenehmigungen zu entfernen und lösen keine Beeinträchtigung des Waldbestandes und damit keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser aus. Um einen waldrechtlichen Eingriff zu vermeiden, wird eine Neuerrichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen nicht überdachte (Beton-)Trennwände (Lagerboxen für Schuttgüter), innerhalb der Bauverbotszone im Anschluss an den Waldbestand über die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere: Beachtung der Bauzeitenregelung/Baufeldfreiräumung

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen sowie zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Die Baufeldfreiräumung, Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sowie Abbruch von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung und Gebäude vor Abbruch auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume und Abbruch der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird durch Einleitung in ein Absetzbecken gereinigt und innerhalb des Gewerbegebietes vollständig zur Versickerung gebracht.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere: Beleuchtungskonzept

Innerhalb des Teilplans I werden Festsetzungen zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude getroffen. Zum Schutz vorhandener Tierarten sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warmweißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen / Werbeanlagen

Über die Eingliederung des Baugebietes in die Ortslage durch die Anpassung der zukünftigen baulichen Strukturen an die für die Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Höhen sowie die Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen können Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden und der Umgebungsschutz beachtet werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Über die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches der Planung (bezogen auf den Eingriffsraum, Teilplan I) nur anteilig ausgeglichen werden. Für einen vollständigen Ausgleich sind weitere Kompensationsflächen notwendig. Hierzu erfolgt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes II die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.4.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den in Rede stehenden Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013).

Im Umweltbericht wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz in Tabellenform dargestellt.

$$\begin{aligned} & \textbf{Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz:} \\ & \text{Gesamtwert PLANUNG - Gesamtwert IST} \\ & \quad 33.276 \quad - \quad 74.143 \\ & \quad = - 40.868 \text{ Werteinheiten} \end{aligned}$$

Als Ergebnis dieser Bilanz ist zusammenfassend festzustellen, dass ein Defizit von rd. 40.868 Werteinheiten durch die Planung verbleibt, das auf externen Flächen auszugleichen ist.

Für Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

4.4.6 Kompensationsmaßnahmen

Für den bestehenden Gewerbebetrieb sind im Rahmen vorhandener Baugenehmigungen bereits Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden, die in die Bauleitplanung eingestellt werden. Diese werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt. Dennoch reichen die Kompensationsmaßnahmen nicht für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriff innerhalb des Teilplanes I aus. Aus diesem Grunde wird der Teilplan II hinzugezogen, auf dessen Flächen die Kompensation des Eingriffs erfolgen soll.

Die vorhandene intensiv genutzte Grünlandfläche soll im Rahmen der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgewertet werden. Hierzu wird die Fläche (a) zu einem Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte entwickelt. Innerhalb des mit einem (b) gekennzeichneten Bereiches soll der vorhandene Graben verfüllt und eine Blänke angelegt werden. Der östliche Bereich (c/c*) soll durch Herausnahme aus der Nutzung extensiviert werden.

Weitere Ausführungen zu der Kompensationsmaßnahme innerhalb der Teilplans II sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Durch die in den Bebauungsplan einbezogenen Kompensationsmaßnahmen kann der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 7 c BauGB).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die AMT - Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen wurde zur Beurteilung der Lärmimmissionen innerhalb des Eingriffsraumes (Teilplan I) ein „Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf“ erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden. Ferner sind die Aspekte von Staub- und Geruchsmissionen sowie das Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) und die Störfallverordnung (StöV) zu betrachten.

4.5.2 Lärmimmissionen

Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen

Die Schutzwürdigkeit der im Gebiet zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO. Im B-Plan sind nördlich ein Gewerbegebiet und südlich ein Mischgebiet festgesetzt. Darüber hinaus grenzen als schutzbedürftige Nutzungen im Süden und Osten Dorfgebiete an.

Der Schutzanspruch der v.g. Arten der Nutzungen stellt sich auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt dar:

MD/MI:	tags 60 dB(A)	nachts 50/45 dB(A)
GE:	tags 65 dB(A)	nachts 55/50 dB(A).

Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden. Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärmimmissionen relevant.

Für das gewerbliche Einzelvorhaben sind bei der Genehmigung die Regelungen der TA Lärm bindend. Dies bedeutet, dass bereits auf der Ebene der Bauleitplanung diese späteren, gegebenenfalls erforderlichen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz untersucht werden müssen. Neben den o.g. Orientierungswerten sind demzufolge auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beachten. Diese betragen:

MD/MI:	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
GE:	tags 65 dB(A)	nachts 50 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Als Beurteilungszeitraum wird als Tag der Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, und als Nacht der Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr vorausgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sind als planungsrelevante Schallquellen gewerbliche Lärmimmissionen und Vorbelastungen sowie Verkehrslärm zu untersuchen.

Gewerbliche Lärmimmissionen und Vorbelastungen

• Gewerbliche Lärmimmissionen

Innerhalb des Plangebietes ist durch das Betriebsgeschehen mit verschiedenen Immissionsquellen zu rechnen. Diese werden durch Tätigkeiten im Außenbereich (Transport von Gütern, Fahrzeug- und Maschinengeräusche), Fahrzeugverkehre (Lieferverkehr, Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen) und Pkw-Stellplatznutzung (An- und Abfahrt von Mitarbeitern und Kunden) hervorgerufen.

Als Betriebszeitraum wurde der Zeitraum von 06:00 bis 20:00 Uhr an sechs Tagen in der Woche (Montag bis Samstag) in der Berechnung angesetzt.

Inhalt des Schallgutachtens ist die Überprüfung der maximalen Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück. Die Thorsten von Fintel GmbH plant eine Betriebserweiterung mit weiteren Hallen und Unterständen. Aus diesem Grunde wurden für die geplanten Gebäude entsprechende Emissionsquellen in die Berechnung einbezogen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden die in der südlich an den Planbereich angrenzenden Rutenmühler Straße befindlichen Wohnnutzungen sowie weitere Wohnnutzungen im östlichen Verlauf berücksichtigt.

Betriebsgeschehen

Innerhalb des Betriebsbereiches werden durch vorhandene und zukünftig geplante Hallen und Werkstätten Gebäudeabstrahlungen hervorgerufen, die in der Berechnung zu berücksichtigen sind. Für die geplanten Gebäude werden geeignete konservative Schallleistungspegel zu Grunde gelegt.

Der südliche Bereich des Betriebsgrundstückes liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Er erstreckt sich auf Flächen des entlang der Rutenmühler Straße bestehenden Dorfgebietes. Die hier befindlichen Garagengebäude müssen jedoch in die Betrachtung des gesamten Betriebsbereiches einbezogen werden. Die Garagen

werden durch Radlader und Gabelstapler angefahren und mit entsprechenden Schallimmissionspegeln berücksichtigt.

Auf dem Betriebsgrundstück sind zur Lieferung und Sortierung von Baustoffen kontinuierliche Fahrzeugbewegungen vorhanden und in der Berechnung zu berücksichtigen. Ferner werden durch eine Brechanlage, eine Siebanlage, einen Holzschredder und ein mobiles Betonmischwerk Emissionen hervorgerufen.

Der Betrieb der Brechanlage (Prallbrecher) sowie der Siebanlage ist mit 10 Tagen im Monat innerhalb des Zeitraums von 08:00 bis 20:00 Uhr vorgesehen. Die Anlagen sollen abwechselnd genutzt werden.

Für die Entleerungen von Bau- und Mischschutt im östlichen Lagerbereich wird mit einer Häufigkeit von 40 Entleerungen am Tag gerechnet. Sonstige, für das Betriebsgeschehen relevante Maschinen wie z.B. Gabelstapler, Lkw und Radlader, werden mit einem summierten Schalleistungspegel in die Berechnung einbezogen. Für die zum Transport der Materialien genutzten Lkw und Sprinter wird eine Häufigkeit von 80 Lkw bis 30 t und 30 Sprinter bis 7,5 t am Tage berücksichtigt. Der Lieferverkehr erfolgt zwischen 7:00 und 20:00 Uhr über die östlich angrenzende Straße Bornbusch.

Auf dem Betriebsgelände befinden sich im südlichen Bereich, innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Fläche, Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Kunden der Thorsten von Fintel GmbH. Diese werden durch Hinzunahme der Werte der aktuellen Parkplatzlärmstudie berücksichtigt.

- **Vorbelastungen**

„Als Vorbelastung wird die Gesamtheit der Belastung eines Ortes durch Geräuschimmissionen aller Anlagen, für die die TA Lärm [...] gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage selbst bezeichnet. Im Untersuchungsgebiet ist eine relevante Geräuschimmission durch die [westlich angrenzende] Tischlerei Langguth zu erwarten [...].“¹⁰

Für die Tischlerei wurde ein Immissionsansatz in der Berechnung so gewählt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (IO) in der Umgebung eingehalten werden.

Durch den Schützenverein Brochdorf e.V., dessen Gebäude sich im östlichen Verlauf des Plangrundstücks befinden, bestehen keine zu berücksichtigenden Emissionen.

- **Berechnung, Beurteilung und Ergebnisse**

Zur Ermittlung der Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurde eine schalltechnische Ausbreitungsberechnung durchgeführt. Hierbei wurden die wesentlichen baulichen und topographischen Parameter, die Bodenabsorption sowie Reflektionen vorhandener Gebäude und Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Berechnungen wurden für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) getrennt ermittelt.

Der bestehende Betrieb und die geplanten Erweiterungen sind als genehmigungsfähig zu beurteilen, wenn sichergestellt ist, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitung der Richtwerte gem. TA Lärm eintritt. Hierzu werden die v.g. anzunehmenden Schalleistungspegel der Anlagenbestandteile und des Betriebsgeschehens sowie der Vorbelastungen den Richtwerten der TA Lärm an den betreffenden Immissionsorten gegenübergestellt.

¹⁰ AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, 2021: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf. Isernhagen, 04.02.2021, Seite 18

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (IO) **unterschritten bzw. ausgeschöpft** werden (vgl. IO 9).

Hinweise auf schädliche Einwirkungen durch tieffrequente Geräusche liegen nicht vor. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist ebenfalls nicht abzuleiten.

Verkehrslärm

Der aus öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist für alle Flächen, außer für Gewerbe- und Industriegebiete, bis zu einem Umkreis von 500 m um den Untersuchungsbereich zu berücksichtigen, insofern dieser der Anlage zuzuordnen ist.

An den maßgeblichen Immissionspunkten (1A, 5, 7 und 8A) wurde von einem Verkehrsaufkommen von 220 Lkw auf der Straße Bornbusch und 110 Lkw auf der Rutenmühler Straße ausgegangen. Diese Mengen liegen deutlich über den in der Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, 2021) herangezogenen Werten. Die im Schallgutachten berücksichtigten Werte sind als „Worst-Case“ zu betrachten.

Im Ergebnis liegen die Schallimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr (bei Betriebserweiterung) um mehr als 3 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte, sodass keine Belastung abzuleiten und keine weitere Betrachtung notwendig ist. **Das Gutachten stellt fest, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verkehrslenkung erforderlich sind.**¹¹

Fazit und Festsetzungen

Das Gutachten hält fest, dass eine Festsetzung von Eigenschaften von gewerblichen Nutzungen in Form von Emissionskontingenten für den Betriebsbereich der Thorsten von Fintel GmbH nicht notwendig ist und auch aufgrund der nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Betriebsbereiche nicht möglich wäre. Der Betrieb ist im Sinne der TA Lärm als eine Gesamtanlage zu betrachten und soll auf nachfolgender Planungs- bzw. Genehmigungsebene beurteilt werden. **Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise kann daher eine Verträglichkeit der Betriebserweiterung mit den umliegenden betriebsfremden Nutzungen abgeleitet werden.**

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei dem Neubau oder der Änderung von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen [gem. § 4 BImSchG] innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.“

sowie

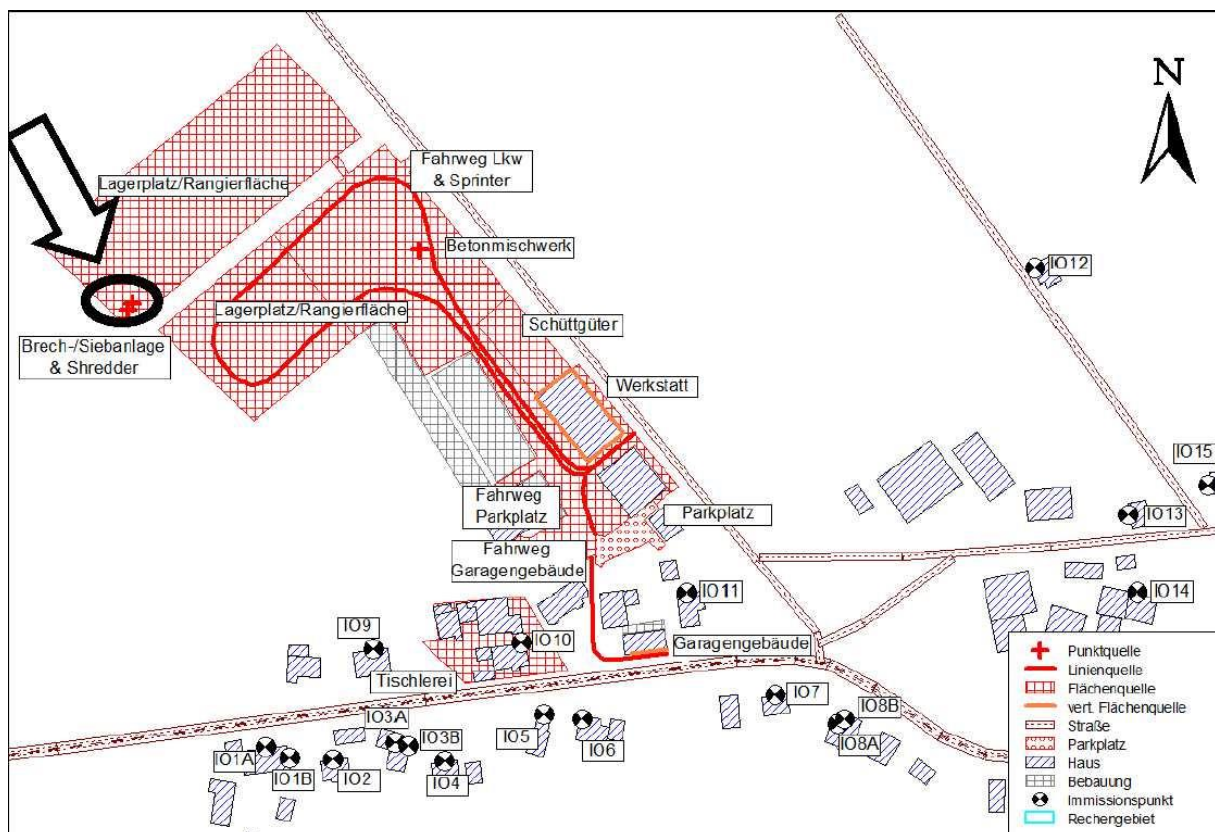
„Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurden die nachfolgend aufgelisteten Einschränkungen für die Berechnungen vorausgesetzt. Diese sind auf nachfolgender bauleitplanerischer Ebene im Rahmen der Genehmigung der Anlagenbestandteile zu berücksichtigen.“

- *Betrieb der geplanten Werkstatt nur für maximal 13 Stunden,*
- *Verladetätigkeit mit Radlader oder Gabelstapler innerhalb des Garagengebäudes für jeweils maximal 30 Minuten pro Tag,*

¹¹ AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, 2021: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf. Isernhagen, 04.02.2021, Seite 26

- *Kein gleichzeitiger Betrieb der Sieb- und der Brechanlage (insgesamt maximal 10 Stunden pro Tag),*
- *Betrieb eines Prallbrechers und einer Siebanlage an maximal 10 Tagen im Monat (insgesamt)*
- *Betrieb der Sieb- und Brechanlage sowie des Holzschredders auf dem nördlichen Lagerplatz gemäß nachfolgender Abbildung und unter Beachtung der im Gutachten in Kapitel 5.3 enthaltenen Angaben*
- *Betrieb des Holzschredders für maximal 4 Stunden am Tag,*
- *An- und Abfahrt von maximal 80 Lkw bis 30 t und 30 Sprinter (bis 7,5 t) pro Tag,*
- *Be- und Entladung von maximal jeweils 80 Lkw pro Tag.“*

Abb.: Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten, Simulationsmodell mit Geräuschquellen, Lage der Anlagenbestandteile markiert



4.5.3 Geruch und Staub

Innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete sind die Nutzungen und Einrichtungen so zu betreiben, dass sowohl die im Plangebiet als auch die außerhalb des Plangebietes gelegenen immissionsempfindlichen Nutzungen entsprechend ihres Schutzanspruches nicht erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist jedoch darzulegen, dass die für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) beachtet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann bereits dann vorliegen, wenn die Geruchswahrnehmung nicht mehr den Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) entspricht.

Danach sind in Mischgebieten für bis zu 10 % der Jahresstunden Geruchswahrnehmungen zulässig. In den angrenzenden Dorfgebieten, insbesondere in gewachsenen Dorfstrukturen, kann aufgrund der historisch geprägten baulichen Dichte und dem sich daraus ergebenden Nebeneinander von sonst konkurrierenden Nutzungen (etwa Landwirtschaft und sonstiges

Wohnen) der Wert bis zu 15 % (max. 20 %) überschritten werden. Innerhalb des Gewerbegebietes sind ebenfalls bis zu 15 % der Jahresstunden an Geruchswahrnehmungen zulässig.

Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung sind jedoch keine erheblichen Vorbelastungen durch Tierhaltung etc. bekannt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der in Rede stehende ortsansässige Betrieb im Rahmen der Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb bisher nicht zu Konflikten durch Staub- und Geruchsemissionen geführt hat. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rahmeneingrünung und die Möglichkeit der Anlage eines Walls sowie durch den Abstand der hinzutretenden Anlagenbestandteile (Brech-/ Siebanlage, Schredder) im nordwestlichen Bereich ist auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die südlich und östlich angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Die Rahmeneingrünung trägt zur Staubfilterung bei. Die Lagerboxen für Schuttgüter sind zu den Grundstücksgrenzen überwiegend durch (Beton)-Trennwände vorgesehen, sodass hier Beeinträchtigungen durch Wind- und Wassererosionen gemindert werden. Eine sich schlicht aufdrängende und zwingende Notwendigkeit der Ausarbeitung eines Geruchsgutachtens hat sich vor diesem Hintergrund der Gemeinde Neuenkirchen nicht dargestellt.

Zur grundsätzlichen Luftreinhaltung werden jedoch mit Blick auf die konkrete Vorhabenplanung die nachfolgenden Hinweise gegeben, die einen Anstoßeffekt erzeugen sollen, damit zukünftige ansiedlungswillige Betriebe in Bezug auf die Vermeidung des zusätzlichen Schadstoffeintrages in die Luft sensibilisiert werden. Darüber hinaus sollen diese Hinweise auch die Genehmigungsbehörden hinreichend sensibilisieren, um ggf. entsprechende gutachterliche Nachweise im Genehmigungsverfahren einzufordern.

- Es wird daher darauf hingewiesen, dass Partikel aus einer Vielzahl von anthropogenen Quellen entstehen und gebildet werden können. Hierbei kann es sich um Bereiche der Landwirtschaft, dem Umschlag staubender Güter oder auch Industrie- und Kleinf Feuerungsanlagen handeln. Im Straßenverkehr sind neben den Emissionen aus dem Auspuff von Fahrzeugen auch der Abrieb von Bremsen und Staub durch die Fahrzeuge relevante Größen.
- Ferner beschreibt die TA Luft für Staubbiederschlag einen Immissionswert zum Schutz vor erheblichen Nachteilen. Die Art und Weise der Nachteile wird normativ nicht weiter konkretisiert. Sie können zum Beispiel in der Verschmutzung empfindlicher Flächen bestehen.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz müssen regelmäßig im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt und deren Einhaltung dargelegt werden.

Hinsichtlich bestehender Auswirkungen durch Staubemissionen wird auf die o.g. Ausführungen zur Bestandssituation (Gewerbebetrieb, Garten- und Landschaftsbau) verwiesen. Im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren für den bestehenden Betrieb und die Erweiterung des Gewerbebetriebes (Tief- und Straßenbauunternehmen) sind bzw. waren die Einhaltung der Belange des Immissionsschutzes nachzuweisen. Ggf. mit Erteilung der Genehmigung verbundene Auflagen sind seitens des Betriebes umzusetzen.

Der Bebauungsplan macht in Bezug auf die Beurteilung der aus dem Bebauungsplan ableitbaren Immissionssituation (Lärm, Geruch und Staub) von der Möglichkeit Gebrauch, die konkrete Prüfung der Zulässigkeit eines zukünftig im Gebiet beantragten Vorhabens auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzuschichten. Dies ist dann möglich, wenn in dem den Bebauungsplan nachfolgenden Zulassungsverfahren eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht steht bzw. ein Konfliktlösungsansatz erkennbar ist. Dies ist hier der Fall, da im Zuge des Zulassungsverfahrens sowohl auf technische Einrichtungen und/oder organisatorische

Betriebsabläufe derart eingegangen werden kann, dass ein drohender Konflikt abgewendet werden kann.

