Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses
und
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 2 "Am Osterfeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Tewel, gefasst.

Der Auslegungsbeschluss und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Bebauungsplan Nr. 2 "Am Osterfeld"
einschl. örtlicher Bauvorschriften
Ortschaft Tewel

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Am Osterfeld" (**Teilplan 1**) dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Ortschaft Tewel bezogenen Wohnbedarfs.

Zu diesem Zweck ist auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,25 (GRZ) mit einem Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) festgesetzt.

Ergänzende Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu örtlichen Bauvorschriften sollen die städtebauliche Integration in den Siedlungsrand sicherstellen.

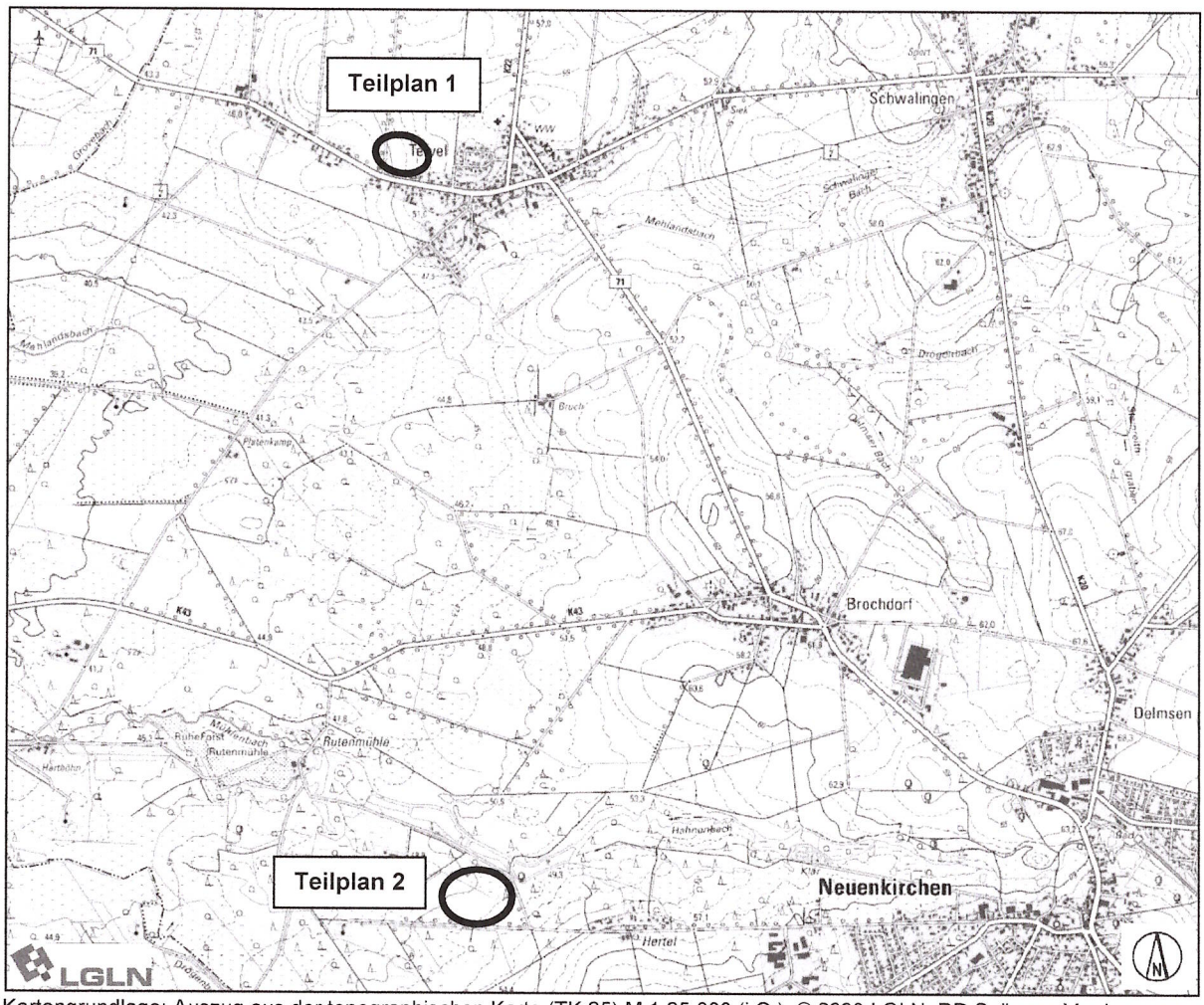
Zur landschaftlichen Integration des Plangebietes tragen öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie das Anpflanzen und der Erhalt von Einzelbäumen bei.

