

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Bekanntmachung der Auslegungsbeschlüsse und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.05.2022 die Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) und den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Die Auslegungsbeschlüsse und die öffentlichen Auslegungen der Planunterlagen werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

- 1) **22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße)**
- 2) **Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften**

Zu 1) 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

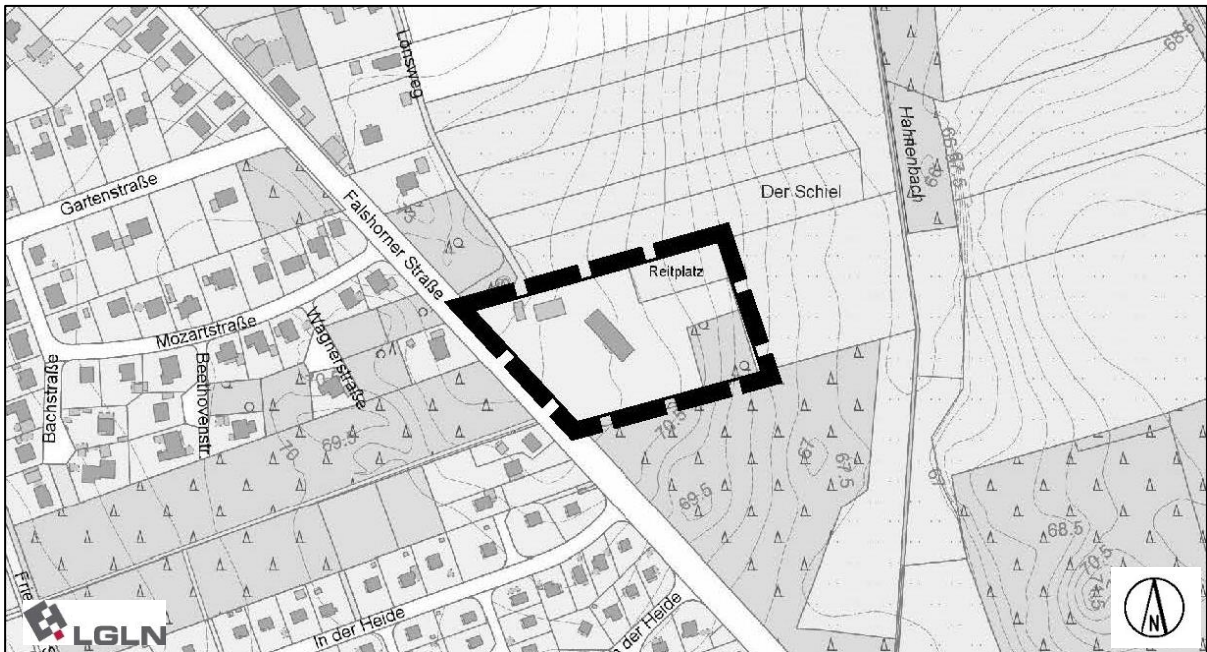
Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Reiterhofes mit betrieblichen Wohnnutzungen, Stallgebäuden und Reitplatz geschaffen werden.

Die o.g. Bauleitplanung dient der Deckung des auf den Kernort bezogenen Baulandbedarfs und der planungsrechtlichen Sicherung der Nachnutzung einer ehemals als Kinderheim genutzten baulichen Anlage. In diesem Zusammenhang sollen die Belange der Erholung und des lokalen Tourismus sowie der heimischen Wirtschaft und damit auch die Naherholungsmöglichkeiten gefördert werden.

Zu diesem Zweck sollen das im Flächennutzungsplan bereits wirksam dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ geändert werden. Ergänzend werden die vorhandenen Waldbestände im südöstlichen Änderungsbereich als Flächen für Wald dargestellt.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.), © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