4.5.4 Trennungsgebot § 50 BImSchG und Störfallverordnung

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“¹²

Dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG wird durch den ausreichenden Abstand von emissionsintensiven Nutzungen zu immissionssensiblen Nutzungen entsprochen.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Im Teilplan I sollen innerhalb der ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebiete die Voraussetzungen zur Umstrukturierung und Erweiterung des ansässigen Betriebes geschaffen werden. Zwischen dem Gewerbegebiet und den bereits bestehenden betriebsfremden Nutzungen südlich des Plangebietes wird ein Mischgebiet als Abstandspuffer festgesetzt. Hierdurch kann aus den allgemeinen gewerblich bedingten Betriebsabläufen hinreichend auf die gemischt geprägte Nachbarschaft Rücksicht genommen werden.

Die im Teilplan I befindlichen Flächen sind durch landwirtschaftliche Gerüche und landwirtschaftlichen Lärm vorbelastet, welche für den Planungsraum als ortstypisch gelten und hinzunehmen sind. Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb des Plangebietes bestehenden und vorgesehenen Nutzungen nicht im Konflikt mit den südlich angrenzenden Nutzungen innerhalb des dörflich geprägten Siedlungsbereiches stehen. Ferner wird unter Einbeziehung der Ergebnisse des Schallgutachtens davon ausgegangen, dass die gewerblichen Nutzungen dem Stand der Technik entsprechen und nicht dazu geeignet sind, die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung in Bezug auf Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu überschreiten.

4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die Vermeidung von Eingriffen in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet. In diesem

¹² § 50 BImSchG

Zusammenhang werden Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und Grünflächen Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Dies wurde bei der Ermittlung der notwendigen Versickerungsanlagen berücksichtigt.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

4.7 Sonstige Umweltbelange

4.7.1 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.7.2 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Nach Informationen des NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen, Rüstungsaltpasten oder Schlammgrubenverdachtsflächen.

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen im Plangebiet hinweisen, vor.¹³

Kampfmittel

Funde von Kampfmitteln sind innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

¹³ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Altlasten

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese können anteilig durch Maßnahmen, wie Festsetzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) innerhalb des Teilplans I ausgeglichen werden. Es verbleibt jedoch ein Kompensationsdefizit von 40.868 Werteinheiten, das auf weiteren Flächen auszugleichen ist. Hierzu werden die Flächen im Teilplan II in Anspruch genommen. Durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann der innerhalb des Teilplans I erfolgende Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Unabhängig davon ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenbegrenzung im Hinblick auf die Baufeldräumung vorgesehen. So ist die Baufeldfreiräumung, Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sowie Abbruch von Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sofern ein Biologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Brutnester (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich. Für die im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes I gelegenen Flächen wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen erstellt. Das artenschutzrechtliche Gutachten hat herausgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und der Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Arten zu rechnen ist.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes und deren Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen wurde durch die AMT- Ingenieurgesellschaft mbH (Isernhagen, 2021) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Unter Berücksichtigung der in dem Gutachten einbezogenen und der zukünftig vorhandenen Betriebsbestandteile wird im Ergebnis festgehalten, dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und keine Kontingentierung des Gewerbegebietes erforderlich sind.

Eine Verträglichkeit der durch die Planung hervorgehenden Verkehre auf den angrenzenden Straßen wurde durch eine Verkehrsuntersuchung des Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, 2021) bestätigt.

Bezüglich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wurde durch das Büro André Röhrs Planung (Soltau, 2020) ein Entwässerungsantrag für den Betrieb erstellt. Unter Berücksichtigung der in den Antragsunterlagen vorausgesetzten Flächenfunktionen (Ableitungsmulde, Absetzbecken, Versickerungsfläche) kann gewährleistet werden, dass auch bei zunehmenden Versiegelungen keine Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen auftreten. Mit Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Vorfluter ist nicht zu rechnen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der aus Fachplanungen und Fachgesetzen hervorgehenden Inhalte wird durch die Planung nicht ausgelöst.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst eine Fläche von insgesamt 45.773 m² und gliedert sich wie folgt:

Teilplan I		
Gewerbegebiet		30.758 m ²
darin: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.554 m ²	
darin: Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.240 m ²	
darin: Freiflächen	357 m ²	
darin: Bauverbotszone im Bereich von Leitungen	3.145 m ²	
darin: Bauverbotszone im Bereich des Waldes	4.052 m ²	
Mischgebiet		8.282 m ²
darin: Freiflächen	2.070 m ²	
darin: Bauverbotszone im Bereich des Waldes	1.624 m ²	
Fläche für Wald		6.733 m ²
Teilplan II		30.621 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		30.621 m ²
darin: Teilfläche (a)	8.235 m ²	
darin: Teilfläche (b)	11.513 m ²	
darin: Teilfläche (c)	686 m ²	
darin: Teilfläche (c*)	10.187 m ²	
Gesamtfläche		76.394 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke (Teilpläne I und II) befinden sich in Privateigentum. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

7.2 Bergbau

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wies mit Schreiben vom 20.11.2020 darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bergbauberechtigungsgebietes mit der Bewilligung „Schneverdingen“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG befindet. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich von bergbaulichen Leitungen (Süßgasleitungen der ExxonMobil Production GmbH). Nach den geltenden Vorschriften wird entlang der Leitungen ein Schutzstreifen (Bauverbotszone) festgelegt.

Der gesamte Schutzstreifen der Leitungen ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.

Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnenden Pflanzen.

Tiefbau- und Drägearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Betrieb Voigtei
Voigtei 69
31595 Steyerberg
Tel: 0 57 69 / 90

Historische Bergrechtsgebiete:

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, sind die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.

Für den Planbereich liegen nach Aussagen des Eigentümers der im Plangebiet gelegen Flächen keine Eintragungen im Grundbuch vor.

Keine weiteren alte Rechte vorhanden:

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.

7.3 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies mit Schreiben vom 19.11.2020 darauf hin, dass sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort aus dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmen sind. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die nachfolgenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung beziehen sich ausschließlich auf den Teilplan I. Für den Teilplan II sind entsprechenden Maßnahmen bzw. Regelungen zur Ver- und Entsorgung nicht erforderlich.

7.4.1 Abwasserbeseitigung

Der Planbereich ist bereits an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle angeschlossen. Hinzutretende Bauten können ebenfalls an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Rutenmühler Straße angeschlossen werden.

7.4.2 Oberflächenentwässerung

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein „Entwässerungsantrag – Betriebsgelände Thorsten von Fintel in Brochdorf“ durch André Röhrs Planung (Soltau, 2020) für den Bereich des Teilplanes I (Eingriffsraum) erstellt, der sich auf eine geotechnische Untersuchung durch das CCS – Competence Centrum Suderburg GmbH (Suderburg, 2020) stützt.

Das Gutachten bezieht sich auf die Flurstücke 19/6, 17/1, 16/1 und 14/3, auf denen die Regenwasserentwässerung neu geordnet und dezentral angelegt werden soll. Der Betriebsbereich stellt sich als nahezu eben dar und fällt von Südosten nach Nordwesten von 53,5 NHN auf ca. 52 NHN ab.

Im Untersuchungsbereich steht oberflächlich eine 40-50 cm dicke Schicht aus Oberboden an, die von unterschiedlichen Sanden unterlagert wird. Der Grundwasserstand variiert zwischen 0,9 und 1,9 m unter Geländeoberkante (GOK).¹⁴

Die Durchführung mehrerer Bohrungen führt zu dem Ergebnis, dass der Grundwasserstand bei 1,5 m bis 1,9 m unter dem Gelände und der Bemessungsdurchlässigkeitsbeiwert bei $7,0 \times 10^{-6}$ m/s liegt. Aus diesem Grunde kann von guten Bedingungen für eine Versickerung ausgegangen werden.¹⁵

Der Entwässerungsantrag führt weiterhin aus, dass ein Speichervolumen von 777 m^3 für ein 5-jähriges Regenereignis erforderlich ist. Die Drosselabflussspende wird auf $2,0 \text{ l/(s*ha)}$ festgesetzt. In dem Antrag wird darauf hingewiesen, dass das erforderliche Volumen von 777 m^3 einem Einstau von 0,30 m im geplanten Versickerungsbecken entspricht. Durch die Anlage des Beckens kann ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung geleistet werden. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage wird für einen konservativen Ansatz auf ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt. Bei dieser Berechnung ergibt sich ein erforderliches Gesamtvolumen der Versickerungsanlage von 1.210 m^3 .¹⁶

Der Entwässerungsantrag hält zusammengefasst fest: *„Das geplante Versickerungsbecken kann ein Volumen von 1.295 m^3 aufnehmen und ist somit ausreichend dimensioniert, um den Anforderungen der DIN 1986-100 genüge zu tragen.“*¹⁷

¹⁴ André Röhrs Planung, 2020: Entwässerungsantrag Betriebsgelände Thorsten von Fintel in Brochdorf. Wolterdingen, 11.07.2020, Seite 1

¹⁵ Ebd.

¹⁶ André Röhrs Planung, 2020: Entwässerungsantrag Betriebsgelände Thorsten von Fintel in Brochdorf. Wolterdingen, 11.07.2020, Seite 4

¹⁷ Ebd.

Dem zentralen Versickerungsbecken ist ein gedichtetes Absetzbecken mit einer Dauerstauhöhe von mindestens 1,00 m vorzuschalten. Die Bemessung der Absetzanlage hat nach RAS-Ew (Stand 2005) für eine Oberflächenbeschickung von maximal 9 m/h (Regenspende r_{15} , $n=1$) zu erfolgen. Das geplante Absetzbecken hat eine Mindestoberfläche von 50 m² - bezogen auf die Dauerstauhöhe - aufzuweisen. Die Abdichtung gegen den Untergrund kann mit mineralischem Dichtungsmaterial (k_f -Wert $\leq 10^{-5}$ m/s, $d \geq 0,50$ m) erfolgen. Alternativ ist die Abdichtung mit Benonitmatten bzw. einer HD-PE Dichtungsbahn ($d \geq 2,00$ mm) zulässig. Zur Leichtstoffrückhaltung ist eine schwimmende Tauchwand (Material: HD-PE) vor dem Überlauf in das Versickerungsbecken vorzusehen. Die Tauchwandunterkante muss mindestens 0,30 m unter Dauerwasserspiegel liegen.

Eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt, um der konkreten Vorhabenplanung in Bezug auf die Stellung von Gebäuden und Nutzung von Freiflächen nicht vorzugreifen. Die Oberflächenwasserversickerung soll auf den Flächen des Gewerbegebietes gem. den Angaben des Entwässerungsantrages erfolgen. Aus diesem Grunde wird eine textliche Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Konkretisierung der Lage der Entwässerungsrichtungen erfolgt unter Berücksichtigung der Abschichtungsmöglichkeiten (Konflikttransfer) auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Entwässerungsgenehmigung. Innerhalb der Betriebsflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die zur Ableitung des Oberflächenwasser in dem o.g. Sinne geeignet sind, sodass die Realisierung des Bebauungsplanes aus der Sicht der geordneten Ableitung des Oberflächenwasser gegeben ist.

Die in dem Entwässerungsantrag für die Regelung des Wasserabflusses herangezogenen Flächen liegen überwiegend außerhalb der zur Erhaltung und zum Anpflanzen festgesetzten Vegetationsbestände (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sowie teilweise innerhalb der von baulichen Anlagen freizuhaltenden „Bauverbotszone“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) des Waldes.

Das in das Absetzbecken einzuleitende Oberflächenwasser ist jedoch explizit außerhalb der Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF § 6) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF § 7) zu versickern. Eine Überführung des Wassers durch die o.g. Flächen ist zulässig. Hierzu wird im Rahmen eines Entwässerungsantrages ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vorgelegt, dass entsprechend im räumlichen Geltungsbereich vorgesehene Versickerungsflächen berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf eine genaue Verortung und damit eine Festsetzung des Standortes der Versickerungsflächen verzichtet, da diese sich aus der konkreten Hochbauplanung und Verortung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben werden und eine ausreichende Darlegung im Rahmen des Entwässerungsantrages erfolgt. Die Abschichtung dieses Sachverhaltes auf die Ebene der konkreten Vorhabenplanung und dem dazu zu erarbeitenden Entwässerungsplan ist sinnvoll, da die Lage des Beckens mit Blick auf die konkret im Gebiet vorgesehenen baulichen Anlagen bestimmt werden kann. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Lage von baulichen Anlagen und damit auch die Lage und Ausformung des Beckens noch nicht hinreichend bestimmbar. Auf der Ebene der Vorhabenplanung ist ein Lösungsweg möglich, sodass der Konflikttransfer angemessen ist.

7.4.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes (Teilplan I, Eingriffsraum) ist für die vorhandene Bebauung über die in der Rutenmühler Straße (K 43) vorhandene Trinkwasserleitung gesichert und wird über den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land bereitgestellt.

Über dieses Trinkwasserversorgungsnetz wird auch die für den Grundschutz des Plangebietes erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Herstellung der entsprechenden Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet. Weitere Hydranten sind bei Bedarf innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu installieren.

Um bei Bauarbeiten vorhandene Leitungen nicht zu beschädigen, ist vor Baubeginn von der ausführenden Firma eine Leitungsauskunft einzuholen.

Nach § 41 NBauO und den §§ 2 und 3 des Nds. Brandschutzgesetzes ist für die Erteilung von Baugenehmigungen die erforderliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Besonderen ist auch ebenfalls für den Bestandsbereich eine Löschwasserversorgung in ausreichender Weise erforderlich.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) und den technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Hiernach wird für die Flächen des Misch- und Gewerbegebietes (MI / GE) eine Löschwasserliefermenge von mind. 1.600 l/min bzw. 96 m³/h für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung von Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Nach Überprüfung durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land sowie Auskunft der örtlichen Feuerwehr kann die geforderte Menge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung und vorhandene Zisternen sichergestellt werden. Aus diesem Grunde wird in Abstimmung mit der Zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis innerhalb des **Teilplans I** und hier auch innerhalb der Bauverbotszone des Waldes die Anlage von Erdtanks / Zisternen zugelassen. Hierzu erfolgt auf nachfolgender Planungsebene eine Darstellung in einem Löschwasserplan, der der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises zuzustellen ist. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben, wobei dieser sich nach dem Löschwasserbedarf richtet. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr zu beteiligen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

7.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind bereits größtenteils erschlossen, baulich beansprucht und an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden, sodass es durch Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

7.4.5 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Planbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzeln Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

7.4.6 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Das Plangebiet kann bereits im Rahmen der vorhandenen Bebauung an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden.

Für den weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ringstraße 13, 29525 Uelzen, so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Durchführung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die innerhalb der Rutenmühler Straße und der nördlich daran anschließenden Flächen vorhandenen Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@Vodafone.com

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan beizulegen.

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland bekundet im Rahmen der Gigabit-Offensive ein Interesse an der Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln. Zur Bewertung der Unternehmung werden Angaben hinsichtlich Potenzial und Kosten über die nachfolgend genannte Kontaktadresse erbeten: Greenfield.gewerbe@vodafone.com

7.5 Militärische Luftfahrt

Der Planbereich befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieffflugkorridor.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nach Aussagen der Bundeswehr nicht anerkannt.

Die B 71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Die zuständigen Fachbereiche der Bundeswehr haben im Aufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass dem Vorhaben zugestimmt wird, solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden.

7.6 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB, da die Planung durch einen privaten Investor getragen wird.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtsgrundlage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen selbstständigen Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Strukturierung eines ansässigen Betriebes innerhalb eines Gewerbegebietes und eines Mischgebietes im nördlichen Anschluss an die an der Rutenmühler Straße bestehenden Dorfgebiete schaffen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das rd. 4,6 ha große Plangebiet (Teilplan I, Eingriffsraum) befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Brochdorf innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches werden im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet und gewerbliche Baufläche dargestellt und durch einen vorhandenen Gewerbebetrieb genutzt. Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen werden die Flächen des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen geändert.

Im westlichen Anschluss sind Flächen für Wald vorhanden. Nördlich schließt sich die freie Ackerflur an. Östlich sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden, die im weiteren Verlauf in südlicher Richtung in Dorfgebiete übergehen, die sich auch südlich des Plangebietes entlang der Rutenmühler Straße fortsetzen.

Im östlichen Anschluss befindet sich die Straße Bornbusch, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Die Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches ist im weiteren Verlauf durch großflächige Ackerflächen geprägt. Erst in deren weiteren Verlauf schließen sich Gehölz- und Waldbestände an, die die ackerbauliche geprägte Umgebung gliedern.

Der Teilplan II liegt nördlich der Ortschaft Tewel und südlich der Ortschaft Grauen. Die Fläche ist westlich und östlich durch Wirtschaftswege erschlossen. Im nördlichen Anschluss sind im Außenbereich liegende Hofstellen mit Gehölzbereichen und Grünlandflächen vorhanden. Das Umfeld ist durch ackerbauliche Nutzungen geprägt. Die Flächen des Teilplanes II stellen sich als intensiv genutzte Grünlandflächen dar, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Ausgleich des Eingriffes innerhalb des Teilplans I als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

1.2.2 Art der Nutzungen und der Festsetzungen

Im wirksamen Bestand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen ist der nördliche Bereich des Teilplanes I als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich wird als Dorfgebiet dargestellt, welche jedoch in der parallel in Aufstellung befindlichen 21. FNP-Änderung in die Darstellung einer gemischten Baufläche derart geändert wird, dass der

B-Plan Nr. 4 als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Der B-Plan Nr. 4 setzt sodann im nördlichen Bereich des Teilplanes I ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, im südlichen Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB fest. Ferner werden zur Sicherung der vorhandenen Vegetationsbestände, aus Immissionsschutzgründen und zu Kompensationszwecken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

Für den Teilplan II ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.2.3 Flächeninanspruchnahme

In der Bilanz wird sich der Anteil überbauter bzw. nicht überbauter Flächen wie folgt darstellen:

Tab.: Anteile überbaubarer / versiegelbarer und nicht überbaubarer Flächen, Flächeninanspruchnahme im Teilplan I (Eingriffsraum)

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Gewerbegebiet (GE, GRZ 0,7 mit Überschreitung bis 0,8)		30.758 m ²
darin: überbaubare Flächen	24.607 m ²	
darin: nicht überbaubare Flächen	6.151 m ²	
davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(1.554m ²)	
davon: Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(4.240 m ²)	
Mischgebiet (MI, GRZ 0,5 mit Überschreitung bis 0,75)		8.282 m ²
darin: überbaubare Flächen	6.212 m ²	
darin: nicht überbaubare Flächen	2.070 m ²	
Fläche für Wald		6.733 m ²
Gesamtfläche		45.773 m²

Die Bilanz zeigt, dass im Bereich des Teilplans I eine Versiegelung von 30.819 m² (GE: 24.608 m², MI: 6.212 m²) durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht wird (vgl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Teilplans II, der zur Kompensation der Eingriffe im Bereich des Teilplans I herangezogen wird, werden keine Versiegelungen durch die Planung ermöglicht.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1 a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht sowie im Kapitel 6 „Belange von Boden, Natur und Landschaft“ der Begründung (Teil I) dargelegt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)¹⁸ berechnet.

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist es verboten

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Im Teilplan I (Eingriffsraum) sind gem. artenschutzrechtlicher Überprüfung (EGL, Lüneburg, 2020) keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Aufgrund der bereits größtenteils in Nutzung stehenden Fläche und unter Berücksichtigung der Hinweise zur Bauzeitenregelung sowie der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und B BauGB) können erhebliche Eingriffe nach aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Zur Kompensation des bodenrechtlichen Eingriffs ist ein Ausgleich außerhalb des Teilplans I erforderlich. Die Kompensation erfolgt auf den Flächen des Teilplans II durch Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und in diesem Zuge durch die Herausnahme der Fläche aus der Nutzung und Entwicklung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Schutzgebiete dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden und sind zu schützen.

Innerhalb der Plangebiete (Teilpläne I und II) befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

¹⁸ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

In den räumlichen Geltungsbereichen beider Teilpläne befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Innerhalb der Teilpläne I und II und ihrer nahen Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Gemäß § 6 (1) NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner beachtlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Im Bereich der Teilpläne 1 und 2 selbst befinden sich keine Baudenkmale. Auf mögliche archäologische Funde (Kap. Denkmalschutz) wird hingewiesen.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

➤ Strategische Umweltprüfung

Gem. § 35 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 5 des UVPG „Liste SUP-pflichtiger Pläne und Programme“ besteht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 6 des Baugesetzbuches die Pflicht zur obligatorischen Strategischen Umweltprüfung (SUP). Gem. § 50 des UVPG wird die SUP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

➤ Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Teilplanes I (Eingriffsraum) die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes zur Sicherung und Strukturierung des ansässigen Betriebes geschaffen.