Ferner werden öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen, Flächen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers und Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr" Gegenstand des Bebauungsplanes.

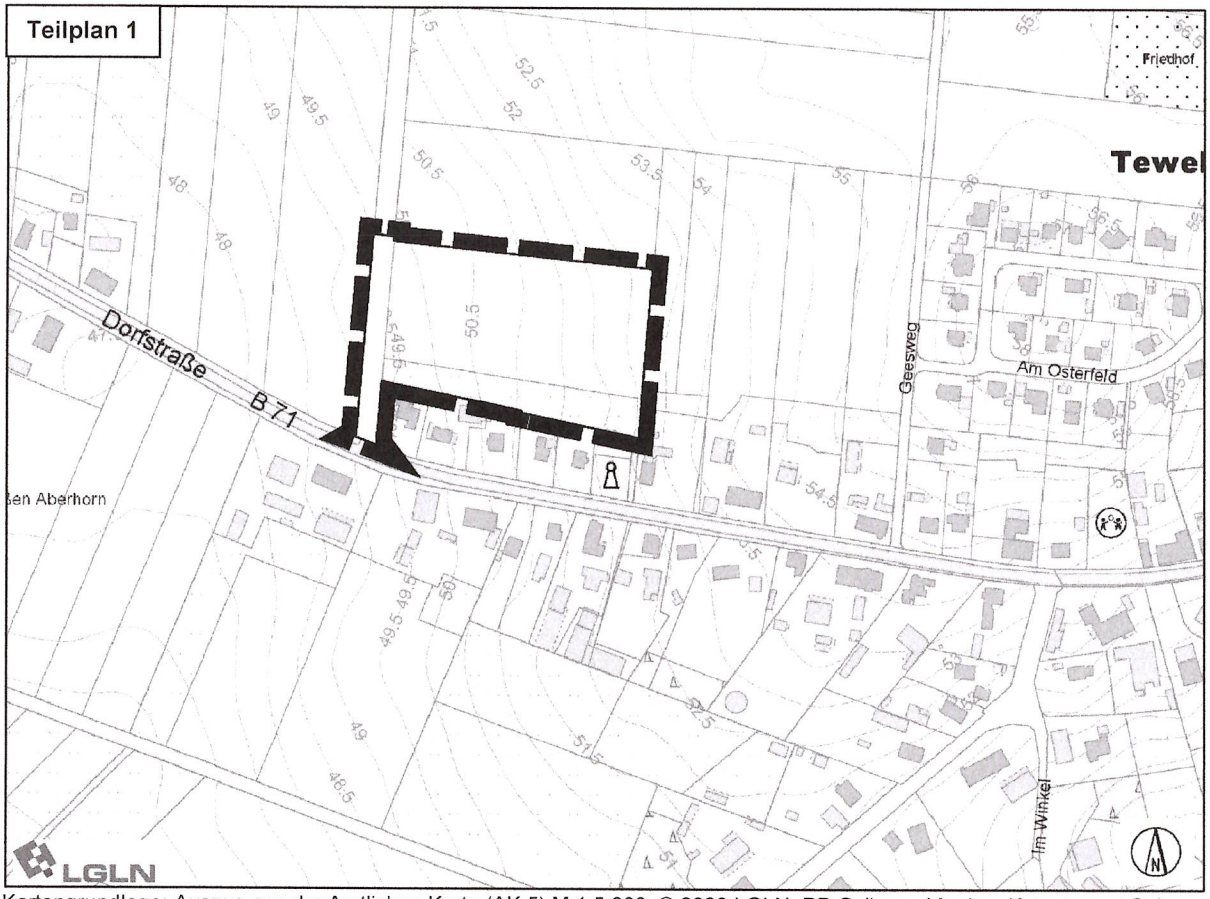
Der **Teilplan 2** dient der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen, die für die externe Kompensation (einschl. der artenschutzrechtlichen Kompensation (CEF-Maßnahmen)) der im Plangebiet (Teilplan 1) bewirkten erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beansprucht werden. Zu diesen Zweck werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) festgesetzt.