Zu 2) Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

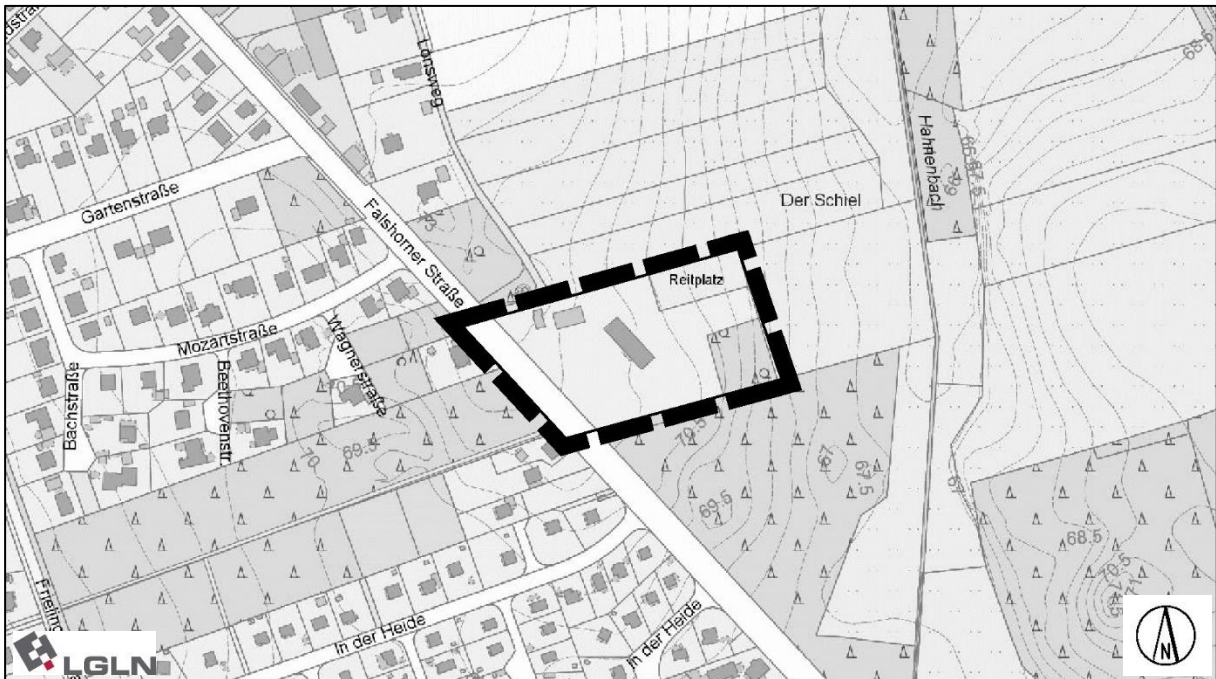
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhofanlage Falshorner Straße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Reiterhofes und der Nachnutzung des bereits aufgegebenen Kinderheimes. Zu diesem Zweck werden auf der Grundlage der Darstellungen der 22. Flächennutzungsplanänderung ein Sondergebiet „Reiterhof“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sowie eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus werden die für die städtebauliche Integration der baulichen Anlagen und zur Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Maße der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse, max. Firsthöhe), die Bauweise sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit (Boden) sowie die mit der Waldumwandlung verbundenen Kompensationsflächen werden im Stadtgebiet Soltau auf einer rd. 3.300 m² umfassenden Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag: Umwandlung von Ackerflächen in Mischwald).

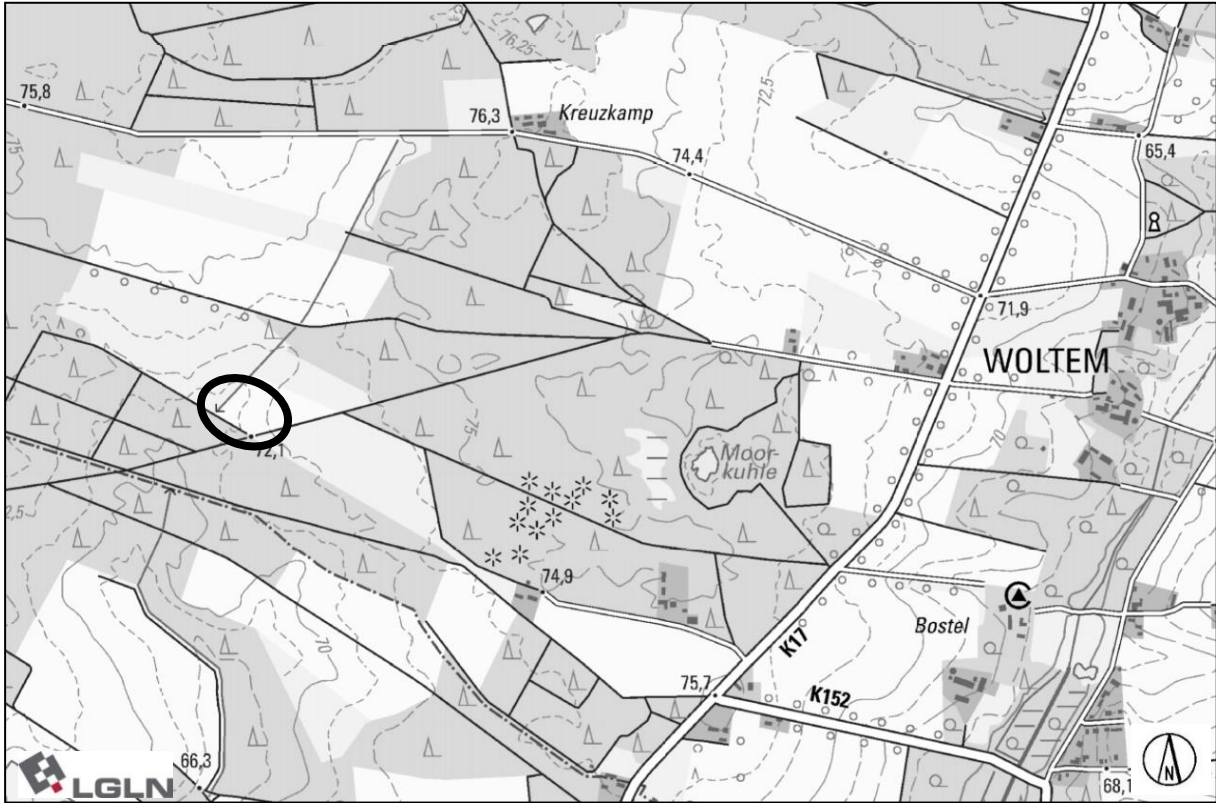
Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.), © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