Die in der Anlage 1 "UVP-pflichtige Vorhaben" Nr. 18.7 genannten Anforderungen an UVP-pflichtige Vorhaben (hier: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles) werden erfüllt (Städtebauprojekt von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²). Die für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 35 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 6 UVPG genannten Kriterien werden in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt und in diesem Umweltbericht dargelegt.

Es liegen keine Flächen vor, die auf eine UVP-Pflicht gem. der v.g. rechtlichen Anforderungen hinweisen.

Die Flächen des Teilplanes II werden lediglich für den Ausgleich des im Teilplan I erfolgenden Eingriffes herangezogen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

- *Lärm*

Für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte für

MI/MD: 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts

GE: 65 dB(A) tags und 55/50 dB(A) nachts

sowie die Vorgaben der TA-Lärm (bei Gewerbelärm) zu berücksichtigen. Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm beachtlich.

- *Geruch/Staub*

Für Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie als Orientierung anzuwenden. In Mischgebieten sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich.

Die Aspekte des Immissionsschutzes werden im Kapitel 4.5 Immissionsschutz in Teil I der Begründung ausführlich betrachtet.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach § 4 Absätze 1 bis 3 ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Bodenfunktionen zu vereinbaren ist (§ 4 Abs. 4 Satz 1 BBodSchG). Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG)

„Um für Vorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens landesweit die erforderlichen bodenkundlichen und geowissenschaftlichen Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, führt das Land das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS).“

Diese Grundlagen werden für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015) enthält keine umweltrelevanten Darstellungen für den Bereich des Teilplanes I. Im weiteren nördlichen und südlichen Verlauf befinden sich Flächen eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen, in das das Plangebiet flächenmäßig untergeordnet hineinreicht. Das nördlich verlaufende Vorranggebiet Rohrfernleitung Gas reicht an den Geltungsbereich heran. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kapitel 1.3 in Teil I der Begründung verwiesen.

In Bezug auf den Teilplan II ist im RROP die Lage der Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen – hervorzuheben. Die Flächen werden durch die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) (gem. § 3 NAGBNatSchG)

Die Ortschaft Brochdorf liegt nordwestlich von Neuenkirchen innerhalb größtenteils vegetationsarmer landwirtschaftlicher Flächen. Für den hier befindlichen Teilplan I (Eingriffsraum) sind die nachfolgenden Informationen im Landschaftsrahmenplan (LRP) enthalten. Auf eine Erläuterung der Inhalte betreffend den Teilplan II wird aufgrund seiner Funktion als Kompensationsfläche verzichtet.

Karte 1: Arten und Biotope

Die den Siedlungsbereich umgebenden Flächen sind überwiegend als Biotoptypen mit geringer Bedeutung dargestellt. Im nordwestlichen Planbereich ist eine Fläche als Biotoptyp von mittlerer Bedeutung verzeichnet. In und um den Siedlungsbereich befindliche Heckenbestände sind ebenfalls als Biotoptypen von mittlerer Bedeutung dargestellt. Entlang der B 71 und vereinzelt im Siedlungsbereich sind Einzelbäume und Baumgruppen in der Karte hervorgehoben. Die Siedlungsflächen sind südlich der Rutenmühler Straße (K 43) und westlich der Straße Bornbusch als Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung verzeichnet. Es sind keine besonderen Biotoptypen, Schutzgebiete oder sonstige hervorzuhebende Bereiche in Brochdorf und der unmittelbaren Umgebung dargestellt.

Karte 2: Landschaftsbild

Der Bereich des Teilplans I hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die südlich der Rutenmühler Straße (K 43) und westlich der Straße Bornbusch / nördlich der Rutenmühler Straße befindlichen Siedlungsflächen haben eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Dieser Bereich wird als Siedlungsgebiet ohne Großbäume (S – O) dargestellt. Die nordöstlich gelegenen Flächen werden hingegen als Siedlungsgebiet mit Großbäumen (S – HS) dargestellt. Die Großbäume sind als Naturdenkmale verzeichnet.

Karte 3a: Besondere Werte von Böden

Für den im östlichen Verlauf zum räumlichen Geltungsbereich des Teilplan I gelegenen Waldbestand wird hervorgehoben, dass sich hier Heidepodsol als Boden von naturgeschichtlicher Bedeutung, befindet. Es sind keine weiteren Darstellungen für den OT und die unmittelbare Umgebung verzeichnet.

Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

Die Flächen nordwestlich, westlich und südwestlich des Siedlungsbereiches Brochdorf sind als Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschunggefährdung dargestellt, innerhalb derer sich auch das Plangebiet befindet. Zugleich sind diese Flächen durch eine hohe Winderosion gefährdet, sollte keine Dauervegetation vorhanden sein. Einzelne flächenmäßig untergeordnete Bereiche an den Ortsrändern sind auch bei vorhandener Dauervegetation durch Winderosion gefährdet.

Karte 5: Zielkonzept und Zieltypen / Verbundsystem

Für den gesamten Siedlungsbereich Brochdorf und dessen unmittelbarer Umgebung liegt kein Zielkonzept vor. Der Siedlungsbereich ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich verzeichnet.

Karte 6: Schutzgebiete

Der Siedlungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind nicht Teil des Schutzgebietskonzeptes / -verbundsystems. Es liegen daher keine Darstellungen vor.

Der LRP stellt in Bezug auf Arten und Biotope für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung Waldbestände, Heckenbestände und Einzelgehölze mit einer mittleren Bewertung dar und hebt diese hervor. Auch die Darstellung als Siedlungsbereich mit Großbäumen weist auf vorhandene und für das Gebiet typische Vegetationsstrukturen hin. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGBNatSchG)

Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt kein Landschafts- oder Grünordnungsplan vor.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Natura 2000 / § 32 BNatSchG

Gem. Art. 1 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen besteht das Ziel für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern. Das Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.

Im Bereich des Teilplanes I und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete gem. der Richtlinie 92/43/EWG Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie (FFH-Gebiete, Anhang 1 FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete, § 32 BNatSchG)).

Der Teilplan II befindet sich in geringer Entfernung zu einem Bereich, der als für Brutvögel wertvoller Bereich verzeichnet ist. Der Bewertungsstatus ist offen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes I im Norden bereits als gewerbliche Baufläche und im Süden als Dorfgebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 21. Änderung derart geändert, dass die Flächen des Dorfgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert werden.

Die Flächen des Teilplans II sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und sollen im Rahmen des Bebauungsplanes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, kann somit entsprochen werden.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

- Teilplan I

Erholung des Menschen

Die Flächen des Planbereiches haben aufgrund ihrer Nutzung als Betriebsbereich und Lagerflächen für eine Garten- und Landschaftsbaufirma zum aktuellen Zeitpunkt keinen Nutzen für die Erholung des Menschen. Auch die im Ausgangszustand im nördlichen Planbereich vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen besaßen vor Inanspruchnahme im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild für die Erholung des Menschen nur eine untergeordnete Rolle. Innerhalb der betrieblich beanspruchten Flächen werden Maschinen und Baustoffe gelagert. Die Betriebsvorgänge sind mit Schall- und Staubimmissionen verbunden, sodass eine Erholungsnutzung ausgeschlossen ist.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Für die hier geplante Nutzung als Gewerbegebiet und Mischgebiet sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau Gewerbegebiete (GE): 65 dB(A) tags, 55/50 dB(A) nachts und Mischgebiete (MI): 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts und zu berücksichtigten

Hinweise zum Immissionsschutz werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen durch die Einhaltung der Werte der TA Lärm darzulegen. Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die zukünftige Betriebsentwicklung auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens nicht abzuleiten.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen und der Forstflächen temporär entstehen.

Darüber hinaus wirkt der Gewerbelärm auf die angrenzenden Dorfgebiete und Wohnnutzungen ein.

➤ Teilplan II

Die Flächen des Teilplans II haben für den Menschen aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliches Grünland keinen direkten Nutzen. Sie steht nicht für Erholungszwecke zur Verfügung.

Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung des Betriebes durch Ergänzen von Tief- und Straßenbautätigkeiten ermöglicht werden. Der bereits bestehende Betrieb soll durch den Bebauungsplan intern strukturiert und innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches angemessen entwickelt werden. Ferner sollen die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der nördlich im Planbereich gelegenen Flächen geschaffen werden. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist auf eine Einhaltung der Vorgaben zum Immissionsschutz (u.a. DIN 18005, TA Lärm, TA Luft, und Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)) und zur Versickerung zu achten. Es werden daher keine das Umfeld beeinträchtigenden Nutzungen vorbereitet. Die bereits bestehenden und möglichen land- und forstwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden Flächen sind als ortsüblich zu bezeichnen und zu dulden. Eine Verträglichkeit der geplanten Nutzungsergänzung zu einem Tief- und Straßenbauunternehmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen.

Bereits durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb erfolgt die Lagerung von Baustoffen auf den Betriebsflächen. Auf den nördlich hinzutretenden Flächen ist im Rahmen der Betriebserweiterung sowohl die Ergänzung weiterer Schüttgutboxen als auch die Errichtung einer Sieb- und Brechanlage vorgesehen. Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf das Schutzgut Mensch werden durch die schalltechnische Beurteilung ausführlich untersucht und einschl. der potentiellen Beeinträchtigungen durch Staub- und Geruchsmissionen auf angrenzende Nutzungen im Kapitel Immissionsschutz ausführlich beleuchtet. Ein Konflikt mit den umgebenden Nutzungen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die hinzutretenden Flächen bereits aufgrund der Besitzverhältnisse nicht mehr für den allgemeinen Erholungsnutzen oder landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung standen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass durch eine landschaftsgerechte Rahmeneingrünung sowohl zur Eingliederung in das Landschaftsbild als auch zur Staubfilterung beigetragen wird und demzufolge die durch die Betriebserweiterung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Durch die Inanspruchnahme der Flächen im Teilplan II werden keine Änderungen für die Erholungsfunktion oder die menschliche Gesundheit hervorgerufen. Die Fläche steht jedoch nicht mehr als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung.

Eine Konkretisierung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt im Zuge des dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Abschichtung). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der DIN 18005, der TA Lärm und TA Luft sowie der GIRL eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Siedlungsbereiches und der im Außenbereich befindlichen Erholungsflächen nicht ableitbar ist.

Ergebnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind bei Einhaltung der zu berücksichtigen immissionsrelevanten Vorgaben nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bereich des Teilplans I (Eingriffsraum) abzuleiten. Eine Verträglichkeit, besonders durch die Nutzung der geplanten Sieb- und Brechanlage im nordwestlichen Planbereich, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen.

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Das Schallgutachten hat eine Verträglichkeit der geplanten Anlagenbestandteile und -nutzungen (Erweiterung durch Tief- und Straßenbau) mit den umgebenden Nutzungen dargelegt. Die Betriebs- und ehem. Ackerflächen stehen bereits aktuell nicht für den allgemeinen Erholungsnutzen zur Verfügung. Eine Beeinträchtigung angrenzender Flächen durch Stäube und Gerüche wird ausgeschlossen. Innerhalb des Planbereiches werden Staub- und Geruchsentwicklungen, die durch den Betrieb der geplanten Sieb- und Brechanlage entstehen können, durch die zeitliche Begrenzung auf eine Betriebsdauer von 10 Tagen im Monat minimiert. Sie sind im Rahmen des Betriebes sodann als ortsüblich zu betrachten.

Durch vorhandene und erhaltenswerte Grünbestände sowie durch eine zusätzliche Eingrünung und die Anpassung der zukünftigen baulichen Strukturen an die Umgebung stellt die geplante Entwicklung für die Landschaft und das damit verbundene menschliche Wohlbefinden sowie für angrenzende dörfliche Mischnutzungen kein erhebliches Risiko dar. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Eine Konkretisierung der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt im Zuge des dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Abschichtung). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der DIN 18005, der TA Lärm und TA Luft sowie der GIRL eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Siedlungsbereiches und der im Außenbereich befindlichen Erholungsflächen nicht ableitbar ist.

Der Teilplan II, der lediglich zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Teilplanes I herangezogen wird, hat durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. In geringer Weise kann die Nutzungsänderung zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und -erlebens führen.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Pflanzen, Biotoptypen

- Teilplan I

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich überwiegend als gewerblich geprägte Fläche eines ortsansässigen Betriebes dar. Der Gartenbaubetrieb nutzt die Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Schutt und Fahrzeugen / Maschinen. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes sowie innerhalb des Mischgebietes sind bauliche Anlagen in Form von

Lagerhallen, Stellplatzflächen, Bürogebäuden und Sozialräumen vorhanden.

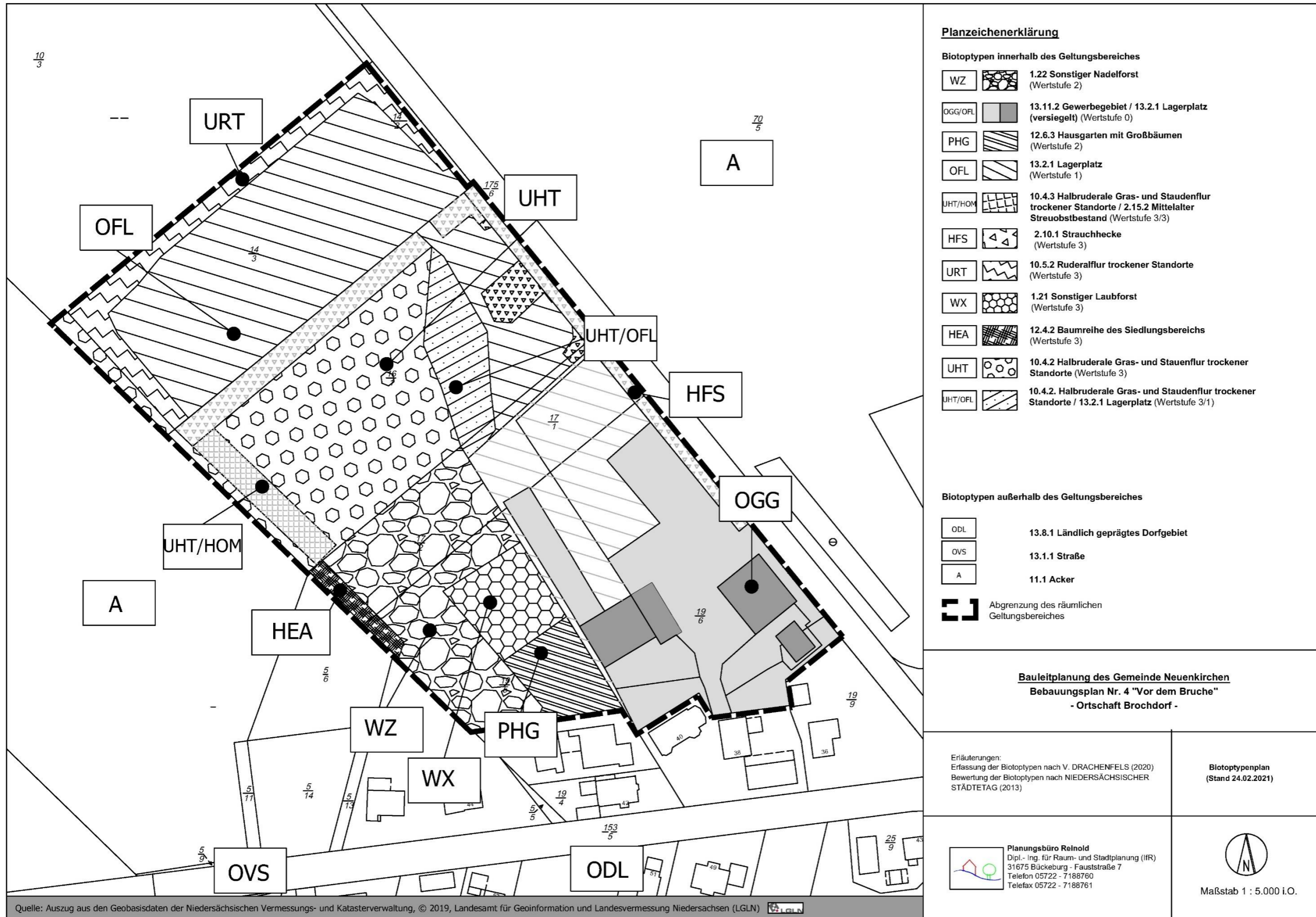
Auf den gewerblichen Lagerflächen sind überwiegend ruderale Vegetationsstrukturen (Gras- und Staudenflur) vorhanden. Im westlichen Planbereich ist ein größerer Gehölzbestand, der im Anschluss an den Hausgartenbereich mit Großbäumen als Laubforst einzustufen ist und sich nördlich sowie westlich daran anschließend als sonstiger Nadelforst darstellt, vorhanden. An diesen Vegetationsbestand schließt sich im nordwestlichen Bereich ein Obstbaumbestand an. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein aufgeschütteter Wall mit einzelnen Gehölzen vorhanden, der als Ruderalflur einzustufen ist. Im östlichen Randbereich sind einzelne Strauch- und Baumbestände entlang der Straße Bornbusch (Strauchhecke) vorhanden. Der nördliche Planbereich wird zudem durch eine Strauchhecke von dem südlichen Bereich des Gewerbegebietes abgetrennt. Innerhalb des Gewerbegebietes sowie des Mischgebietes sind randlich Gehölzpflanzungen zur Kompensation vorhandener Baumaßnahmen vorhanden. Innerhalb des Mischgebietes liegen die Flächen als überwiegend versiegelte Flächen vor. Im südlichen Gewerbegebiet sind die Flächen teilweise versiegelt und geschottert und werden als Lagerplatz genutzt. Im nördlichen Verlauf sind die Flächen überwiegend unversiegelt, jedoch im Bereich der Baustofflagerung und Fahrspuren stark verdichtet. Diese Flächen haben daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere. Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Biotoptypen mit den angegebenen Flächenanteilen und Wertigkeiten vorhanden:

Tab.: Vorhandene Biotoptypen, Beschreibung, Bewertung

Biotoptyp	Fläche in m²	Beschreibung	Wertfaktor*	Flächenwert
OGG	8.604	Gewerblich genutzte Gebäude und befestigte Lagerflächen, im Bestand vorhanden (Lagerhallen, Verwaltung, Stellplätze, Zufahrten, Rangierbereiche)	0	0
OFL	14.820	Lagerplatz, Baustofflagerung, Schuttgüter, häufiges Befahren (3.811 m ² + 11.009 m ²)	1	14.820
UHT / HOM	7.992	Gras- und Staudenflur und Streuobstbestand im Randbereich der Lagerflächen zur angrenzenden Ackerfläche (850 m ² Streuobstwiese aus Baugenehmigungen, 7.142 m ² Staudenflur)	3	23.976
URT	2012	Randbereich des Plangebietes im Übergang zur Ackerfläche	3	6.036
HEA	356	Baumreihe am westlichen Rand der Waldfläche	3	1.068
HFS	2.904	Strauchhecke zwischen nördlichem und mittleren Planbereich sowie östlicher Plangebietsrand (925 m ² + 1.485 m ² aus Baugenehmigungen, 494 m ² Aufwuchs)	3	8.712
PHG	1.171	Hausgartenbereich mit Großbäumen	2	2.342
UHT/OFL	1.567	Übergangsbereich zwischen Lagerfläche und Ruderalflur	2	3.134
WX	1.361	Bereich Übergang Hausgarten zur Gehölzfläche, Laubgehölze	3	4.083
WZ	4.986	größerer Waldbereich, Nadelhölzer	2	9.972
Gesamtfläche:	45.773	Gesamtwert:	<u>74.143</u> <u>Werteinheiten</u>	
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung".				
* 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung				




















Die Lage und Abgrenzung der Biotoptypen ist auf dem folgenden Biotoptypenplan dargestellt.