Räumliche Geltungsbereiche:

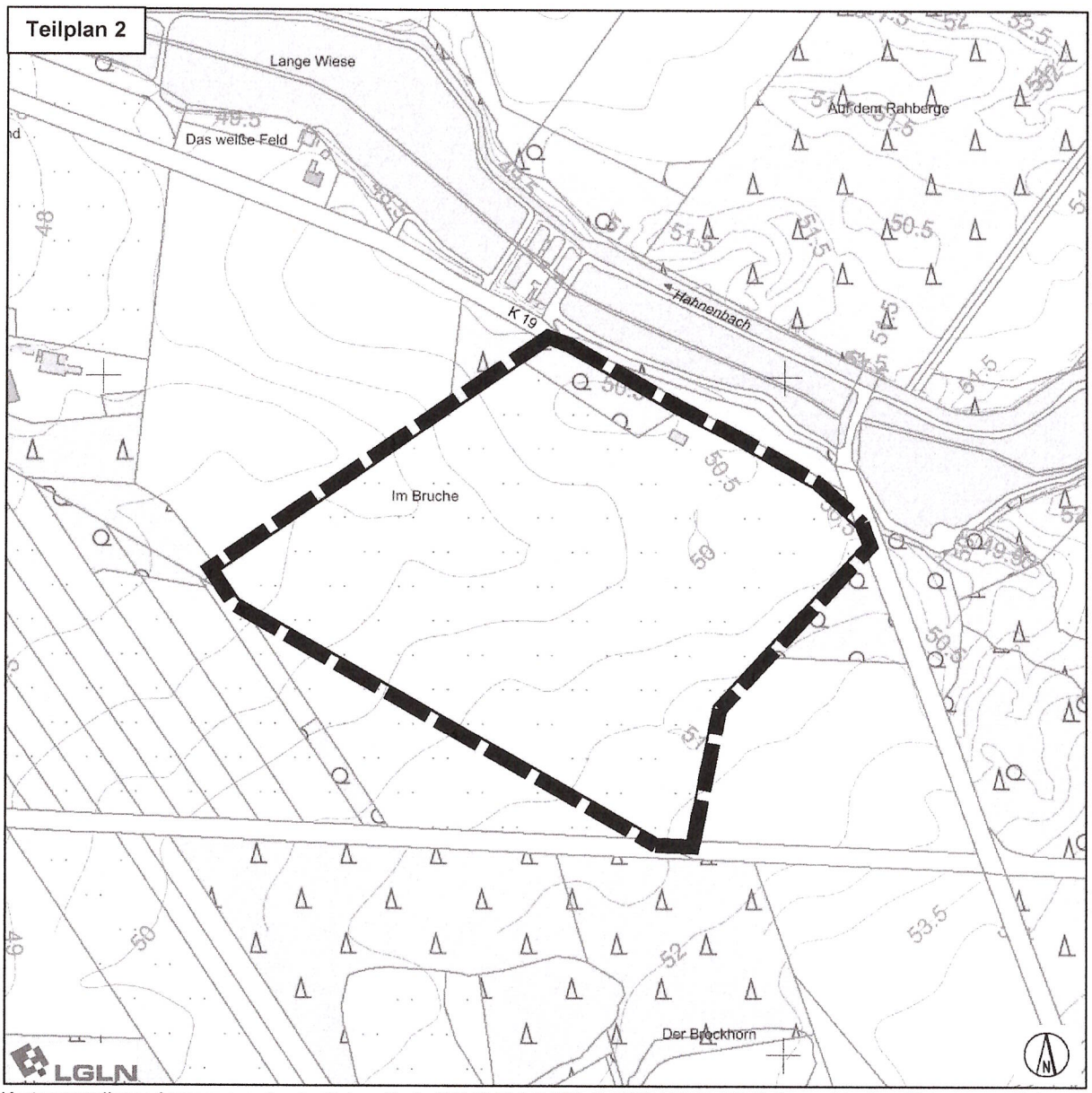
Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“ (Teilpläne 1 und 2) gehen aus den nachfolgenden Übersichtskarten im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der topographischen Karte (TK 25) M 1:25.000 (i.O.), © 2023 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2023 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

Öffentliche Auslegung:

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 2 "Am Osterfeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Tewel, (bestehend aus den Teilplänen 1 und 2) nebst. Entwurfsbegründung und Umweltbericht (Entwurf) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

19.06.2023 bis 28.07.2023

während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis freitags von 8.30 - 12.00 Uhr, donnerstags von 14.00 – 18.00 Uhr) oder nach vorheriger Terminabsprache unter 05195/940-0 öffentlich zu jedermanns Einsicht bei der **Gemeinde Neuenkirchen, Fachgruppe Bauen, Kirchstraße 9, 29643 Neuenkirchen (Schröers-Hof),** aus.