Die Lage der externen Kompensationsfläche geht aus den nachfolgenden Übersichtskarten im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Topografischen Karte (TK 25), M 1:25.000 (i.O.), © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000 (i.O.), © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

Öffentliche Auslegung:

Die Planentwürfe der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) und des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nebst. Entwurfsbegründungen und Umweltberichten (Entwürfe) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

07.06.2022 bis einschl. 15.07.2022

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 die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) und den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, 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 können zusätzlich im Internet unter www.dasneuenkirchen.de > *Öffentliche Bekanntmachungen* > *Bauleitplanung* > *Pläne im Beteiligungsverfahren* eingesehen werden.

Wichtige Hinweise und Empfehlungen aufgrund der aktuellen Situation (Coronavirus):

- Unter der o.g. Telefonnummer können Fragen zu den Planunterlagen auch zeitnah telefonisch gestellt werden.

- Es wird empfohlen, im Vorfeld einer persönlichen Einsichtnahme der Unterlagen eine telefonische Terminvereinbarung unter der o.g. Telefonnummer abzustimmen, um Wartezeiten und damit Menschenansammlungen zu vermeiden.
- Wartezeiten können auftreten, da aus Gründen des Infektionsschutzes nur eine Person den für die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vorgesehenen Raum betreten darf.
- Desinfektionsmittel werden entsprechend bereitgestellt.
- Der Raum, in dem die öffentliche Auslegung durchgeführt wird, kann an der Anmeldung der Gemeinde Neuenkirchen erfragt werden.

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).

Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz:

Zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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***

- Immissionsschutz (Gewerbelärm): „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straßen“ der Gemeinde Neuenkirchen“ (GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover, 06.03.2020)
- Immissionsschutz (Geruch): „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“ (Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, Hannover, 25.02.2020)
- Artenschutz (Brutvögel, Fledermäuse): „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen“ (Planungsgruppe Landespflege, Hannover, 02.06.2020)

➤ ***Umweltberichte***

- „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Neuenkirchen Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße“ – in die Begründung integriert (Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA, Witzenhausen, Mai 2022)
- "Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße“ - in die Begründung integriert (Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA, Witzenhausen, Mai 2022)

Die Umweltberichte enthalten Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch / menschliche Gesundheit: Lärm- und Geruchsmissionen
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden
- Wasser: Grundwasserneubildung, Schadstoffeintrag und Bodenerosion
- Klima/Luft: Luftaustauschprozesse, Kalt- und Frischluftzufuhr
- Landschaft: Landschaftsbild, Erholungswert
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und Wald 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:

- Natur- und Landschaftsschutz: Kompensationsmaßnahmen, Landschaftsschutzgebiet Hahnenbachtal, Eingriffsregelung, Begrenzung Gebäudehöhen, Inanspruchnahme Grünflächen (Weideflächen), Bauliche Inanspruchnahme von Betriebsflächen im Außenbereich (Landkreis Heidekreis, privater Einwender)
- Wald: Waldumwandlung, Waldabstand (Landkreis Heidekreis, Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Sellhorn (nur B-Plan))
- Baugrund (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)
- Immissionsschutz: Lärmmissionen (Betrieb), Geruchsmissionen, Veranstaltungslärm, Straßenverkehrslärm (Landkreis Heidekreis; Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, privater Einwender)
- Erschließung: Reitwegekonzept, Betriebsverkehre (private Einwender)
- Städtebau: fehlendes öffentliches Interesse (private Einwender)

Umweltverträglichkeitsprüfung:

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

Neuenkirchen den 17.05.2022

Der Bürgermeister

L. S. gez. Brunkhorst