Abb.: Biotoptypenplan







Planzeichenerklärung

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

-  **WZ**  **1.22 Sonstiger Nadelforst**
(Wertstufe 2)
-  **OGG/OFL**  **13.11.2 Gewerbegebiet / 13.2.1 Lagerplatz**
(versiegelt) (Wertstufe 0)
-  **PHG**  **12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen**
(Wertstufe 2)
-  **OFL**  **13.2.1 Lagerplatz**
(Wertstufe 1)
-  **UHT/HOM**  **10.4.3 Halbruderaler Gras- und Staudenflur**
trockener Standorte / 2.15.2 Mittelalter
Streuobstbestand (Wertstufe 3/3)
-  **HFS**  **2.10.1 Strauchhecke**
(Wertstufe 3)
-  **URT**  **10.5.2 Ruderalflur trockener Standorte**
(Wertstufe 3)
-  **WX**  **1.21 Sonstiger Laubforst**
(Wertstufe 3)
-  **HEA**  **12.4.2 Baumreihe des Siedlungsbereichs**
(Wertstufe 3)
-  **UHT**  **10.4.2 Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener**
Standorte (Wertstufe 3)
-  **UHT/OFL**  **10.4.2 Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener**
Standorte / 13.2.1 Lagerplatz (Wertstufe 3/1)


Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches

-  **ODL** **13.8.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet**
-  **OVS** **13.1.1 Straße**
-  **A** **11.1 Acker**
-  **Abgrenzung des räumlichen**
Geltungsbereiches

Bauleitplanung des Gemeinde Neuenkirchen
Bebauungsplan Nr. 4 "Vor dem Bruche"
- Ortschaft Brochdorf -

Erläuterungen:
 Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2020)
 Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER
 STÄDTETAG (2013)

Biotoptypenplan
 (Stand 24.02.2021)

 **Planungsbüro Reinold**
 Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760
 Telefax 05722 - 7188761


 Maßstab 1 : 5.000 i.O.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

➤ Teilplan II

Der Planbereich steht derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Nutzung. Innerhalb des Plangebietes sind Grabenstrukturen, in und an denen sich entsprechende Krautvegetation, Röhrichte, Bereiche mit Seggen und z.B. Weidengebüsche bilden können, hervorzuheben. Die Flächen werden für Kompensationsmaßnahmen der innerhalb des Teilplans I erfolgenden Eingriffe herangezogen. Negative Auswirkungen sind aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzungen und Anlage von standortgerechten Gehölzbereichen und Blänken nicht abzuleiten.

Tier- und Pflanzenarten

➤ Teilplan I

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von versiegelten Flächen, baulichen Anlagen sowie Lager- und Stellplatzflächen geprägt, die auf Grund ihrer intensiven Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben.

Zur Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) ein „artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen“ erstellt. Hier wurden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen der Kartierungen die Arten Haussperling, Amsel, Feldsperling, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Ringeltaube erhoben. Hiervon werden Haussperling (*Passer domesticus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen geführt. Die gefährdete Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die auf der Vorwarnliste geführte Wachtel (*Coturnix coturnix*), wurden jedoch nur auf angrenzenden Flächen festgestellt. Zur Beurteilung der Fledermausvorkommen wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Aus dieser geht hervor, dass besonders die Randstrukturen, Hecke und der Waldrand als Leitstrukturen und die Ruderalfluren im zentralen Geltungsbereich als Jagdhabitat genutzt werden. Für die im südlichen Bereich vorhandenen Gebäude sind Hohlräume mit Quartierseignung zu vermuten, in den zur Zeit vorhandenen Lagerhallen werden lediglich kleinere Tagesverstecke erwartet. In Bezug auf das Reptilienvorkommen wurden im Rahmen der Kartierungen zwei ungefährdete Arten (Blindschleiche und Waldeidechse) festgestellt. Für Amphibien geeignete Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Im nordöstlichen Bereich grenzt ein Graben an die Straße Bornbusch an, der eine eingeschränkte Bedeutung als Laichgewässer aufweist. Der Graben befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Hinweise zur Baufeldfreiräumung nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, da sich der Verlust von einzelnen Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten nicht auf den Erhaltungszustand auswirkt. Eine Beeinträchtigung der Feldlerche kann durch die Festsetzung der Fläche für Wald und damit der Erhaltung des Ist-Zustandes sowie der Festsetzung der Obstgehölze zur Erhaltung ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Vegetationsbestände, soweit mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes vereinbar, zur Erhaltung sowie Pflanzmaßnahmen zur Ergänzung vorhandener Bestände und eine Fläche für Wald fest. Hierdurch können Eingriffe in die Habitate vermindert und vermieden werden.

➤ Teilplan II

Die Flächen des Teilplans II werden durch die festgesetzten Maßnahmen aufgewertet. Es werden neue Habitate geschaffen, die für das vorhandene Artenspektrum in Anspruch genommen werden können. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht abzuleiten.

Bewertung

Die Erhaltung und Ergänzung vorhandener Vegetationsbestände innerhalb des Teilplan I gelten der Minimierung des Eingriffs auf den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches. Die überwiegend als Ruderalflur vorliegenden und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes versiegelbaren Flächen gehen als Habitate für Tiere und Pflanzen verloren. Eine Beeinträchtigung der lokalen artenvorkommen wird durch das Artenschutzgutachten bei Erhaltung der prägenden Vegetationsstrukturen jedoch ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen durch Stäube und Gerüche

Die geplante Entwicklung des Betriebes und die Erweiterung durch Tief- und Straßenbau beinhaltet die Nutzung einer Sieb- und Brechanlage an bis zu 10 Tagen im Monat. Die daraus möglichen Staubemissionen sind daher zeitlich begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass auf den in der Umgebung befindlichen Flächen bereits eine Vorbelastung durch Staubeinwehungen aus landwirtschaftlichen Flächen besteht und die potenziell hinzutretenden Stäube und Gerüche hier nur von untergeordneter Bedeutung sind. Durch die Anpflanzung weiterer Gehölzbestände als Rahmeneingrünung sowie durch die Vorgaben zur Betriebsführung auf Grundlage der Baugenehmigungen und des Schallgutachtens wird die Ansicht vertreten, dass erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ausgeschlossen werden können.

Ergebnis

Zum aktuellen Zeitpunkt ist nicht von einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten durch die Erweiterung und geplante Entwicklung des vorhandenen Betriebes innerhalb des Teilplans I auszugehen, da die vorhandenen Vegetationsbestände umfangreich zur Erhaltung festgesetzt werden und die übrigen Flächen durch den Gewerbebetrieb und die damit verbundenen Nutzungen der Fläche bereits einer kontinuierlichen Störrate unterliegen. Ferner ist durch die Festsetzung des Erhalts ein Ausweichen auf die weiterhin bestehenden Vegetationsbestände sowie auf angrenzende Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches möglich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beanspruchung bisher unversiegelter Flächen sind unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung zum aktuellen Zeitpunkt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt abzuleiten.

Auf den Flächen des Teilplans II werden Kompensationsmaßnahmen des bodenrechtlichen Ausgleichs im Teilplan I festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich für diese Flächen nicht.

3.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Bodeneigenschaften und -funktionen

➤ Teilplan I

Das Bereich im Teilplan I befindet sich innerhalb der Bodenlandschaft (BL) fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen in der Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler. Es wird zudem der Bodenregion (BR) Geest zugeordnet. Der Bodentyp ist Podsol, die Bodenfruchtbarkeit wird als gering angegeben.¹⁹

Es besteht eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird als gering angegeben.

¹⁹ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Bodenkunde (Auswertung BK 50 und BUEK 50)

Das Plangebiet wird der bodenkundlichen Feuchtestufe 6: stark frisch zugeordnet. Es ist damit besonders für Acker- und Grünlandnutzung geeignet, im Frühjahr gelegentlich jedoch zu feucht. Die Sickerwasserrate beträgt 250-300 mm/a.²⁰

Im Bereich der Lagerflächen und Gebäude sind die natürlichen Funktionen der Böden durch die intensive Nutzung stark eingeschränkt. Durch das Befahren mit schweren Maschinen ist der Boden insbesondere hinsichtlich seiner Regelungsfunktion sowie hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigt.

Bodenkontaminationen und Kampfmittel

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von im Geltungsbereich des Teilplan I und in dessen Umgebung befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten gem. NIBIS Kartenserver (2020) bekannt.²¹ Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen.

Der OT Brochdorf befindet sich in einem Gebiet, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen geeignet ist. Dieser Bereich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.²²

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Im Plangebiet befinden sich keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung.

Flächeninanspruchnahme

Die Flächen des Plangebietes sind bereits baulich geprägt und großflächig versiegelt bzw. durch regelmäßiges Überfahren und die Lagerung von Baustoffen vorgeprägt. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen können Eingriffe in den bereits siedlungsstrukturell vorbelasteten Bereichen vorgenommen und auf unbelasteten Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine Fläche von bis zu 30.819 m² durch Versiegelungen innerhalb der GE- und MI-Gebiete beansprucht werden. Innerhalb der Bauverbotszonen sind Hochbauten unzulässig. Versiegelungen durch Wegebefestigungen sind jedoch zulässig, sodass diese Flächen im Rahmen der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen werden können. Der räumliche Geltungsbereich des Teilplans I (Eingriffsraum) hat eine Gesamtgröße von 45.773 m², wovon eine Fläche für Wald im Bebauungsplan mit einer Größe von 6.733 m² festgesetzt wird. Es sind innerhalb des Geltungsbereiches 14.914 m² von Versiegelungen freizuhalten (Freifläche). Hiervon werden 5.794 m² durch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) beansprucht.

➤ Teilplan II

Aufgrund der Festsetzung der Flächen im Teilplan II als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf eine tiefergehende Darstellung der Bodeneigenschaften und -funktionen verzichtet. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind für diesen Teilbereich aufgrund der Extensivierung der Nutzungen nicht abzuleiten.

²⁰ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Bodenkunde (Auswertung BK 50 und BUEK 50)

²¹ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Altlasten

²² Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Bergbau

Bewertung

Keine Beeinträchtigung durch das Vorhandensein oder den Eintrag von Schadstoffen

Im Plangebiet sind keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu Beeinträchtigungen in den geplanten Bauflächen führen. Gleichzeitig sind mit der geplanten Nutzung keine hinzutretenden Bodenkontaminationen verbunden, so dass auch von dieser Seite Beeinträchtigungen des Bodens ausgeschlossen werden. Auf weitergehende Untersuchungen wird in der Umweltprüfung verzichtet.

Beeinträchtigungen durch die Versiegelung und den Umbau von Böden

Die vorhandenen Böden sind durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die kontinuierliche Nutzung für die Baustofflagerung und das Befahren teilweise stark verändert und in ihrer Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt.

Durch die geplante Nutzung ist im Bereich des Bebauungsplanes für bislang unversiegelte Böden (überwiegend Ruderalfläche) eine zukünftige Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten zulässig. Die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens werden in diesen Bereichen vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Erhalt von Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet werden vorhandene Vegetationsbestände soweit möglich zum Anpflanzen und Erhalt festgesetzt (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Ferner wird der im westlichen Bereich befindliche Gehölzbestand als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen können die Böden und ihre Funktionen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Vermeidung von weiteren Flächeninanspruchnahmen

Durch die Sicherung und Erweiterung des Betriebes auf den bereits beanspruchten Flächen im Planbereich kann eine Verlagerung des Betriebes auf bisher unbeanspruchten Flächen im Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden.

Ergebnis

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit Gebäuden und Nebenanlagen resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplans I. Der Vorrang, der dabei einer zukünftigen Überbauung der Flächen gegenüber dem Schutz der Böden eingeräumt wird, begründet sich vor allem in der Lage und Einbindung des Grundstückes in den bestehenden Siedlungszusammenhang und der dadurch möglichen Minimierung von Eingriffen in Boden, Fläche, Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Deckung des lokalen Baulandbedarfes an anderer Stelle in der Gemeinde Neuenkirchen. Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt können die entsprechenden Bereiche vor Eingriffen in den Boden geschützt werden. Dennoch erfolgen Eingriffe innerhalb des Planbereiches, die über weiterführende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Teilplans II auszugleichen sind. Auf den Flächen des Teilplans II erfolgt kein Eingriff. Durch Extensivierung und Änderung der Nutzungen kann ein positiver Beitrag für das Schutzgut Boden geleistet werden.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

- Teilplan I

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der nächstgelegene Graben grenzt nordöstlich an die im nördlichen Anschluss bestehenden Lagerflächen an. Dieser ist jedoch nicht als wasserführender Graben bzw. Oberflächengewässer verzeichnet.²³

Grundwasser

Es handelt sich im Plangebiet um einen Porengrundwasserleiter und den Grundwasserkörper der Wümme (Lockergestein links). Die hydrogeologische Einheit wird durch Gletscherablagerungen (sandig, kiesig) gebildet. Es wird dem hydrogeologischen Teilraum „Lüneburger Heide West“ zugeordnet.

Auf den unversiegelten Flächen beträgt die Grundwasserneubildungsrate gem. mGROWA 18 (1981-2010) 300 - 350 mm/a und wird der Stufe 7 zugeordnet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine hoch.²⁴ Daher können Stoffminderungsprozesse in besonders starkem Maße stattfinden und hohe Mengen von Schadstoffen in das Grundwasser gelangen.²⁵

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildung bereits gestört.

- Teilplan II

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes II sind mehrere Gräben innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche vorhanden. Im Rahmen der Extensivierung der Fläche und Anlegung einer Blänke wird ein im Planbereich befindlicher Graben verfüllt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers sowie angrenzender (Oberflächen-)Gewässer wird hierdurch nicht hervorgerufen.

Bewertung

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation infolge von Versiegelungen

Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser sind mit Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate nach der Versiegelung des Bodens durch Zufahrten, Gebäude und Nebenanlagen verbunden, weil der Boden die Fähigkeit verliert, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Gleichzeitig verliert er an Retentionspotenzial. Mit der Intensivierung der Nutzungsintensität auf den Flächen wird das Gefährdungspotenzial weiter erhöht. Diese Faktoren sind als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Das Plangebiet ist im südlichen Bereich bereits großflächig versiegelt. Hier ist nur von einer geringfügigen Änderung des Ist-Zustands zu rechnen.

Mögliche Beeinträchtigungen der Vorflut durch erhöhten Oberflächenabfluss

Durch die im Teilplan I im Bereich versiegelter Flächen verlorene Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Daher ist das anfallende abflusswirksame und nicht kontaminierte Oberflächenwasser zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf den Flächen zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen.

²³ Nds. Umweltkarten (2020): Hydrologie – Hydrographische Karte

²⁴ NIBIS Kartenserver (2020): Hydrogeologie

²⁵ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Hydrogeologie

Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des Teilplan I sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der nördlich anschließende Graben ist nicht durchgängig wasserführend und wird durch die Lagertätigkeiten im Planbereich nicht beeinträchtigt. Das auf Oberflächengewässer bezogene Risiko kann somit auf ein geringes Maß minimiert werden.

Ergebnis

Aus der geplanten Versiegelung bisher versickerungsrelevanter Böden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Teilplan I resultiert ein Risiko für den Grundwasserhaushalt. Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Retentionspotenzials sind als erheblich negative Umweltauswirkungen zu werten. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu leisten. Zudem können bei zunehmender Versiegelung erhöhte Oberflächenabflüsse entstehen, die auf angrenzende Flächen beeinträchtigend wirken. Für den Betrieb wurde ein Entwässerungsantrag gestellt, der eine vollständige plangebietsinterne Reinigung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers darlegt. Erheblich negative Umweltauswirkungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss sind daher nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Gräben ist nicht ableitbar.

Auch für die Flächen des Teilplanes II sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden und im Plangebiet befindlichen Gräben und (Oberflächen-)Gewässer durch die Planung bzw. Extensivierung der Fläche ableitbar.

3.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung

➤ Teilplan I

Die Flächen des Teilplan I stellen sich im südlichen Bereich als überwiegend baulich beanspruchte und im mittleren und nördlichen Plangebiet als Lagerflächen für Baustoffe und Maschinen genutzte Flächen des Siedlungsbereiches dar. Das Plangebiet sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Ortschaft Brochdorf weisen überwiegend ein ausgeglichenes Ortsklima auf.

Die Durchschnittstemperatur beträgt 8,5 °C im Jahr. Die Verdunstungsrate liegt bei 543 mm und der Niederschlag bei 769 mm im Jahr. Die klimatische Wasserbilanz beläuft sich auf 225 mm/a.²⁶

➤ Teilplan II

Die Flächen im Teilplan II stehen bisher in landwirtschaftlicher Nutzung und leisten einen positiven Beitrag für die Schutzgüter Klima und Luft. Durch die Extensivierung der Fläche ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Vielmehr können die anzupflanzenden Gehölze einen positiven Beitrag zur Staubfilterung und Frischluftproduktion leisten. Die anzulegende Blänke kann einen Beitrag zur Speicherung von Treibhausgasen und zur Erhöhung der Luftfeuchte leisten.

Bewertung

Die an das Plangebiet im Teilplan I im nördlichen Verlauf angrenzenden weiträumigen Grünland- und Ackerflächen tragen wesentlich zur Kaltluftentstehung und zum Kaltlufttransport bei. Die im nördlichen Plangebiet vorhandenen unversiegelten Bereiche werden als Lagerflächen genutzt und sind größtenteils unversiegelt und teilweise mit

²⁶ NIBIS Kartenserver (2020): Klima und Klimawandel

Ruderalvegetation bestanden, sodass hier aktuell ebenfalls nur eine untergeordnete Beeinträchtigung von z.B. der Verdunstungsrate abzuleiten ist.

Die Luft im Geltungsbereich ist weitgehend hygienisch unbelastet. Lediglich durch die im südlichen Verlauf liegende K 43 (Rutenmühler Straße) sowie für Dorfgebiete typische Immissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung sind Belastungen im Plangebiet abzuleiten. Innerhalb des Plangebietes kann es durch die abgelagerten Baustoffe und deren Transport zu temporären Staubimmissionen kommen.

Durch die Nutzungsänderung und Entwicklung des Betriebes, u.a. durch Ergänzung einer Sieb- und Brechanlage im nördlichen Planbereich, ist eine Minderung der lufthygienischen Funktionen zu erwarten. Da im Teilplan I jedoch großflächig Vegetationsbestände zur Erhaltung sowie ergänzende Anpflanzungen festgesetzt werden, wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen durch hinzutretende Stäube und Gerüche auf umgebende Nutzungen zu erwarten sind. Ferner erfolgt auf den Flächen des Teilplans II eine Aufwertung der Vegetationsstrukturen sowie die Entwicklung einer Blänke, sodass hier ein positiver Beitrag für die Schutzgüter Klima und Luft geleistet werden kann.

Ergebnis

Durch die Planung entstehen innerhalb des Teilplans I keine barrierewirksamen Bauten, die für den Siedlungsbereich vorhandene Frischluftschneisen stören würden, da ortsunübliche oder hochaufragende großvolumige Gebäude durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen vermieden werden. Durch die hinzutretenden Nutzungen und Versiegelungen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten, die auf den Flächen des Teilplans II anteilig wieder ausgeglichen werden können.

Durch die vorliegende Planung sind daher zum aktuellen Zeitpunkt keine negativen Auswirkungen abzuleiten, die das Maß der bisher auftretenden und möglichen Immissionen erheblich überschreiten.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

➤ Teilplan I

Der räumliche Geltungsbereich im Teilplan I ist südlich und östlich von weiterer Bebauung des Siedlungsbereiches geprägt. Die an das Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv ackerbaulich und als Grünlandflächen genutzt. Im westlichen Bereich ist ein Waldbestand vorhanden, der das Plangebiet begrenzt. Im südöstlichen Bereich prägen Siedlungsgehölze und angrenzende Hausgärten den Übergang des Plangebietes zum weiteren Siedlungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird der Naturräumlichen Region 5.1 Lüneburger Heide und der Rote Liste Region (T) Tiefland zugeordnet.²⁷

Im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich eine geringe Bedeutung zugemessen. Die Flächen sind bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie großflächige Versiegelungen beeinträchtigt.

➤ Teilplan II

Die Flächen des Teilplans II werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und fügen sich in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie vorhandene Gehölzbestände ein.

²⁷ Nds. Umweltkarten (2020): Natur – Allgemeine Daten

Bewertung

Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet im Teilplan I eine untergeordnete Bedeutung, da es durch vorhandene Vegetationsbestände bereits größtenteils durchgrünt und eingegrünt ist.

Um eine Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird die Anpflanzung und der Erhalt vorhandener Vegetation gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Die Durchgrünung ist auch in Kombination mit der Festsetzung der Begrenzung der Höhen von baulichen Anlagen dazu geeignet, visuelle Beeinträchtigungen durch die Ausformung eines Siedlungsrandes zu begrenzen.

Insgesamt ist dem Bereich eine mittlere Bedeutung zuzumessen, weil die örtliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit durch die neuzeitlichen Baustrukturen und die betriebsbedingten Anlagenbestandteile und Maschinen bereits gemindert werden.

Auch die hinzutretenden Anlagenbestandteile werden durch die vorhandenen und zu entwickelnden Vegetationsbestände in die Umgebung integriert.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Minimierungsmaßnahmen durch eine Eingrünung und die Anpassung der zukünftigen baulichen Strukturen an die Umgebung stellt die geplante Sicherung und Entwicklung des Betriebsbereiches im Teilplan I für die Landschaft kein erhebliches Risiko dar, das über die bisherigen Beeinträchtigungen hinausgeht. Ein Ausgleich wird durch die Festsetzung von Pflanzflächen gewährleistet.

Die Flächen des Teilplans II fügen sich bereits in die Umgebung ein. Durch die Extensivierungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die Anlage einer Blänke (Feuchtbiotop) werden auch keine Landschaftsbestandteile geschaffen, die für die vorhandene Umgebung unüblich sein könnten und herausstechen würden. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist im Bereich des Teilplans II nicht zu rechnen.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

In den Plangebieten (Teilpläne I und II) oder deren näherer Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplanten Vorhaben negative Auswirkungen haben könnten, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Bewertung

Örtliche Bauvorschriften werden Gegenstand des Bebauungsplanes für den Teilplan I und sind bei der Errichtung neuer Anlagenbestandteile und Betriebsgebäude zu berücksichtigen. Die Eingriffe erfolgen innerhalb des Planungsraumes, sodass keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen hervorgerufen werden.