Während der o.g. Zeit können Stellungnahmen vorgetragen werden. Über den Inhalt der Planungen wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld", einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Tewel (bestehend aus den Teilplänen 1 und 2) unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 2 und § 4 a Abs. 6 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

- Auslegungsunterlagen im **Internet**

Die Planunterlagen sind ebenfalls im **Internet** unter www.dasneuenkirchen.de > *Bauen und Wohnen* > *Bekanntmachung Bauleitplanung* > *Pläne im Beteiligungsverfahren* einsehbar.

Datenschutz:

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG).

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

➢ ***Übergeordnete Pläne und Programme***

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen, einschl. seiner wirksamen Änderungen

➢ ***Fachgutachten***

- Bodenschutz: „B-Plangebiet Nr. 2 „Am Osterfeld" in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht" (Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 16.12.2021)
- Bodenschutz: „B-Plangebiet Nr. 2 „Am Osterfeld" in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Mögliche Erweiterungsflächen nach Osten, Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, Ergebnisbericht" (Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 18.02.2022)
- Bodenschutz: „3020-3 BG 2 Am Osterfeld in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Geotechnische Stellungnahme 06.12.2022 zu Einwendungen bezüglich der Lage des Regenrückhaltebeckens, zu den Lösungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen" (Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 06.12.2022)
- Immissionsschutz (Verkehrslärm, Feuerwehr): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld" der Gemeinde Neuenkirchen, OT Tewel" (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB (BMH), Garbsen, 24.04.2023)
- Verkehr (Verkehrsbelastung B 71, Verkehrsprognose): „Verkehrsuntersuchung Wohngebiet Am Osterfeld in der Gemeinde Neuenkirchen, Ortsteil Tewel" (Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, 05.10.2022)

➢ ***Umweltbericht*** *(in der Begründung als Teil II integriert)*

- "Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld" in Neuenkirchen-Tewel, Landkreis Heidekreis" (BIOS - Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck, April 2023)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch und Erholung: Lärm- und Geruchsimmissionen
- Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen (u.a. Feldlerche, Brutvögel, Fledermäuse)
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden

- Wasser: Oberflächenwasser, Grundwasserneubildung
- Klima/Luft: Luftaustauschprozesse, Kalt- und Frischluftzufuhr
- Landschaft: Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (u.a. interne und externe Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz).

➢ ***Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie privaten Personen***

zu den Themenbereichen:

- Naturschutz (Kompensation): Darlegung der Kompensationsmaßnahmen, Prüfung der Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung (Landkreis Heidekreis), Inanspruchnahme von Kompensationsflächen (Landvolk Niedersachsen)
- Naturschutz (Gehölzschutz, Landschaftsbild): Berücksichtigung vorhandener Gehölze, Festsetzungen von Ersatzpflanzungen (Landkreis Heidekreis)
- Naturschutz (Landschaftsbild): Eingrünung des Plangebietes (Landkreis Heidekreis)
- Naturschutz (private Grünfläche/Versickerungsmulde): Zugänglichkeit und Pflegemaßnahmen der privaten Grünfläche „Versickerungsmulde" (Landkreis Heidekreis)
- Bodenschutz (landwirtschaftliche Nutzflächen): Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Landvolk Niedersachsen), Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen, Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen)
- Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm, Feuerwehrstandort): Ausarbeitung einer schalltechnischen Beurteilung, Feuerwehrstandort und Nutzung als Feuerwehrübungsfläche (Landkreis Heidekreis)
- Denkmalschutz (Kulturdenkmale): Bodenfunde, Meldepflicht archäologischer Bodenfunde (Landkreis Heidekreis)
- Verkehrsplanung und Erschließung: Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, private Person), verkehrssichere Abwicklung des (Bundes-) Straßenverkehrs, Durchführung verschiedener Sicherheitsaudits, Ableitung Brauch- und Oberflächenwasser, Kostenübernahmen (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden), Ausbau und Unterbringung der Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom Technik GmbH)
- Entsorgungseinrichtung (Regenrückhaltebecken): Versickerung und Ableitung des Regenwassers (private Person)
- Wasser (Lösch- und Trinkwasser): Ausbau und Anschlussmöglichkeiten (Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land)
- Bergbau und Baugrund: Baugrundverhältnisse und bergbauliche Berechtigungen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Neuenkirchen, den 02.06.2023

Der Bürgermeister

L. S. I. V. Broocks