Für den Teilplan II sind keine nachteiligen Eingriffe durch die Extensivierung der Fläche abzuleiten.

Ergebnis

Negative Auswirkungen sind unter Einhaltung der ortstypischen Bauvorschriften durch die bauliche Planung im Teilplan I nicht zu erwarten.

3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bestehen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft. Die Bodenversiegelung und Überbauung kann sich auf die Grundwasserneubildung und die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Eine Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse

kann wiederum nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das menschliche Wohlbefinden bedingen. Eine Überbebauung von Biotopen verändert das Landschaftsbild und hat aufgrund der Veränderung der Lebensräume Einfluss auf die örtliche Artenvielfalt.

Das Plangebiet ist bereits durch den vorhandenen Betrieb in Teilbereichen stark beansprucht, sodass die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt bereits beeinträchtigt sind. Die vorhandenen Vegetationsbestände werden, soweit möglich, in ihrem Ist-Zustand zur Erhaltung festgesetzt und durch Anpflanzmaßnahmen aufgewertet. Die durch die im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichte zusätzliche Versiegelung (Teilplan I, Eingriffsraum) ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Teilplanes I nicht möglich ist, wird der Teilplan II ergänzt, auf dessen Flächen der bodenrechtliche Ausgleich erfolgt.

Insgesamt ergeben sich aus der Betrachtung dieser Wechselwirkungen keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Plangebiet, die über die in der Beschreibung der Schutzgüter getroffenen Aussagen hinausgehen.

3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass im Bereich des Teilplanes I die bereits durch den vorhandenen Betrieb genutzten Flächen inkl. der Vegetationsstrukturen in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Hierdurch soll die Ergänzung des vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu einem Tief- und Straßenbaubetrieb ermöglicht werden. Im südlichen Bereich werden die durch bauliche Anlagen (Lagerhallen, Bürogebäude) bestimmten Flächen des Betriebes als Mischgebiet festgesetzt. Im nördlichen Planbereich werden Versiegelungen für ergänzende gewerblich genutzte bauliche Anlagen zugelassen. Hierdurch werden Flächenversiegelung ermöglicht, die als erhebliche Eingriffe zu werten sind.

Die im Teilplan I vorhandenen Vegetationsbestände werden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt, sodass in diesen Bereichen Eingriffe vermieden werden können. Zur Kompensation dieses Eingriffs im Teilplan I werden die externen Flächen des Teilplanes II herangezogen.

Zusammenfassend sind die folgenden erheblichen Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten:

Tab.: Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen
 (sofern nicht anders gekennzeichnet für den Teilplan I zutreffend)

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vermeidung o. Minimierung (V)/ Ausgleich (A)
Mensch	Kein Verlust von Erholungsräumen Kein negativer Einfluss auf Gesundheit und Wohnumfeld gem. schalltechnischer Beurteilung Keine Beeinträchtigungen durch Stäube und Gerüche durch Pflanzmaßnahmen und zeitliche Begrenzung	- - -	- - -
Pflanzen, Tiere	keine Beeinträchtigung bes. geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten Erhaltung und Aufwertung von Vegetationsbeständen mit Habitataignung Extensivierung einer Grünlandfläche (Teilplan II)	- - -	- - -
Boden / Fläche	Beeinträchtigungen durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen Keine Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	● -	A/ V -
Wasser	Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grundwasserneubildung / Versiegelungen Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser keine Beeinträchtigungen durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses Anlage eines Feuchtbiotopes (Teilplan II)	● - - -	V/A - - -
Luft/Klima	Keine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion des Plangebietes durch Erhaltung von Vegetationsbeständen Keine Emissionen von Stäuben und Gerüchen durch Pflanzmaßnahmen und zeitliche Begrenzung	- -	- -
Landschaft	Keine Beeinträchtigung durch Errichtung nicht ortstypischer Bebauung unter Beachtung örtlicher Bauvorschriften Keine Beeinträchtigung durch fehlende Einbindung der Bebauung in die Landschaft durch Anpflanzung und Erhaltung von Vegetationsbeständen Entwicklung sich in die Landschaft einfügender Elemente (Teilplan II)	- - -	- - -
● = ja / - = nein			

Die Art und der Umfang der o. g. Umweltauswirkungen werden im Kap. 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung schutzgutbezogen beschrieben. Die für die Vermeidung und den Ausgleich der o. g. Umweltauswirkungen wirksamen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

3.2.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Bauleitplanung und durch die Festsetzungen können z. T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft vermieden und minimiert werden. Der Vermeidungsgrundsatz ist auch in § 1 a Abs. 3 BauGB enthalten. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan für den räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes I als Festsetzungen und Hinweise enthalten und tragen zu einer Minimierung der erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen bei:

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Bodenversiegelung, Bodenschutz

Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) soll die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein für das Gewerbegebiet (GRZ 0,7) und das Mischgebiet (GRZ 0,5) notwendiges Maß begrenzt werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasserhaushalt vermindert werden. Auf den nicht versiegelten Flächen können die Bodenfunktionen und die natürliche Sickerrate weitgehend erhalten werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die einschlägigen DIN-Normen sowie die BBodSchV zu beachten. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft soll vermieden werden. Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden und Landschaft: Erhalt von Vegetationsbeständen und Einzelbäumen, Entwicklung einer randlichen Bepflanzung

Über die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird der Übergang zur freien Feldflur gewährleistet und gleichzeitig ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten. Zudem kann über die Entwicklung einer Rahmeneingrünung am nördlichen Plangebietsrand ein Einfügen in die umgebenden Ackerstrukturen gewährleistet werden. Ferner können durch Vegetationsbestände Staubeinwehungen auf angrenzende Nutzungen vermindert werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann unter Berücksichtigung der Hinweise zur Baufeldfreimachung vermieden werden.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Festsetzung einer Fläche für Wald, Bauverbotszone

Die Festsetzung einer Fläche für Wald schützt den Gehölzbestand und die sich innerhalb der Fläche entwickelnden mikroklimatischen Bedingungen sowie die Wechselbeziehungen zwischen unterschiedlichen Vegetationsschichten mit ihren Habitatfunktionen vor Eingriffen durch den Menschen. Die innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche für Wald sind

die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

Die an den Wald angrenzende Bauverbotszone ist als Übergangsbereich zwischen Waldbestand und baulichen Anlagen zu erhalten und von oberirdischen baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Betontrennwänden (Lagerboxen für Schuttgüter), freizuhalten.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere: Beachtung der Bauzeitenregelung / Baufeldfreiräumung, Beleuchtung

Zum Schutz von Tieren sowie zur Vermeidung eines Eintretens des Tötungsverbots ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Die Baufeldfreiräumung, Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sowie Abbruch von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung und Gebäude vor Abbruch auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume und Abbruch der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Innerhalb des Teilplans I sind zur Beleuchtung der Betriebsflächen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird durch Einleitung in ein Absetzbecken gereinigt und innerhalb des Gewerbegebietes vollständig zur Versickerung gebracht.

Eine Versickerung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen

Über die Eingliederung des Baugebietes in die Ortslage durch die Anpassung der zukünftigen baulichen Strukturen an die für die Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Höhen können Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden und der Umgebungsschutz beachtet werden.

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser und Landschaft können über die v.g. und plangebietsinternen und auf den Teilplan I bezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur anteilig vermieden werden, sodass zum Ausgleich der Verluste von Bodenfunktionen und von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes in den versiegelbaren Flächen weitergehende externe Kompensationsmaßnahmen vorzusehen sind.

3.2.2 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den Eingriffsraum im Teilplan I ermittelt und gegenübergestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013). Als Eingriff wird die Überbauung der Fläche mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten berücksichtigt. Die Bilanzierung wird in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Teilplan I, Eingriffsraum)

Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wert- faktor	Flächen- wert
			(b x c)				(f x g)
a	b	c	d	e	f	g	H
Flächen basierend auf genehmigten Anlagenbestandteilen							
13.11.2 OGG / OFG	<u>8.604</u>	0	0				
13.2.1 Lagerplatz (OFL)	<u>3.811</u>	1	3.811				
2.10.1 Strauchhecke (HFS)	<u>925</u>	3	2.775				
2.10.1 Strauchhecke (HFS)	<u>1.485</u>	3	4.455				
10.4.2 Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) / 2.15.2 Mittelalter Streuobstbestand (HOM)	<u>850</u>	3	2.550				

Fortsetzung nächste Seite.

Flächen basierend auf Biotoptypenkartierung Büro EGL							
13.2.1 Lagerplatz (OFL)	<u>11.009</u>	1	11.009	Gewerbegebiet (GRZ 0,7 bis max. 0,8)	<u>24.607</u>	0	0
12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	<u>1.171</u>	2	2.342	Gewerbegebiet (Freiflächen abzgl. Pflanzflächen, min. 0,2)	<u>357</u>	1	358
10.4.2 Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	<u>7.142</u>	3	21.426		-		
10.5.2 Ruderalflur trockener Standorte (URT)	<u>2.012</u>	3	6.036	Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (nördlicher (b) und östlicher Rand (c))	<u>2.779</u>	3	8.337
2.10.1 Strauchhecke (HFS)	<u>494</u>	3	1.482	Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Obstwiese)	<u>1.461</u>	3	4.383
2.4.2 Baumreihe (HEA)	<u>356</u>	3	1.068	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mittlerer Streifen)	<u>1.554</u>	3	4.662
1.22 Sonstiger Nadelforst (WX)	<u>4.986</u>	2	9.972	Mischgebiet (GRZ 0,5 + 50 % Überschreitung bis max. 0,75)	<u>6.212</u>	0	0
	<u>1.361</u>	3	4.083	Mischgebiet (Freiflächen, mind. 25% %, abzgl. Fläche zum Erhalt)	<u>2.071</u>	1	2.071
10.4.2 Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) / 13.2.1 Lagerplatz (OFL)	<u>1.567</u>	2	3.134	Fläche für Wald	<u>6.733</u>	2	13.466
Gesamt	<u>45.773</u>	Flächenwert IST	<u>74.143</u>	Gesamt	<u>45.773</u>	Flächenwert PLANUNG	33.276
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 33.276 - 74.143 = - 40.868 Werteinheiten							

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz legt dar, dass innerhalb des Teilplan I ein Kompensationsdefizit von 40.868 Werteinheiten vorhanden ist, das auf weiteren Flächen auszugleichen ist.

3.2.3 Kompensationsmaßnahmen

Es entsteht durch die Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit von 40.868 Werteinheiten.

Hierfür sind weitere Flächen für eine externe Kompensation der im Teilplan I erfolgenden Eingriffe heranzuziehen. Der Ausgleich des v.g. Eingriffs erfolgt auf den Flächen im Teilplan II.

Für den Teilplan II wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, sodass die aktuell intensiv

landwirtschaftlich genutzte Fläche einer extensiven und standortangepassten Nutzung zugeführt werden kann.

Die Fläche im Teilplan II wird in drei verschiedene Bereiche aufgeteilt.

Die **Teilfläche (a)** befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereiches. Die Fläche ist durch einen Graben abgetrennt und stellt sich als welliger Grünlandbereich dar. Sie liegt rd. 50 cm höher als der restliche Geltungsbereich. Aus diesem Grunde ist für die Fläche vorgesehen, ein Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte anzulegen. Die Artenauswahl der Pflanzmaßnahme muss die für den Biotoptyp kennzeichnenden Arten Grauweide (*Salix cinera*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Holunder (*Sambucus nigra*) zu einem Anteil von mind. 60 % enthalten. Wahlweise können standortgeeignete niedrig-wüchsige und heimische Arten gem. der Artenliste in Hinweis h ergänzt werden. Sollten einzelne Arten (z.B.) Holunder für den Standort nicht geeignet sein, ist der Anteil von 60% durch die übrigen Arten zu leisten. Weitere Arten können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis hinzugefügt werden. Grundsätzlich ist die für den Biotoptyp prägende Artenzusammensetzung sicherzustellen.

Die **Teilfläche (b)** befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich. Sie ist durch nördlich, südlich und mittig verlaufende Gräben geprägt. Hier ist durch Abgrabungen von 20-30 cm Tiefe die Anlage einer Blänke mit einer Größe von 3.000 m² zu realisieren. Die Blänke ist so anzulegen, dass ein flacher Abfall des Geländes erfolgt. Der Aushub ist zur Verfüllung des innerhalb der Fläche (b) sowie des nördlich zwischen den Flächen (a) und (b) gelegenen Grabens zu nutzen. Der Graben im östlichen Verlauf der Fläche (a) sowie dessen östlicher Verlauf entlang der nördlichen Grenze der Fläche (c) sind freizuhalten, um eine Beeinträchtigung des daran nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gehölzbestandes auszuschließen. Überschüssiger Aushub ist am südlichen und westlichen Rand der Fläche zur Anlage einer ca. 20 cm hohen Aufschüttung bzw. zur Anhebung des Bodenreliefs zu nutzen. Hierdurch soll bei hohem Wasserstand eine Beeinträchtigung des am südlichen Plangebietsrand gelegenen Grabens und der im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindlichen Flächen vermindert werden. Die Blänke ist durch maximal einmalige Mahd im Oktober des Jahres zu pflegen um einer Verkrautung und Verbuschung vorzubeugen. Eine abweichende Mahd ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die nicht durch die Blänke innerhalb der Fläche (b) beanspruchten Bereiche sind ebenso wie die Flächen (c/c*) als Extensivgrünland zu entwickeln.

Die im östlichen Planbereich gelegene **Teilfläche (c/c*)** liegt als Grünlandfläche vor und ist zu einem extensiven Grünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) des Mischungstyps „Feuchtwiese“ vorzunehmen. Die Fläche ist mindestens einmalig (max. 2x) pro Jahr zu mähen, alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Die Beweidung darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen. Eine Verwundung des Bodens ist zu vermeiden. Düngung und das Aufbringen von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sind unzulässig.

Ein Pflegeumbruch sowie eine Schlitz- oder Neuansaat ist unzulässig. Ferner sind mechanische Pflegearbeiten (z.B. Walzen, Schleppen, Striegeln) nur bei Bedarf, bei ausreichend tragfähigem (trockenen) Boden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.

Der am südlichen Rand des Plangebietes befindliche Graben ist weiterhin zu erhalten, um Beeinträchtigungen der südlich anschließenden Flächen vorzubeugen.

Abb.: Skizze Teilplan II – Maßnahmen

(Quelle: Auszug aus der Amtlichen Karte, M. 1:5.000 i.O., © 2019, LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)

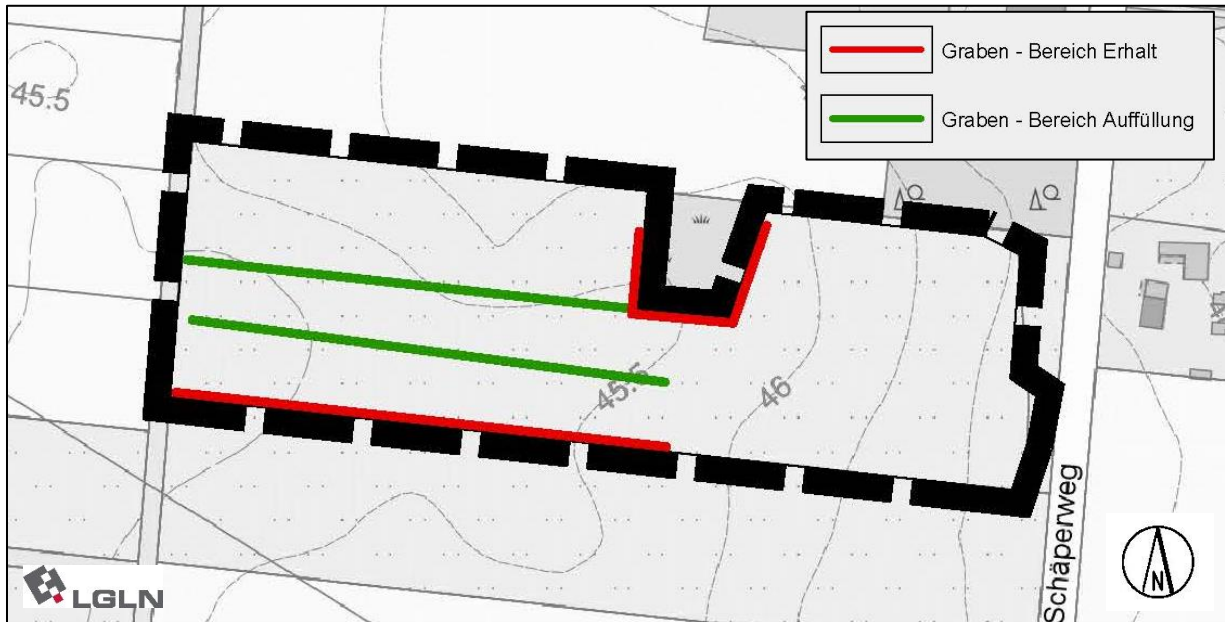
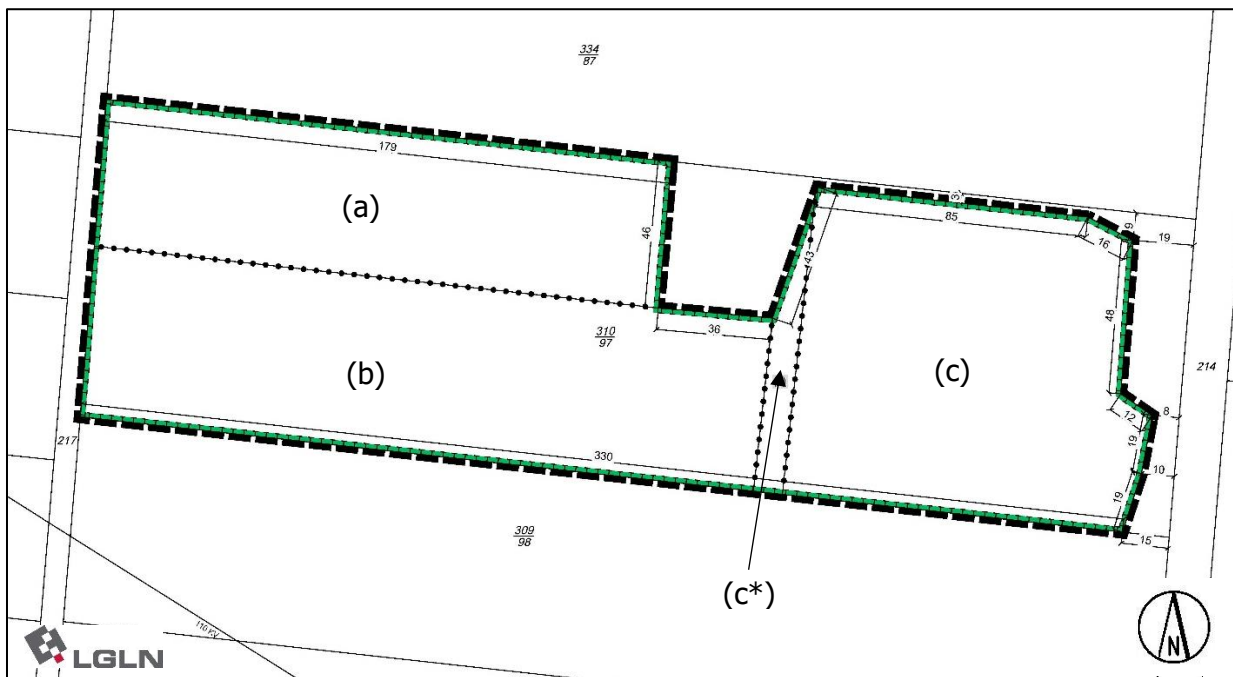


Abb.: Auszug aus dem Teilplan II

(Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, M 1:1000 i.O., © 2021, LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



Zum Ausgleich des im Teilplan I zulässigen Eingriffs mit einem Defizit von 40.868 Werteinheiten wird bei Aufwertung des Intensivgrünlands (2 WE/m²) zu den v.g. Biotopen (4 WE/m²) eine Fläche von 20.434 m² benötigt. Innerhalb des Geltungsbereiches kann durch die v.g. Maßnahmen eine Aufwertung von auf 30.621 m² (61.242 Werteinheiten) erfolgen, sodass der Eingriff von 40.868 Werteinheiten vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Flächen (a), (b) und (c) werden über die textlichen Festsetzungen dem Teilplan I zugeordnet.

Der Kompensationsüberschuss von 20.374 Werteinheiten kann zur Kompensation von Eingriffen nachfolgender Bauleitplanungen beansprucht werden. Dieser ist auf der Fläche (c*) vorhanden. Die Fläche ist zur Eintragung als Flächenpool durch den Vorhabenträger bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis anzuzeigen. Anschließend wird die Fläche auf Umsetzung der Maßnahmen überprüft. Bei Anerkennung und Eintragung ist er für die Verwendung zum Ausgleich weiterer Maßnahmen nutzbar.

3.3 Planalternativen

3.3.1 Standort

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Strukturierung eines bereits ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebes im Bereich Brochdorf geschaffen werden. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches im Teilplan I werden bereits durch den vorhandenen Gewerbebetrieb genutzt und sollen im Rahmen des Bebauungsplanes für die Errichtung weiterer Lagerhallen und Werkstattgebäude für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet werden.

Im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Alternativstandorte in der Gemeinde Neuenkirchen betrachtet. Aufgrund der bereits weitestgehend von Bebauung klar umgrenzten Siedlungsstruktur finden sich an dem Ortsrand Brochdorf kaum freie Flächen für die Entwicklung bzw. Verlegung der innerhalb des in Rede stehenden Mischgebietes befindlichen sowie der hinzutretenden gewerblichen Nutzungen. Eine Verlagerung des Standortes wird auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht angestrebt, um einerseits die Verwaltungsstrukturen und Sozialräume nicht von dem gewerblichen Betrieb zu trennen und andererseits eine vollständige Umsiedlung des Betriebes an einen neuen Standort aus Kostengründen zu vermeiden. Die Trennung der Betriebe sowie deren Verlagerung würde wirtschaftlich unverhältnismäßig sein, da die lokal bereits vorhandenen technischen und baulichen Einrichtungen und Infrastrukturen an anderer Stelle neu errichtet werden müssten.

Die betrachteten Standorte innerhalb des Gewerbegebietes „Dickenbusch“ (Standortalternative 1) sind aufgrund der nur noch in geringem Maße und nicht zusammenhängend verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die geplante Entwicklung nicht geeignet. Die im östlichen Anschluss zu entwickelnden Gewerbegebiete (Standortalternative 2 und 3) sind bereits durch anderweitige Betriebsverlagerungen bzw. für eine Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe, die sich aufgrund ihrer Immissionsansprüche nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs ansiedeln können, vorgesehen. Der Alternativstandort „Boschstraße“ (Standortalternative 4) stellt sich aufgrund der mit dem Betriebsgeschehen verbundenen Immissionen und den Schutzansprüchen der südlich gelegenen Wohnnutzungen als nicht geeignet dar.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb bereits im Siedlungsrand etabliert ist und zur internen Entwicklung und Strukturierung keine weiteren Flächen benötigt werden, sodass durch die Nutzung bestehender baulicher Anlagen und technischer Infrastrukturen dem im Grundsatz angestrebten Ziel eines flächenschonenden und -sparenden Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen wird. Auf die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen kann daher zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs verzichtet werden.

Auch für den Teilplan II stellen sich keine ernsthaft in Erwägung zu ziehenden Alternativstandorte dar. Die als Teilplan II berücksichtigte Fläche steht für den Ausgleich des Eingriffes zur Verfügung und kann den bodenrechtlichen Ausgleich gewährleisten, da innerhalb des Teilplans I ehem. Grünlandflächen versiegelt werden können und diese im Teilplan II zur Extensivierung festgesetzt werden.

3.3.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Betriebsbereich eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens innerhalb eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes gesichert und für eine weitere Entwicklung (Tief- und Straßenbau) vorbereitet werden. Der Betrieb hat die Möglichkeit seine Betriebsabläufe und Nutzungen derart zu ordnen, dass die den bestehenden und dörflich geprägten Siedlungsbereich nicht störenden Nutzungen wie Büros und Sozialräume innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, also den immissionssensibleren Nutzungen zugewandt werden kann. Die emissionsintensiveren Nutzungen des Gewerbes können hingegen dem dörflich geprägten Siedlungsbereich abgewandt und im Norden des Plangebietes (GE) angeordnet werden.

Im südlichen Planbereich befindliche Nutzungen sind daher innerhalb eines bestehenden Dorfgebietes bzw. eines dörflich geprägten Siedlungsbereiches angesiedelt. Da der Betrieb keine landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungsart darstellt und die Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume des Betriebes in dem in Rede stehenden Bereich liegen, wird hier parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes von einem „Dorfgebiet“ in „gemischte Bauflächen“ durchgeführt. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes kann eine Anpassung an die tatsächlichen und darin geplanten Nutzungsstrukturen (hier u.a. Büros und Sozialräume) erfolgen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes bietet sich nicht an, da es in der unmittelbaren Umgebung bzw. innerhalb des Plangebietes an einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die für ein faktisches Dorfgebiet prägend wäre, fehlt.

Im mittleren und nördlichen Planbereich befinden sich Lagerhallen / Unterstände für Maschinen sowie Lagerflächen, auf denen weitere Maschinen, Fahrzeuge und überwiegend Baustoffe des Betriebes gelagert werden. Die geplante Betriebserweiterung durch Errichtung weiterer Hallengebäude und einer Werkstatt sowie die Errichtung einer Brech- und Siebanlage im nordwestlichen Planbereich, sind aufgrund ihrer Nutzungsart und der Belange des Immissionsschutzes nur innerhalb eines Gewerbegebietes zu realisieren, sodass sich keine alternative Art der baulichen Nutzung anbietet.

Eine geringere bauliche Nutzung der gewerblichen Flächen stellt sich im Zusammenhang mit dem zu deckenden Baulandbedarf als nicht sachgerecht dar. Der Schutz der lokal prägenden Vegetationsbestände und Wald ist aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und aus Gründen der Vermeidung von Eingriffen in das naturschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbot vorrangig in die Planung eingestellt worden.

Die Festsetzungen der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie der örtlichen Bauvorschriften sind aus Gründen der Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen und Nutzungen erforderlich. Der Verzicht auf diese Festsetzungen würde einen erheblichen und vermeidbaren Eingriff in das Landschaftsbild bewirken, sodass den Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe und den örtlichen Bauvorschriften Vorrang eingeräumt wird.

3.3.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Plangebietes weiterhin als Lager- und Stellplatzflächen durch den vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb intensiv genutzt werden und mindestens teilweise erhalten bleiben. Der Gartenbaubetrieb könnte nicht durch den Tief- und Straßenbaubetrieb erweitert werden und müsste ggf. an anderer Stelle, mit erheblich mehr negativen Umwelteinflüssen, neu errichtet werden.

Die erforderliche Erweiterung der Betriebsfläche wäre an anderen Orten des Gemeindegebietes zu decken. Diese Standorte könnten aufgrund der bisherigen Außenbereichslage auch größere Beeinträchtigungen hinsichtlich der Integration der hinzukommenden Bebauung in das Landschafts- und Siedlungsbild bewirken.

Ferner wären die bereits errichteten baulichen Anlagen auf ihre Zulässigkeit zu prüfen. Bereits errichtete Anlagenbestandteile ohne Baugenehmigung müssten eine nachträgliche Genehmigung erhalten oder aus dem Plangebiet entfernt werden.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:
 - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Vorentwurf)
 - Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Heidekreis (Stand 2013),
- Zur Erfassung des Bodens: Online-Kartenserver des NIBIS
- Zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1.000: V. DRACHENFELS (Hannover 2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- Zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover, 2013).
- Gutachten:
 - AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, 2021: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf. Isernhagen, 04.02.2021
 - EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vordem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen. Lüneburg, 20.07.2020
 - André Röhrs Planung, 2020: Entwässerungsantrag Betriebsgelände Thorsten von Fintel in Brochdorf. Soltau, 09.09.2020
 - CCS – Competence Centrum Suderburg GmbH, 2020: BV: Brochdorf – Betriebsgelände „von Fintel“ – Baugrunduntersuchung. Suderburg, 07.05.2020
 - Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias – Zacharias Verkehrsplanungen, 2021: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ in der Gemeinde Neuenkirchen. Hannover, 04.02.2021

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik und Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen sind nicht aufgetreten.

4.2 Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Durch diese Maßnahmen können die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Teilplan I nur teilweise ausgeglichen werden. Die auf den Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung und Erhalt) werden von dem Vorhabenträger durchgeführt. Danach wird die Wirksamkeit der Maßnahmen ebenfalls durch die Gemeinde durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Fertigstellung überprüft.

Die im Teilplan II (Kompensationsfläche) durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls durch den Vorhabenträger zu realisieren. Die Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen wird durch die Gemeinde durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Fertigstellung überprüft.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ resultierenden Umweltauswirkungen wurden überprüft.

4.3.1 Lage des Gebietes

Der Bebauungsplan bezieht sich im Teilplan I (Eingriffsraum) auf eine Fläche von ca. 4,6 ha und erstreckt sich auf eine bereits durch den ansässigen Betrieb genutzte Fläche am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Brochdorf. Auf den Flächen sind im südlichen Bereich bauliche Anlagen mit Verwaltungs- und Sozialräumen, sowie Lagerhallen und Stellplätze vorhanden. Im mittleren und nördlichen Bereich liegen unversiegelte Flächen mit größeren Vegetationsbeständen vor, die das Plangebiet zur freien Landschaft einfassen. Die hierdurch eingefassten Bereiche werden als Lager- und Stellplatzflächen für div. Maschinen und Fahrzeuge sowie für Baustoffe des Betriebes genutzt.

Im südlichen Anschluss zum Plangebiet verläuft die Bebauungszeile an der Rutenmühler Straße mit ortstypischen Wohngebäuden mit Hausgärten sowie im westlichen Anschluss ein Tischlereibetrieb.

Die Flächen des Teilplans II liegen zwischen den Ortschaften Tewel und Grauen und sind von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Sie stelle sich derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich mit mehreren Entwässerungsgräben und angrenzenden Gehölzbeständen dar.

4.3.2 Bestehende und geplante Nutzung der betroffenen Flächen

Die vorhandene Bebauung im südlichen Bereich des Teilplans I wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Hierzu wird im Parallelverfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen durchgeführt, in der die bisher als Dorfgebiet dargestellten Flächen in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert werden.

Die sich daran nördlich anschließenden Flächen werden durch den ansässigen Betrieb bereits als Lager- und Stellplatzflächen genutzt und werden zukünftig als Gewerbegebiet auf Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen festgesetzt, sodass die Entwicklung des Betriebes mit der damit einhergehenden Errichtung weiterer Betriebsgebäude und Anlagenbestandteile durchgeführt werden kann.

Die im westlichen Bereich bestehenden Gehölzstrukturen werden als Fläche für Wald festgesetzt. Im östlichen Anschluss wird mit einer Breite von 25 m eine Bauverbotszone festgesetzt, innerhalb derer nur die Anlage von nicht überdachten (Beton-)Trennwänden (Lagerboxen für Schuttgüter) als oberirdische Anlagenbestandteile zugelassen wird. Hierdurch soll eine Nutzung der Flächen als Lagerbereich zugelassen werden. Die Gewährleistung der Brandschutzfunktionen (kein Übergreifen zwischen Forstfläche und Bebauung) der Bauverbotszone sind sicherzustellen.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs, insbesondere im Sinne der Erweiterung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebes, geschaffen werden. Gleichzeitig sollen besondere Anforderungen an das Einfügen des zukünftigen Baugebietes in den Ortsrand sowie an den Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen Berücksichtigung finden.

Gestaltungsanforderungen für Gebäude werden in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich im Bereich des Siedlungsrandes ein in den übrigen Siedlungsbereich sich einfügendes Gewerbe- und Mischgebiet ergibt. Hierbei handelt es sich um die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, die 10 m im Gewerbe- und Mischgebiet im Maximum beträgt und um die Reglementierung von Werbeanlagen.

Die Flächen des Teilplans II werden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um einen Ausgleich der im Teilplan I zulässigen Eingriffe zu gewährleisten.

4.3.3 Umweltrelevante Rahmenbedingungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) sind für den Eingriffsraum (Teilplan I) besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Der Planbereich beinhaltet keine Schutzgebiete oder -objekte gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG. Der Landschaftsrahmenplan enthält somit keine für diese Planung zu beachtenden Darstellungen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt in Bezug auf Arten und Biotope für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung Waldbestände, Heckenbestände und Einzelgehölze mit einer mittleren Bewertung dar. Auch die Darstellung als Siedlungsbereich mit Großbäumen für die westlich anschließenden Flächen weist auf vorhandene und für das Gebiet typische Vegetationsstrukturen hin. Die Flächen nordwestlich, westlich und südwestlich des Siedlungsbereiches Brochdorf sind als Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt, dem auch das Plangebiet zugezählt wird. Zugleich sind diese Flächen durch eine hohe Winderosion gefährdet, sollte keine Dauervegetation vorhanden sein.

Aus diesem Grunde ist der Erhalt vorhandener Vegetationsbestände im Plangebiet anzustreben. Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB können negative Auswirkungen auf die v.g. Inhalte des LRP innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen vermindert und vermieden werden.

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten (u.a. Amphibien, Fledermäuse, Pflanzen und Schmetterlinge) und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Vegetationsbestände und der Hinweise zur Baufeldfreiräumung kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Störungs- und Tötungsverbot) abzuleiten.

Eine Beeinträchtigung der Flächen des Teilplans II durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde auf eine weitergehende Auswertung des Landschaftsrahmenplans verzichtet.

4.3.4 Kompensation des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft

Die aus der geplanten Nutzung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und entstehen aus der Errichtung und Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen.

- Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch Festsetzung ortstypischer Baustrukturen sowie durch Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener und ergänzender Anpflanzung weiterer Bäume und Sträucher minimiert.
- Die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch die Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener und ergänzender Anpflanzung weiterer Bäume und Sträucher zur Erhaltung und Entwicklung von Habitaten minimiert.
- Die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt werden durch eine angemessene Versiegelungsrate und eine Versickerung des anfallenden und nicht kontaminierten Oberflächenwassers minimiert.

Eine vollständige Vermeidung der Eingriffe in Boden, Fläche und Wasser kann durch die v.g. Maßnahmen innerhalb des Teilplans I jedoch nicht ausgeglichen werden, sodass weitere Kompensationsflächen zum bodenrechtlichen Ausgleich heranzuziehen sind. Hierfür wird der Teilplan II und die darin erfolgende Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Eingriff kann unter Berücksichtigung des Teilplans II vollständig ausgeglichen werden.

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung haben sich keine Anforderungen an einen artenschutzrechtlichen Ausgleich ergeben.

4.3.5 Standortalternativen und alternative Planinhalte

Sinnvoll zu betrachtende Standortalternativen sowie Planungsalternativen für den geplanten Eingriff haben sich nicht ergeben, weil die Planung eine Betriebserweiterung des bereits bestehenden Betriebs zum Ziel hat, die für den Abschluss des Siedlungsabschnittes sinnvoll ist, die vorhandenen verkehrlichen und ver- und entsorgungstechnischen Erschließungseinrichtungen genutzt werden können und die Fläche verfügbar und bereits vorbelastet ist. Somit können aufwendige und mit größeren Umweltauswirkungen verbundene Neuerschließung eines ggf. im planungsrechtlichen Außenbereich liegenden Gebietes verhindert werden.

Die Gebietsentwicklung erfolgt auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen und der in der parallel in Aufstellung befindenden 21. FNP-Änderung, in der die südlichen Flächen eines Dorfgebietes als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Alternative Flächen für die Betriebsentwicklung im Bereich Brochdorf und der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet oder auf Flächen innerhalb vorhandener und geplanter Gewerbegebiete in der Gemeinde Neuenkirchen haben sich nicht ergeben, da im Siedlungsbereich keine ausreichend groß bemessenen Baulücken, die für Bauzwecke Dritter zur Verfügung gestellt werden, erkennbar sind. Alternative Flächen innerhalb der im Gemeindegebiet befindlichen Gewerbegebiete stellen sich nach Prüfung ebenfalls nicht derart dar, dass diese für die Ansiedlung eines Garten und Landschaftsbaubetriebes mit Tiefbauunternehmen keine ausreichend großen Flächen in ausreichendem Abstand zu lärmempfindlichen Wohnsiedlungsbereichen aufweisen. Der Inanspruchnahme und Entwicklung des bereits bestehenden Betriebsstandortes am Siedlungsrand wurde daher gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unbebauten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang eingeräumt.

Für den Teilplan II stellen sich keine ernsthaft in Erwägung zu ziehenden Alternativstandorte dar. Die als Teilplan II berücksichtigte Fläche steht für den Ausgleich des Eingriffes zur Verfügung und kann den bodenrechtlichen Ausgleich gewährleisten, da innerhalb des Teilplans I ehem. Grünlandflächen versiegelt werden können und diese im Teilplan II zur Extensivierung festgesetzt werden.

4.3.6 Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Basis von Verfahren durchgeführt, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

4.3.7 Überprüfung der Wirksamkeit von Regelungen des Bebauungsplanes

Die Überprüfung der Wirksamkeit der auf den im Teilplan I befindlichen Privatflächen vorzusehenden Gehölzpflanzungen und Umsetzung der Maßnahmen im Teilplan II wird durch die Gemeinde Neuenkirchen durch Ortsbegehung überprüft.

Teil III Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt. Die für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung integriert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 28.05.2021</p>	<p>Planungsrecht</p> <p><u>Planzeichnung:</u> Textliche Festsetzungen: <i>§ 1 Art der baulichen Nutzung</i> (2) Gewerbegebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) <i>4. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).</i></p> <p>Die Festsetzung „einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt“ sollte genauer definiert werden, da größere Flächen zum Verkauf von Waren an Endverbraucher in diesem Gebiet als nicht integriert angesehen werden.</p> <p>§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung hinsichtlich der Formulierung „untergeordneter Teil der Betriebsfläche“ genauer definiert werden sollte. Aus diesem Grunde wird in der Festsetzung der Zusatz „(< 15 % des Betriebsgrundstückes)“ ergänzt, sodass der Verkauf von Waren an Endverbraucher auf dem Betriebsgelände flächenmäßig eingeschränkt wird.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung der Vermeidung einer Ansiedlung von produzierenden Betrieben gilt, die grundsätzlich auch innerhalb des Siedlungsbereiches einen Verkauf vornehmen könnten. Hier sind z.B. Handwerksbetriebe (Fahrradwerkstatt) zu nennen, die aufgrund ihrer Nutzungsart innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelt werden können und einen eigenen Werksverkauf durchführen. Dieser soll zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche im vorliegenden Fall beschränkt werden, sodass eine Ansiedlung solcher Betriebe in geeigneten Gebieten vorrangig im grundzentralen Siedlungsbereich Neuenkirchen erfolgt und die Flächen innerhalb von Gewerbegebieten bevorzugt von solchen Gewerbebetrieben genutzt werden können, die aufgrund ihrer Eigenart (Immissionsverhalten) innerhalb des Siedlungsbereiches nicht oder nur eingeschränkt ansiedlungsfähig sind.</p> <p>Für den in Rede stehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb wird sich der Verkauf von Waren an Endverbraucher auf den Verkauf von z.B. Schuttgütern (Schotter, Steine etc.) beschränken, die mit dem Betrieb in Verbindung stehen. Ein darüber hinausgehender Verkauf von Waren ist nicht vorgesehen.</p>

	<p><i>Die Höhe der Betontrennwände (Lagerboxen für Schuttgüter) wird auf maximal 2 m begrenzt. Bezugsebene für die Höhenentwicklung ist die gewachsene Erdoberfläche.</i></p> <p>In dem genannten Bereich befinden sich bereits bauliche Anlagen (eine Genehmigung liegt nicht vor). Es ist sicherzustellen, dass die „gewachsene Erdoberfläche“ noch erkennbar ist.</p> <p>§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz / Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) <i>(1) Innerhalb des Teilplans I sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.</i></p> <p>Innerhalb des Teilplans I sind keine Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt. Zudem sind in den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bauliche Anlagen unzulässig. Sollte sich der Absatz (1) auf das gesamte Gewerbegebiet beziehen, ist dies entsprechend anzupassen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen im Planbereich sicherzustellen ist, dass die in § 3 der textlichen Festsetzungen genannte „gewachsene Erdoberfläche“ zu erkennen ist.</p> <p>Die bisher nicht genehmigten baulichen Anlagen sollen im Rahmen der betrieblichen Strukturierung und -erweiterung entfernt werden. Bei Herrichtung der im Bebauungsplan in diesem Bereich festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird eine Angleichung des Bodenniveaus, auch aus Gründen der Anlage der Entwässerungsmulde zur Einleitung in das Absetzbecken angestrebt. Es wird auch davon ausgegangen, dass das auf angrenzenden und bisher baulich nicht beanspruchten Flächen (Wald im westlichen Anschluss) vorhandene Bodenniveau für die Bestimmung der gewachsenen Erdoberfläche herangezogen wird und ausreichend ist. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen erfolgt nicht.</p> <p>Bei der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die in § 6 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beziehen sich nicht auf eine im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen, sondern auf die Festlegung der Beleuchtungsart und -weise für die im Plangebiet in Teilplan 1 befindlichen Nutzungen und Flächen. Die dort zu verwendenden Leuchtmittel und Beleuchtungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme in dem Sinne festgesetzt, dass die angemessene Beleuchtung einen Beitrag zur Minderung und Vermeidung von negativen Einflüssen durch Lichtmissionen auf die Fauna leistet. Hierbei ist, entgegen der Auffassung des Landkreises, eine konkrete Zuordnung der Maßnahme zu einer im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Fläche gegeben. So ist unter § 6 Abs. 1 eindeutig festgesetzt, dass die Maßnahme innerhalb des Teilplanes 1 und damit sowohl auf den Flächen des Gewerbegebietes als auch innerhalb des Mischgebietes umzusetzen ist. Eine ergänzende zeichnerische Festsetzung einer</p>
--	--	---

	<p>III. Hinweise m. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ <i>Der Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ besteht aus dem Teilplan I (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplänen II (externe Kompensationsfläche).</i></p> <p>Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, wo sich die Teilpläne befinden. Eine entsprechende Beschreibung/Lageplan ist zu ergänzen. Die genaue Lage der Kompensationsfläche (Teilplan II) ist anzugeben.</p> <p><u>Begründung:</u> 3.2 Ziele und Zwecke der Planung <i>Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, soll das Oberflächenwasser aus Misch- und Gewerbegebiet innerhalb von dafür ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebietes in ein Absetzbecken eingeleitet, anschließend versickert und dem Grundwasser zugeführt werden.</i></p> <p><i>Planzeichnung: Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden und nicht kontaminierten Oberflächenwassers innerhalb der in §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen genannten Flächen ist zulässig.</i></p> <p>Aus den Unterlagen wird nicht ersichtlich, in welchen Flächen sich das Absetzbecken befinden wird. Dies ist genauer darzulegen.</p>	<p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist insofern nicht erforderlich. Es erfolgt keine Anpassung der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Die in der Stellungnahme vertretene Ansicht, dass aus der Planzeichnung die Verortung der Teilpläne I und II nicht erkenntlich sei und eine genauere Verortung des Teilplanes II (Kompensationsfläche) anzugeben ist, wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan beinhaltet einen Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 in dem die Lage der Teilpläne I und II entsprechend markiert ist, sodass eine räumliche Verortung grundsätzlich gegeben ist. Ein entsprechender Übersichtsplan ist im Übrigen auch auf dem Deckblatt der Begründung zum Bebauungsplan abgebildet. Im Rahmen der Erstellung des Satzungsexemplars wird ergänzend die Angabe über Flurstück, Flur und Gemarkung in der Plandarstellung des Teilplanes II ergänzt.</p> <p>Es wird richtig wiedergegeben, dass das im Plangebiet des Teilplanes I anfallende Oberflächenwasser innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebietes in ein Absetzbecken einzuleiten ist und anschließend versickert und dem Grundwasser zugeführt werden soll. Ferner wird richtig wiedergegeben, dass die Versickerung des anfallenden und nicht kontaminierten Oberflächenwassers auch innerhalb der gem. §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen genannten Flächen zulässig ist. Das in das Absetzbecken einzuleitende Oberflächenwasser ist jedoch explizit außerhalb der Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF § 6) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (TF § 7) zu versickern. Eine Überführung des Wassers durch die o.g. Flächen ist zulässig. Hierzu wird im Rahmen eines Entwässerungsantrages ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vorgelegt, dass entsprechend im räumlichen Geltungsbereich vorgesehene Versickerungsflächen berücksichtigt.</p>
--	---	---

	<p>4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft Derzeit ist lediglich die Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb genehmigt. Erst durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Zulässigkeit des Tief- und Straßenbauunternehmens ermöglicht. In der Begründung ist demnach genauer auf die Auswirkung dieser Gewerbeflächen einzugehen, diese bereits genutzten Flächen können nicht als Grundlage für die Planung angesehen werden (insbesondere bzgl. des Schutzgut Mensch, Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes und der Flächeninanspruchnahme).</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf eine genaue Verortung und damit eine Festsetzung des Standortes der Versickerungsflächen verzichtet, da diese sich aus der konkreten Hochbauplanung und Verortung im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben werden und eine ausreichende Darlegung im Rahmen des Entwässerungsantrages erfolgt. Die Abschichtung dieses Sachverhaltes auf die Ebene der konkreten Vorhabenplanung und dem dazu zu erarbeitenden Entwässerungsplan ist sinnvoll, da die Lage des Beckens mit Blick auf die konkret im Gebiet vorgesehenen baulichen Anlagen bestimmt werden kann. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die konkrete Lage von baulichen Anlagen und damit auch die Lage und Ausformung des Beckens noch nicht hinreichend bestimmbar. Auf der Ebene der Vorhabenplanung ist ein Lösungsweg möglich, sodass der Konflikttransfer angemessen ist.</p> <p>Es wird richtig wiedergegeben, dass auf den Flächen des Teilplanes I derzeit nur die Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb genehmigt ist und die Zulässigkeit des Tief- und Straßenbauunternehmens durch die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht werden soll. In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass durch die hinzutretenden Nutzungen über das bisherige Maß hinausgehende Auswirkungen zu beschreiben sind.</p> <p>Im Rahmen der Begründung und des Umweltberichtes zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan wird auf die vorhandenen und zu erwartenden Nutzungen und deren Auswirkungen auf die Schutzgüter eingegangen. Bzgl. des Schutzgutes Mensch wird darauf hingewiesen, dass bereits durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb die Lagerung von Baustoffen auf den Betriebsflächen erfolgt. Auf den nördlich hinzutretenden Flächen ist im Rahmen der Betriebserweiterung sowohl die Ergänzung weiterer Schüttgutboxen als auch die Errichtung einer Sieb- und Brechanlage vorgesehen. Die Auswirkungen dieser Nutzungen auf das Schutzgut Mensch werden durch die schalltechnische Beurteilung ausführlich untersucht und einschl. der potentiellen Beeinträchtigungen durch Staub- und</p>
--	--	--

		<p>Geruchsimmissionen auf angrenzende Nutzungen im Kapitel Immissionsschutz ausführlich beleuchtet. Ein Konflikt mit den umgebenden Nutzungen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die hinzutretenden Flächen bereits aufgrund der Besitzverhältnisse nicht mehr für den allgemeinen Erholungsnutzen oder landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung standen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass durch eine landschaftsgerechte Rahmeneingrünung sowohl zur Eingliederung in das Landschaftsbild als auch zur Staubfilterung beigetragen wird und demzufolge die durch die Betriebserweiterung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter auf ein verträgliches Maß reduziert werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u> Zu § 5 Fläche für Wald: Ein Ersatz in den genannten Qualitäten (12-14 cm Stammumfang in einer Höhe von 1 m über dem Boden) ist für den Erhalt des Entwicklungszieles Mischwald wahrscheinlich nicht zielführend. Um sich standsicher und konkurrenzstark im Wald entwickeln zu können wird als Qualität eher Forstware 50-80 cm, 2-jährig verschult empfohlen. Zudem ist es wahrscheinlich zielführend auch Baumarten festzulegen. Als Unterpflanzung machen hauptsächlich Schattenbaumarten Sinn. Alternativ kann auch ein Bestandziel festgelegt werden (z.B. Mischwald mit %-Angaben der Mischungsverhältnisse), da durch die Festlegungen hauptsächlich dafür Sorge getragen werden muss, dass es sich weiterhin um Wald i.S.d. § 2 NWaldLG handelt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in den textlichen Festsetzungen genannten Qualitäten und weiteren Angaben für den Erhalt des Entwicklungszieles Mischwald aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als wahrscheinlich nicht zielführend angesehen werden und durch die Festlegungen Sorge getragen werden muss, dass es sich weiterhin um Wald i.S.d. § 2 NWaldLG handelt.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Wald befindet sich nicht in derzeitigem Eigentum des Vorhabenträgers.</p> <p>Aus diesem Grunde wird mit Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse die Festsetzung derart geändert, dass die Artenauswahl und Pflanzqualität durch den Flächeneigentümer gem. der forstwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu wählen sind.</p> <p>Die Festsetzung lautet sodann (Änderung <i>durchgestrichen</i> und <i>kursiv</i> / Ergänzung fett und <i>kursiv</i>):</p>

	<p>Zu § 6 (8): Bezüglich des Kompensationsüberhanges bitte ich darauf zu achten, dass meines Wissens keine rechtliche Grundlage dafür besteht die Maßnahmen alle im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung herzustellen und festzulegen, aber den entstehenden Kompensationsüberschuss dann noch für andere Bauleitplanungen zu nutzen. Dies entspricht einer Doppelkompensation. Der Überschuss könnte derzeit nicht für andere Planungen genutzt werden, da er bereits im Rahmen dieser Planung als Kompensation festgelegt wurde.</p>	<p>„§ 5 Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)</p> <p>Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang derart zu ersetzen, dass sich ein artenreicher Mischwald aus verschiedenen heimischen Baumarten mit unterschiedlichen Altersklassen entwickelt. Dabei sind die zu pflanzenden heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm in 1m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis h. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind durch den Flächeneigentümer gem. der forstwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu wählen. Innerhalb der Fläche für Wald sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.“</p> <p>Über diese Anpassung der Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die für die forstwirtschaftliche Bewirtschaftungsweise und den Standort sowie das angestrebte Entwicklungsziel geeignetes Pflanzmaterial in entsprechenden Pflanzqualitäten verwendet wird, sodass die Fläche weiterhin als Wald i.S.d. § 2 NWaldLG erhalten werden kann.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis wird im Rahmen einer Anpassung der textlichen Festsetzungen und des Teilplanes II deutlich hervorgehoben, dass ein Anteil von 10.187 m², der dem Kompensationsüberschuss von 20.374 Werteeinheiten entspricht, als Flächenpool anzulegen ist, um in nachfolgenden Bauleitplanungen verwendbar zu sein. Auf die Erstellung eines Ökokontos soll verzichtet werden.</p>
--	--	---

	<p>Es sollte dem vorliegenden Bebauungsplan daher nur die Fläche zugeordnet werden, die auch benötigt wird. Die restliche aufzuwertende Fläche kann im Rahmen von § 16 BNatSchG als Ökokonto hergestellt und angelegt werden (Dokumentation und Umsetzung obliegt dem Flächeneigentümer, Anrechnung nur mit ausreichender Dokumentation und Belegen).</p> <p>Zu § 7: Die Festsetzungen zu den anzulegenden Bepflanzungen regeln keine Reihenanzahlen bzw. Maximal- oder Minimalabstände. Hierdurch kann keine flächendeckende Bepflanzung gewährleistet werden, da auch eine einreihige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den unterschiedlich breiten Flächen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen würde. Dies bitte ich zu ergänzen. Zusätzlich bitte ich auch eine Festlegung zur Menge der als Baum zu pflanzenden Gehölze zu treffen (z.B. mind. 10%).</p>	<p>Zur Verdeutlichung wird im Teilplan II die entsprechende Fläche durch eine Nutzungsabgrenzung abgetrennt und mit (c*) bezeichnet.</p> <p>Die Festsetzung § 6 wird unter Nummer 7 und 8 wie folgt ergänzt (Ergänzungen fett und <i>kursiv</i>):</p> <p>„7. Die im Teilplan II mit einem (a), (b) und (c) gekennzeichneten und festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor dem Bruche“ (Teilplan I) zugeordnet.</p> <p>8. Aus den Festsetzungen des Abs. 2 ergibt sich in Bezug auf die planerisch vorbereiteten Eingriffe im Teilplan I auf der mit einem (c*) gekennzeichneten Fläche ein Kompensationsüberschuss von 20.374 Wertpunkten. Dieser kann nach Eintragung als Flächenpool zum Ausgleich bei nachfolgenden Bauleitplanungen beansprucht werden (siehe Hinweis n.)“</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ferner der Hinweis aufgenommen, dass ein Flächenpool nach Anzeige und Erfassung auf Umsetzung kontrolliert wird und nach Kontrolle und Anerkennung anschließend für Maßnahmen genutzt werden kann.</p> <p>Die in § 7 der textlichen Festsetzungen geregelten Pflanzmaßnahmen beziehen sich nicht auf vollständig neu anzulegende Pflanzstreifen, sondern auf vorhandene und zu ergänzende Bepflanzungen, die teilweise bereits auf Grundlage vorhandener Baugenehmigungen als Rahmeneingrünung herzurichten waren. Die vorhandenen Vegetationsbestände stellen sich daher in dem mit einem (c) gekennzeichneten Bereich bereits als aufgewachsene Strauch-Baumpflanzungen mit dem Charakter freiwachsender Gehölze dar. Entsprechend erfolgt im</p>
--	--	---

	<p>Zu § 7 (1): Aus der Formulierung „aufzustocken“ und den darunter stehenden Pflanzmaßnahmen geht kein Entwicklungsziel hervor. Ich bitte darum genauer zu definieren, was mit aufstocken gemeint ist und was hierdurch erreicht werden soll (z.B. Streuobstwiese, Heckenstruktur mit Obstgehölzen). Bei Streuobstwiesen bitte ich auch noch einen Mindestabstand zwischen den einzelnen Gehölzen festzulegen, um eine natürliche Entwicklung gewährleisten zu können (regelmäßig 8-10 m). Für eine Streuobstwiese sollten nur alte Obstsorten in der Qualität 7-8 cm StU verwendet werden.</p> <p>Zu § 7(2): Die Herstellung von 3 m hohen Erdwällen stellt eine technische Anlage dar. Eine Bepflanzung dieser Erdwälle ist aufgrund der notwendigen Eingrünung gegeben, diese Flächen können jedoch keine Kompensationsflächen (technisches Bauwerk ≠</p>	<p>Bebauungsplan für diesen Bereich die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Aus diesem Grunde wird im Rahmen des Bebauungsplanes darauf verzichtet, konkrete Angaben zu Reihenzahlen und Abständen festzusetzen, da diese den vorhandenen Vegetationsbeständen nicht entsprechen würden und bei Ergänzungspflanzungen zu einer erschwerten Umsetzung führen.</p> <p>Auch die in dem durch ein (b) gekennzeichneten Abschnitt bestehenden Gehölzpflanzungen sind, soweit möglich, im Rahmen der Betriebsentwicklung zu erhalten und auf den übrigen Flächen durch Strauch-Baumpflanzungen zu ergänzen.</p> <p>Ferner wird in Bezug auf die vorhandenen Obstbaumbestände in der mit einem (a) gekennzeichneten Fläche ergänzt, dass die bereits vorhandene 2-reihige Bepflanzung zu erhalten ist und der Abstand von Stamm zu Stamm nicht mehr als 15 m betragen darf. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass sich keine unverhältnismäßig großen Pflanzlücken darstellen und der zwischen den Bäumen derzeit ungleichmäßige Abstand von rd. 6 -7 m beibehalten wird.</p> <p>Als Entwicklungsziel wird die Ausprägung einer Streuobstwiese unter Erhalt der bestehenden Obstgehölze und gleichzeitiger Ergänzungspflanzung zusätzlicher Obstbäume angestrebt. Dies wird klarstellend unter § 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ergänzt. Die Festsetzung zur Qualität der Obstgehölze wird auf einen Stammumfang von 7 – 8 cm angepasst. Unter Hinweis i. („Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze“) wird als Zusatz ergänzt, dass bevorzugt „alte“ und regionaltypische Obstsorten mit entsprechender Standorteignung zu verwenden sind.</p> <p>Über die textliche Festsetzung § 7 Abs. 2 ist die Erstellung von Erdwällen mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Wallhöhen bis maximal 3 m aus dem im Plangebiet anfallenden Mutterboden innerhalb der festgesetzten und mit (b)</p>
--	---	---

	<p>Kompensation) darstellen und sind daher nicht in die Bilanzierung (siehe Umweltbericht Seite 70 / 71) mit einzubeziehen.</p> <p>Zu § 8: Ich bitte entsprechend den Anmerkungen zu § 7 Regelungen für eine Reihenanzahl und Maximal- bzw. Minimalabständen festzulegen.</p> <p>Zum Umweltbericht: Der Aufwertung auf S. 73 bitte ich hinzuzufügen, welcher Teil für diese Maßnahmen festgesetzt wird (siehe auch Anmerkungen zu textl. Festsetzung § 6 (8)). Eine Festlegung der für diesen Bebauungsplan notwendigen Flächen ist m.E. notwendig. Parallel sind für die restliche Fläche der Ausgangszustand sowie das Entwicklungsziel zu dokumentieren. Nach erfolgreicher Umsetzung können diese Flächen dann als Ökokonto gelten und für andere</p>	<p>gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Gem. Anhang zur NBauO „Verfahrensfreie Maßnahmen“, Nr. 7.1 zählen „selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen mit nicht mehr als 3 m Höhe oder Tiefe“ zu den nicht genehmigungspflichtigen Maßnahmen und sind daher in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis nicht als technische Anlage zu bewerten. Aus diesem Grunde kann die Vorgabe der NBauO eingehalten werden. Eine Berücksichtigung der Fläche in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher zulässig und wird unverändert beibehalten. Eine Anpassung der Bilanzierung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die textliche Festsetzung § 8 bezieht sich auf Flächen, die bereits als Strauch-Baumhecke aufgrund von Vorgaben vorausgegangener Baugenehmigungsverfahren entwickelt wurde. Die Pflanzungen stellen sich als Vegetationsbestände mit einer Breite von rd. 9 – 10 m dar. Im belaubten Zustand sind die Vegetationsbestände blickdicht. Es wird vor diesem Hintergrund auf die Festsetzung von Reihenanzahlen sowie Maximal- / Minimalabständen zwischen den Bepflanzungen abgesehen, da über die Festsetzung bereits der vorhandene Zustand zur Erhaltung festgesetzt ist. Die Nachpflanzung abgängiger Gehölze erfolgt in den sich darstellenden Pflanzlücken. Es wird die Ansicht vertreten, dass die in der Festsetzung enthaltenen Angaben einen ausreichenden Ersatz gewährleisten, der keiner Steuerung über Reihenanzahlen und Pflanzabstände bedarf.</p> <p>Im Zusammenhang mit den in Bezug auf § 6 Abs 8 der textlichen Festsetzungen bereits o.g. Ausführungen zur Aufgliederung des Bereiches (c) innerhalb der im Teilplan II festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass eine weitere Zuordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als nicht erforderlich angesehen wird. Die Zuordnung wird durch</p>
--	---	---

	<p>Maßnahmen herangezogen werden, solange sie nicht bereits im Rahmen dieses Bebauungsplanes als Kompensationsmaßnahmen festgelegt wurden.</p>	<p>klarstellende Ergänzung der textlichen Festsetzungen § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 verdeutlicht. Die zum Satzungsbeschluss mit einem (c*) gekennzeichnete Fläche wird für die Anrechnung als Flächenpool abgegrenzt. Die Anerkennung als Ökopool ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im vorliegenden Fall zu vernachlässigen.</p> <p>Der Ausgangszustand der Fläche (c/c*) ist in der Begründung zum Bebauungsplan als Grünlandfläche beschrieben. Die dort festgesetzte Maßnahme der Umwandlung zu einem Extensivgrünland durch Herausnahme aus der Nutzung und Ansaat von Regiosaatgut (Mischungstyp „Feuchtwiese“) ist in § 6 Abs. 2 Nr. 5 der textlichen Festsetzungen einschl. der erforderlichen Pflegemaßnahmen geregelt.</p> <p>Für die Anerkennung als Flächenpool ist die Fläche durch den Vorhabenträger anzuzeigen. Sie wird anschließend auf Umsetzung kontrolliert und kann nach Eintragung als Flächenpool für Maßnahmen genutzt werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Immissionsschutz</p> <p>Das schalltechnische Gutachten zum „Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf“ des Büros AMT vom 04.02.2021 ist Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung im o.g. Verfahren.</p> <p>In diesem Gutachten werden detailliert technische Einrichtungen, Betriebsabläufe, Öffnungszeiten, Parkplatzbewegungen, An- und Abfahrverkehr etc. für den Schalltechnischen Nachweis über die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach 6.1 der TA-Lärm herangezogen.</p> <p>Jegliche Abweichung der Betriebsparameter vom o.g. Gutachten, die in einem späteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden, führt zu einer erneuten schalltechnischen Berechnung und Prüfung des Bauverfahrens (siehe Kapitel 4.5.2 Begründung).</p>	<p>Es wird richtig wiedergegeben, dass das schalltechnische Gutachten des Büros AMT vom 04.02.2021 Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Bauleitplanung ist.</p> <p>Der Gemeinde Neuenkirchen und dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb ist bekannt, dass die im Schallgutachten detailliert berücksichtigten Betriebsparameter bei Änderung zu einer erneuten schalltechnischen Berechnung und Prüfung des Bauverfahrens führen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in dem Kapitel 4.5.2 auf die Voraussetzung des Gutachtens eingegangen und auf den o.g. Sachverhalt hingewiesen. Es wird verdeutlicht, dass die durch das Schallgutachten nachgewiesene Verträglichkeit des Vorhabens</p>

		<p>nur solange gültig ist, wie die in dem Gutachten berücksichtigten Betriebsparameter unverändert berücksichtigt werden. Ferner wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan unter „d. Hinweise zum Schallschutz“ gem. den Inhalten des Gutachtens aufgeführt:</p> <p><i>„Bei dem Neubau oder der Änderung von gem. § 4 BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilplan I) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.“</i></p> <p>Hierdurch kann sichergestellt werden, dass bei einer Änderung der o.g. Betriebsparameter in jedem Fall eine erneute schalltechnische Beurteilung erforderlich ist, wodurch Konflikte mit den umgebenden Nutzungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Denkmalpflege</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises keine Kenntnis über Bodenfunde im Wirkungsbereich der Planung vorliegen, gegen das Vorhaben aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken bestehen und dass Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren eine abweichende Einschätzung bedeuten können und daher einer neuen Stellungnahme bedürfen.</p> <p>Veränderungen an der Planung haben sich nicht ergeben. Es sind auch keine neuen Informationen im weiteren Verfahren bekannt geworden. Auch eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte nicht.</p> <p>Die Hinweise zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>

		<p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 10.05.2021</p>	<p>Auf unsere Stellungnahme vom 03.11.2020, die wir im Rahmen der TöB – Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug.</p> <p>Zu den o. g. Planvorhaben liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Februar 2021 vor. Laut der v. g. Verkehrsuntersuchung verfügen die Knotenpunkte, Knoten 1 (B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“) und Knoten 2 (B 71 „Rotenburger Straße“ / Kreisstraße 43 „Rutenmühler Straße“), im Zuge der B 71 im heutigen Ausbauzustand über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A „freier Verkehrsfluss“. Im <u>Weiteren</u> wird jedoch auf Seite 12, Absatz 24 auf eine theoretisch mögliche Befahrung von Erschließungsverkehren, auch LKW, von und zur B 71 über die Gemeindestraße „Lütte Straat“, eingegangen. In einem fernmündlichen Gespräch mit Herrn Pomian (Gem. Neuenkirchen) vom 03.05.2021 habe ich, unabhängig von der v. g. Verkehrsuntersuchung, dieses „Problem“ unter Vorschlag verschiedener Lösungsansätze, wie z. B. einer entsprechenden Beschilderung (Einfahrt verboten/Anlieger, Schulbus frei o. ä.) erörtert.</p> <p>In Ergänzung unserer o. g. Stellungnahme bestehen gegen die o. g. Planvorhaben somit keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In Bezug auf das Ergebnis der v. g. Verkehrsuntersuchung (Seite 12, Abs. 24) sowie des v. g. fernmündlichen Gesprächs Pomian/Banaschik vom 03.05.2021 ist auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B 71 sowie des unzureichenden Ausbauzustandes des KP B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“ sowie auf ganzer Länge der Gemeindestraße „Lütte Straat“ eine entsprechende Beschilderung zur Vermeidung einer 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme Bezug genommen wird.</p> <p>Es wird richtig wiedergegeben, dass dem Planvorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Verkehrsuntersuchung des Büro Zacharias Verkehrsplanung vom Februar 2021 zu Grunde liegt und diese insbesondere für die verkehrliche Anbindung über die „Rutenmühler Straße“ und B 71 eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) bescheinigt. Ebenfalls wird richtig wiedergegeben, dass theoretisch eine Befahrung über die „Lütte Straat“ möglich ist.</p> <p>Insgesamt ist durch den Vorhabenträger keine Inanspruchnahme der Verbindung zwischen B 71 und Plangebiet über die „Lütte Straat“ vorgesehen. Auch in der Vergangenheit wurde diese Verbindung nach Aussagen des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes nicht für den regulären An- / Abfahrtverkehr genutzt. Die Gemeinde Neuenkirchen sieht daher zum aktuellen Zeitpunkt keinen Handlungsbedarf.</p>


<p>verkehrlichen Erschließung über den v. g. Knotenpunkt im Zuge der B 71, erforderlich.</p> <p>2. Ist wie v. g. eine Beschilderung nicht möglich, so ist der KP B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“ entsprechend verkehrsgerecht auszubauen. Hierzu ist der hiesigen Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes vorzulegen. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.</p> <p>3. Bei einem Um- oder Ausbau des v. g. Knotenpunktbereiches im Zuge der B 71 wird die Beauftragung eines Sicherheitsaudits durch die Gemeinde sowie der Abschluss einer vom GB Verden aufgestellten Vereinbarung erforderlich. Sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. gehen in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.</p> <p>4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.</p> <p>5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>Der Landkreis Heidekreis -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Heidekreis erhalten je eine Durchschrift mit der Bitte um Stellungnahme.</p>	<p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie der hinzutretenden Nutzung als Straßen- und Tiefbauunternehmen eine Überprüfung des Verkehrsgeschehens durch die Gemeinde erfolgt und bei Bedarf eine nachträgliche Anordnung und Aufstellung von Verkehrszeichen erfolgen wird. Die Aufstellung von Verkehrszeichen erfolgt in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Eine Festsetzung zu der Verkehrsregelung oder Aufstellung von Beschilderungen erfolgt nicht, da es sich hierbei nicht um Belange der Bebauungsplanung, sondern um verkehrsbehördliche Aspekte handelt.</p> <p>Sollte die Beschilderung nicht möglich sein, wird die Gemeinde Neuenkirchen in Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr auf die Ausformung geeigneter Schleppkurven im zur Verfügung stehenden Straßenraum hinwirken.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen zu einem ggf. verkehrsgerechten Straßenausbau, zu dem Um- und Ausbau des Knotenpunktes im Zuge der B 71 und zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Nach gegenwärtiger Kenntnislage geht die Gemeinde Neuenkirchen davon aus, dass ein Ausbau des Knotenpunktbereiches im Zuge der B 71 nicht angestrebt wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass Brauch- und Oberflächenwasser dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden darf.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan ergänzend eingefügt.</p>
--	---

	<p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 03.11.2020 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Im Rahmen meiner Zuständigkeit werden gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn von Ihnen der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 4 erzeugte Verkehrsaufkommen zusätzlich an den betroffenen Knotenpunkten mit der B 71 (Rutenmühler Straße und Lütte Straat) problemlos gemäß der geltenden Regelwerke (HBS, RAS) abgewickelt werden kann bzw. die dort genannten Anforderungen erfüllt.</i></p> <p><i>Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 anzusetzen. Andernfalls sind entsprechende verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen in Abstimmung mit unserem Hause, dem Landkreis Heidekreis als Untere Verkehrsbehörde sowie der Polizei umzusetzen.</i></p> <p><i>Ferner dürfen Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i></p> <p><i>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</i></p>	<p>Eine Abschrift der Planunterlagen wird der NLStBV nach Inkrafttreten durch die Gemeinde Neuenkirchen zugestellt.</p> <p><u>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 23.07.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</u></p> <p><i>Die vorgetragenen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, 2021) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Zusammengefasst kommt diese zu dem Ergebnis, dass durch den hinzutretenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Bornbusch, Rutenmühler Straße, Rotenburger Straße / B71) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs kann gewährleistet werden.</i></p> <p><i>Das Verkehrsgutachten wird den Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt. Die Inhalte werden in den Planunterlagen ergänzt.</i></p> <p><i>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.</i></p>
--	--	---

	<p><i>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i></p>	<p><i>Eine Abschrift des Bebauungsplanes wird der NLStBV nach Inkrafttreten durch die Gemeinde Neuenkirchen zugestellt.</i></p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 05.05.2021</p>	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Gegen die Planungen vor Ort bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen die Planungen bestehen und bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen um eine erneute Beteiligung gebeten wird.</p> <p>Die Planung wird zum Satzungsbeschluss geführt. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahrens erfolgt daher nicht. Die dem Bebauungsplan zugeordneten externen Kompensationsmaßnahmen im Teilplan II wurden der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 26.04.2021</p>	<p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land sichergestellt. Bezüglich der Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplan der Bau von neuen Erdtanks / Zisternen beschrieben, was aus Sicht des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land sinnvoll ist.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorzubringen sind.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung durch den WVV Rotenburg-Land sichergestellt wird. Ein Hinweis darauf ist bereits in der Begründung enthalten. Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass eine Löschwasserversorgung über Erdtanks/Zisternen als sinnvoll erachtet wird.</p> <p>Der Bau von Erdtanks und Zisternen wird über die textlichen Festsetzungen zugelassen. Eine Abstimmung hierzu ist bereits unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr erfolgt.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Druck- und Durchflussmessung durch den Wasserversorgungsverband</p>

	<p>Bei der weiteren Planung und Abstimmung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen.</p>	<p>durchgeführt. Ergebnis der Messung ist, dass eine Menge von rd. 72 m³ an dem nächstgelegenen Unterflurhydranten vorhanden ist. Eine Gewährleistung für einen Zeitraum von 2 Std. kann nicht zugesichert werden. Aus diesem Grunde sind weitere Löschwassarentnahmestellen im Plangebiet herzurichten. Hierzu sind seitens des Vorhabenträgers Erdtanks bzw. Zisternen vorgesehen, die im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Ein Hinweis hierauf ist in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Der Wasserversorgungsverband wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens und Durchführung des Bebauungsplanes eingebunden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Schreiben vom 21.05.2021</p>	<p>Gegen den Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Katasteramtes Soltau keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bezüglich des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4: Wie bereits in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf dargelegt, muss das in der Anlage gelb markierte Maß in der Planzeichnung nachgetragen werden. Ohne dieses Maß kann die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit auf der Planunterlage nicht bescheinigt werden.</p> <p>Zu den Verfahrensvermerken zur Planunterlage kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da im Internet nicht der Gesamtentwurf der Planzeichnung veröffentlicht wurde.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die parallel aufgestellte 21. FNP-Änderung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird mit Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 4 zur Kenntnis genommen, dass in der Planzeichnung zum Bebauungsplan das in der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) markierte Maß nachgetragen werden muss, um die Übertragbarkeit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit zu gewährleisten. Die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass der Gesamtentwurf der Planzeichnung nicht auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht worden ist und daher keine Stellungnahme abgegeben werden konnte. Das LGLN wurde diesbezüglich kontaktiert und der Gesamtplan nachgereicht.</p>

Bebauungsplan Nr. 4. „Vor dem Bruche“,
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
 - Begründung und Umweltbericht -

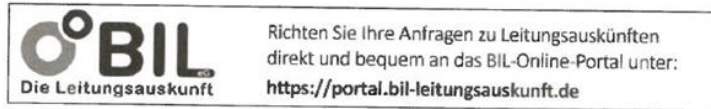
		<p>Die zu ergänzenden Angaben betreffen für den Teilplan I:</p> <p>Gemarkung: Brochdorf Flur: 2 Stand: 6/2020</p> <p>Die Angaben werden zum Satzungsbeschluss in den Verfahrensvermerken ergänzt.</p> <p>In Bezug auf den Teilplan II wird seitens des LGLN darauf hingewiesen, dass die Erstellung einer Planunterlage durch das Katasteramt Soltau aussteht und bisher lediglich ein Kartenauszug verwendet wurde, sodass weder die Vollständigkeit, noch die geometrische Einwandfreiheit, noch die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit durch das LGLN bescheinigt werden können.</p> <p>Diese Planunterlage wurde zwischenzeitlich nachgereicht und zum Satzungsbeschluss einschl. der Verfahrensvermerke ergänzt. Änderungen der Liegenschaftskarte haben sich jedoch nicht ergeben.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 25.05.2021</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: Ost In den angegebenen Geltungsbereichen befinden sich bergbauliche Leitungen der EMPG ExxonMobil Production GmbH.</p>	<p>Zu Bergbau Ost: Es wird richtig wiedergegeben, dass sich im Plangebiet des Teilplans 1 bergbauliche Leitungen der ExxonMobil Production GmbH befinden. Im Bereich der Süßgasleitungen wird im Bebauungsplan eine Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m festgesetzt. Der erforderliche Schutzstreifen entlang dieser Leitungen ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten. Ein Hinweis dazu ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>

	<p>Nachbergbau Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historische Bergrechtsgebiete: Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.</p> <p>Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.</p>	<p>Zu Nachbergbau: Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 Bergrechte vereinheitlicht wurden und unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge erlaubt ist. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können hinweist und die Rechte in Grundeigentümerrechte und nicht Grundeigentümerrechte unterteilt werden. In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass Grundeigentümerrechte in Grundbüchern zu führen sind und weitere Rechte und Verträge in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben sind.</p> <p>Es wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass das Verfahrensgebiet im Gebiet des ehemaligen Königreiches Hannover liegt und hier Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können und im Grundbuch eintragbar waren. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass ggf. vorhandene Grundeigentümerrechte aus Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) bei den Grundbuchämtern zu erfragen sind. Für den Planbereich liegen nach Aussagen des Eigentümers der im Plangebiet gelegen Flächen keine Eintragungen im Grundbuch vor.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren alten Rechte gem. § 149 ff. Bundesberggesetz vorhanden sind.</p>
--	---	--

<p>Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungs-feldes. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; font-weight: normal;">Berechtigungsart</th> <th style="text-align: left; font-weight: normal;">Berechtigungsname</th> <th style="text-align: left; font-weight: normal;">Rechtsinhaber</th> <th style="text-align: left; font-weight: normal;">Bodenschatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bewilligung</td> <td>Schneverdingen</td> <td>BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG</td> <td>Kohlenwasserstoffe</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 10px;">Boden Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p style="margin-top: 10px;">Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz	Bewilligung	Schneverdingen	BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG	Kohlenwasserstoffe	<p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Vorhaben nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungs-feldes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG befindet und die Rechtsinhaber verpflichtet und berechtigt sind, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.</p> <p style="margin-top: 10px;">Zu Boden: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des LBEG keine Hinweise und Bedenken vorgetragen werden.</p> <p style="margin-top: 10px;">Zu Hinweise: Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. Die dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmenden Informationen wurden bei der Schutzgutbeschreibung des Bodens berücksichtigt. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Ein Hinweis auf die im Rahmen der Erstellung des geotechnischen Berichts zu berücksichtigenden DIN-Normen ist bereits in die Planunterlagen aufgenommen worden. Die Angaben zur Erstellung eines geotechnischen Berichts werden zur Kenntnis genommen. Eine geotechnische Untersuchung des Baugrunds wurde im Rahmen der Erstellung des Entwässerungsantrags durchgeführt und trifft Aussagen über die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet. Die Ergebnisse sind dem den Unterlagen beigefügten Entwässerungsantrag zu entnehmen. Weiterführende Aussagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.</p>
Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz						
Bewilligung	Schneverdingen	BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG	Kohlenwasserstoffe						

	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden und dass die Stellungnahme auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt wurde und daher weder parzellenscharf ist, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 28.04.2021 per E-Mail</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>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben zu o.g. Bauleitplanung vom 22.04.2021 teilen wir Ihnen mit, dass unsere mit Schreiben vom 18.01.2021 gemachten Ausführungen an das Planungsbüro Reinold weiterhin Gültigkeit besitzen und wir keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen diesbezüglich haben. Die Stellungnahme vom 18.01.2021 an das Planungsbüro Reinold liegt diesem Schreiben bei.</p> <p>Die Bearbeitung von Briefpost erschwert die Beantwortung Ihrer Leitungsauskünfte/Plananfragen. Bitte senden Sie uns zukünftige Anfragen per E-Mail an das folgende Postfach: landabteilung@exxonmobil.com oder über das BIL-Portal.</p> <p>-----</p> <p>Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.</p> <p>Sie können Ihre Anfragen zukünftig in diesem - für Sie - kostenlosen Portal einstellen. Sollten wir nicht zuständig</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die mit Schreiben vom 18.01.2021 gemachten Ausführungen der Exxon Mobil Production GmbH weiterhin Gültigkeit besitzen und keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen vorgetragen werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass Anfragen an die ExxonMobil Production GmbH (EMPG) zukünftig über das in der Stellungnahme angegebene Postfach zu stellen sind.</p> <p>Der Hinweis auf die Möglichkeit der Beteiligung der EMPG über das webbasierte Auskunftportal BIL unter www.bil-leitungsauskunft.de wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann die Leitungsrecherche des Informationssystems eine Ergänzung sein,</p>

sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.



Für Ihren ersten Start finden Sie unter dem folgenden Link kurze Video-Anleitungen: <http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/>

Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 18.01.2021 noch einmal aufgeführt (kursiv):

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.

*Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften **betroffen**. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.*

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen.

Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.

diese ersetzt jedoch nicht die Aufgabe des im Verfahren angefragten Trägers öffentlicher Belange oder einer Behörde.

Die Informationen zu BIL, dem ersten bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche, werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei den vorgetragenen Informationen jedoch nicht um Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 18.01.2021 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese geringfügig ergänzt wiederholt zur Abwägung erhoben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahrnimmt.

Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass von der Bauleitplanung Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen sind und die Details dazu den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen zu entnehmen sind.

Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Angaben und Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen und die konkrete Lage nur durch einen Beauftragten der EMPG in der Örtlichkeit verbindlich bestätigt werden können.

	<p><i>Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.</i></p> <p><i>Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.</i></p> <p><i>Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung, auch durch die bauausführende Firma, bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit den Plänen vorzuhalten.</i></p> <p><i>Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:</i></p> <p><i>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Betrieb Voigtei Voigtei 69 31595 Steyerberg Tel: 0 57 69 / 90</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</i></p> <p><i>Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.</i></p> <p><i>Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.</i></p>	<p>Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass der Schutzstreifen als Bauverbotszone festzusetzen ist und innerhalb der Bauverbotszone leitungsgefährdende Maßnahmen, wie z.B. Pflanzungen oder das Aufwachsen lassen von Bäumen, Sträuchern und tiefwurzelnden Pflanzen zu vermeiden ist. Die Bauverbotszone wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Inhalte in Bezug auf das Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen, Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie Schutzanweisungen für bauausführende Firmen sowie das Beaufsichtigen von Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis auf die v.g. Maßnahmen sowie der Hinweis auf die im Schutzbereich nicht zulässigen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden in die Begründung und auf die Planurkunde als Hinweise und zur Klarstellung in der Planzeichenerklärung ergänzend aufgenommen. Der Lageplan der Ferngasleitung und die Hinweise zu den betroffenen Betriebseinrichtungen wird als Anlage zur Begründung in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Kontaktaufnahme bei Arbeiten im Leitungsschutzbereich unter der in der Stellungnahme aufgeführten Adresse wird in den Planunterlagen als Hinweis ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.



Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
0104.200 Einb. Ltg. 52-SN-O Z1 (a.B.)	6	Süßgas
0132.000 HKRT-SN-O Z1	6	Süßgas
0133.000 WHLZ-SN-O Z1 (a.B.)	8	Süßgas
Kabelabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Typ
SOLT Z2 - Einbg. SOLT		FM Kabel_Erde
WHLZ - SN-O Z1		FM Kabel_Erde



<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.05.2021 per E-Mail</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.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com 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.).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kabelschutzanweisung Vodafone	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden, deren Lage auf den der Stellungnahme beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die vorhandenen Anlagen bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der Gigabitoffensive Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekundet. Die vorgetragenen Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan mit Blick auf die Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente einschl. des Übersichtsplanes werden zur Kenntnis genommen</p>
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> 	<p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.05.2021 per E-Mail</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt, bzw. wurden bereits ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. In der Begründung ist ein Hinweis auf die zu kontaktierende Adresse bei Ausbaubedarf des Netzes enthalten.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass durch die in Rede stehende Planung zurzeit keine Belange der Telekom berührt werden bzw. diese bereits ausreichend in den Planunterlagen berücksichtigt worden sind.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 27.04.2021</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> <p>Hinweis: Die B 71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr durch die in Rede stehende Planung zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Einwände bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die B 71 zum Militärstraßengrundnetz gehört und seitens der Bundeswehr dem</p>

	<p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-636-21-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Vorhaben zugestimmt wird, solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Baukörper der B 71 geplant, sodass eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit ausgeschlossen wird. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Hinweise auf die Lage des Plangebiets in einem Jettieffflugkorridor sowie darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird der Hinweis auf die Lage innerhalb des Interessengebietes der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede zur Kenntnis genommen. Die v.g. Hinweise sind bereits in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	--

Teil IV Anlagen

Anlage: Lage der Ferngasleitung der ExxonMobil GmbH





Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
0104.200 Einb. Ltg. 52-SN-O Z1 (a.B.)	6	Süßgas
0132.000 HKRT-SN-O Z1	6	Süßgas
0133.000 WHLZ-SN-O Z1 (a.B.)	8	Süßgas
Kabelabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Typ
SOLT Z2 - Einbg. SOLT		FM Kabel_Erde
WHLZ - SN-O Z1		FM Kabel_Erde

Teil V Verfahrensvermerk

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760
Fax: 05722 - 7188761

Bückeburg, den 16.08.2021

gez. Reinold

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister
