Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

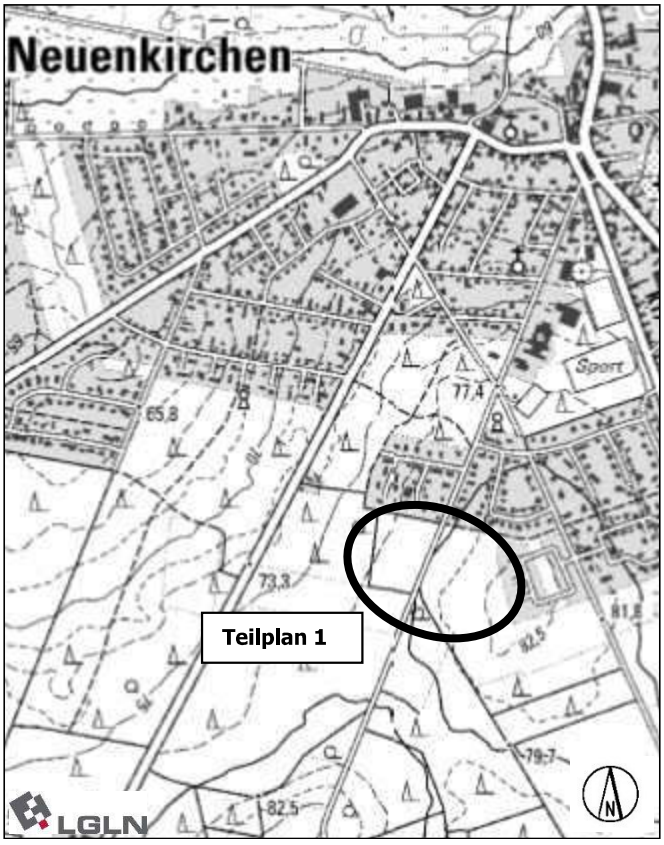
Landkreis Heidekreis

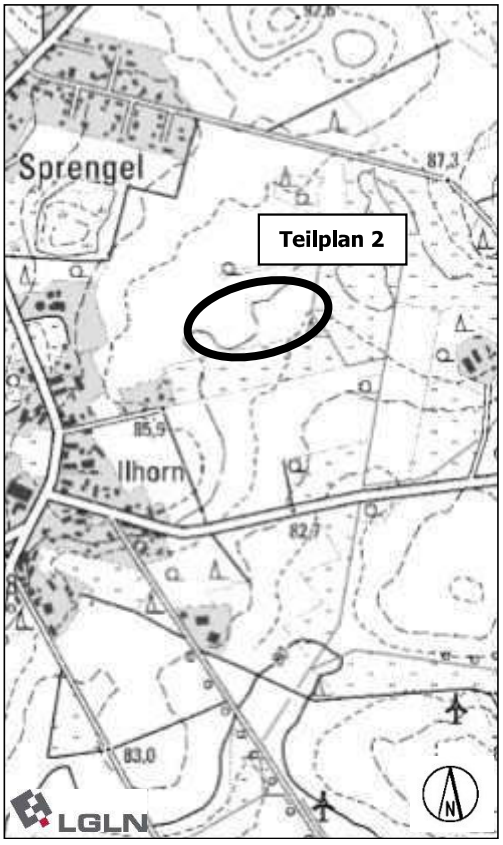
Bebauungsplan Nr. 29
„Stichter See“

einschl. örtlicher Bauvorschriften und
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28
„Am Apfelgarten“

Begründung und Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB





Abschrift

Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.
Neuenkirchen, den 16.05.2025
GEMEINDE NEUENKIRCHEN
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“ (städtebauliche Begründung):

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg

Für die Belange von Boden, Natur und Landschaft / den Umweltbericht:

BIOS

Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung
Lindenstraße 40, 27711 Osterholz-Scharmbeck

Gliederung

Teil I Begründung

1	**Grundlagen**		**5**
	1.1	Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes - Veranlassung	5
	1.2	Beschlüsse	5
	1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
	1.4	Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten"	7
	1.5	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	8
	1.6	Sonstige Gesetze und Verordnungen	13
	1.7	Vorliegende Fachgutachten	14
2	**Aufgaben des Bebauungsplans**		**14**
3	**Städtebauliches Konzept**		**15**
	3.1	Räumliche Geltungsbereiche	15
	3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	17
	3.3	Ziele und Zwecke der Planung	23
4	**Inhalt des Bebauungsplans**		**28**
	4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	28
	4.2	Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen	34
	4.3	Bauweise	35
	4.4	Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	36
	4.5	Örtliche Bauvorschriften	36
	4.6	Verkehr	41
	4.7	Belange von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Belange)	43
	4.8	Immissionsschutz	53
	4.9	Brandschutz und Schutz des Waldes	56
	4.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	57
	4.11	Denkmalschutz/Archäologie	58
	4.12	Altlasten und Kampfmittel	59
	4.13	Bergbau	59
5	**Ergebnis der Umweltprüfung**		**59**
6	**Daten zum Plangebiet**		**60**
7	**Durchführung des Bebauungsplanes**		**61**
	7.1	Bodenordnung	61
	7.2	Ver- und Entsorgung	61
	7.3	Baugrund	65
	7.4	Militärische Luftfahrt	65

7.5 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen 66

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf 67

Anlage 2: Übersichtsplan Entwässerungskonzept und Straßenausbauplanung 68

Anlage 3: Straßenausbauplanung - Längsschnitte 70

Teil II Umweltbericht

Teil III Abwägung

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes - Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf das Grundzentrum Neuenkirchen entfallenden Wohnbedarfs. Auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bereits dargestellten Wohnbauflächen soll auf den westlich an das Wohngebiet „Am Apfelgarten" anschließenden und beidseits der Kabenstraße gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Allgemeines Wohngebiet mit den erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, Grünflächen und Pflanzflächen realisiert werden (Teilplan 1).

Zur Kompensation der im Teilplan 1 vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird innerhalb des Teilplanes 2 eine Kompensationsfläche zum Ausgleich festgesetzt und dem im Teilplan 1 entstehenden Eingriff zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt sich aus den Teilplänen 1 und 2 zusammen.

1.2 Beschlüsse

- Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.
- Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 den Veröffentlichungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.
- Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.03.2025 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst und die Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt.

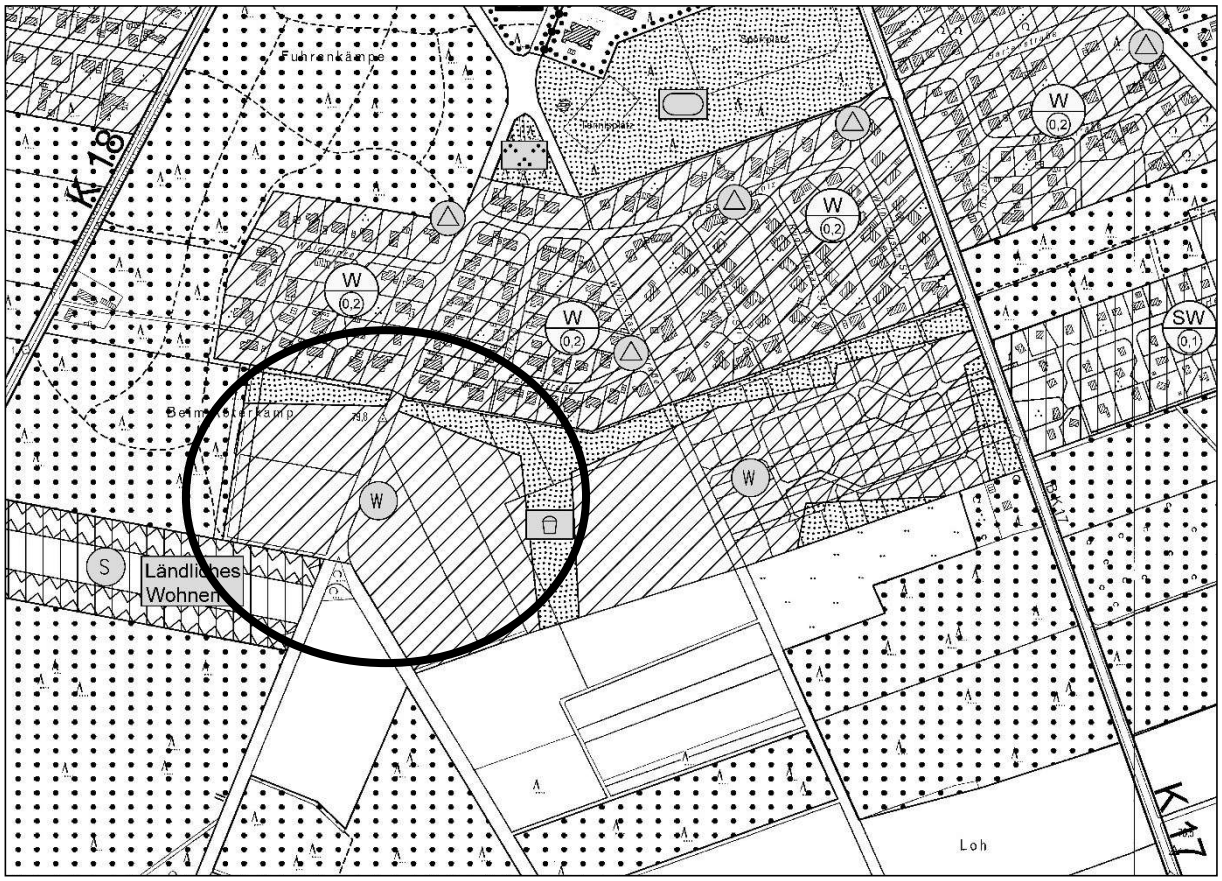
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen stellt den Planbereich des Teilplanes 1 als „Wohnbaufläche" und zu einem geringen Teil als Grünfläche „Grünzug und Spielplatz" dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB kann entsprochen werden, da im Bebauungsplan aus den dargestellten Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entwickelt wird. Der Flächennutzungsplan trifft auch keine parzellenscharfen Darstellungen, sodass unter Würdigung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des hier geplanten Wohnsiedlungsbereiches den im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachten allgemeinen städtebaulichen Zielvorstellungen durch die Konkretisierung im Bebauungsplan Rechnung getragen wird.

Mit Blick auf die im wirksamen FNP dargestellten Grünflächen ist festzustellen, dass sowohl im östlich benachbarten Wohngebiet „Am Apfelgarten" als auch in dem hier in Rede stehenden Wohngebiet „Stichter See" öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen sind, die dem im FNP dargestellten städtebaulichen Ziel der Durchgrünung des Wohnsiedlungsbereiches Rechnung tragen.

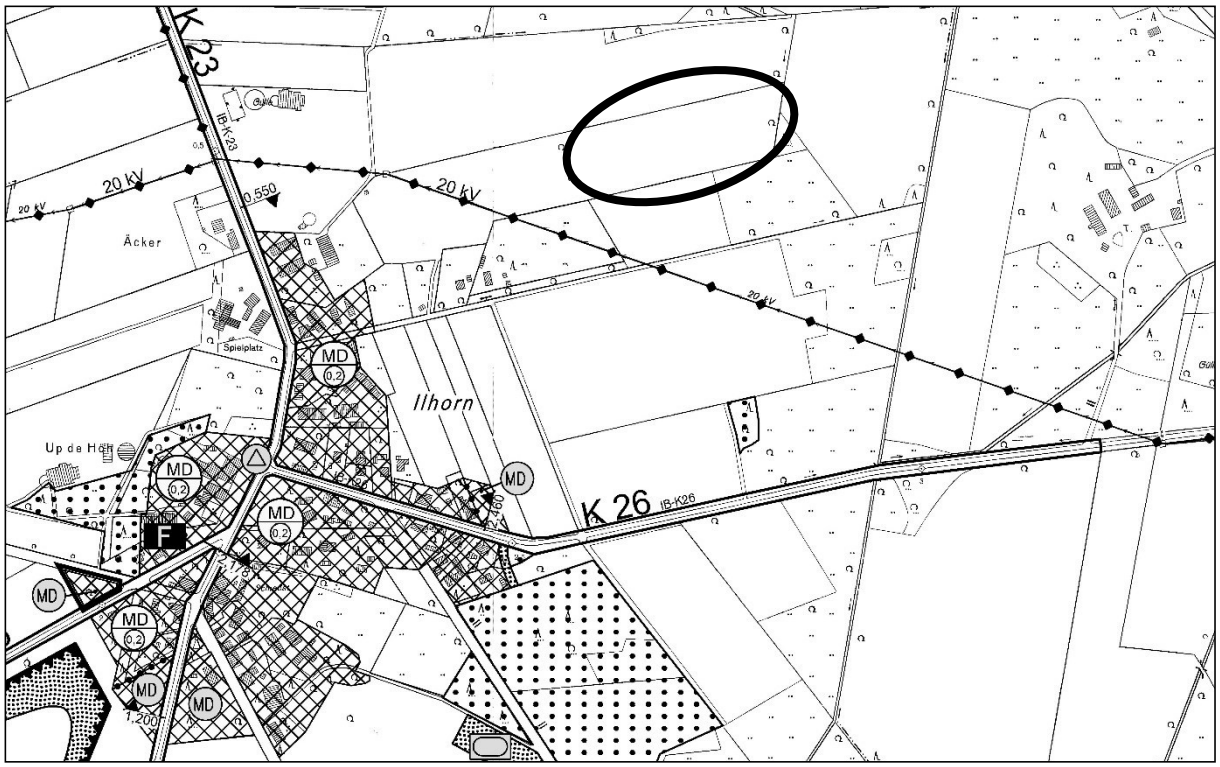
In der näheren Umgebung des Planbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen und östlichen Anschluss weitere Wohnbauflächen dargestellt, die sich auf die nördlich und östlich bestehenden Wohnsiedlungsbereiche beziehen. Im südlichen Anschluss schließen Flächen für die Landwirtschaft, im westlichen Anschluss großflächige Flächen für Wald sowie südwestlich anschließend ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen" an das Plangebiet.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen für den Teilplan 1, M. 1:5.000 i. O. (die Lage des Plangebietes ist schwarz gekennzeichnet)



Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes 2 wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung der Kompensationsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da für diese Flächen eine extensivierte landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich sein wird.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen für den Teilplan 2, M. 1:5.000 i. O. (die Lage des Plangebietes ist schwarz gekennzeichnet)



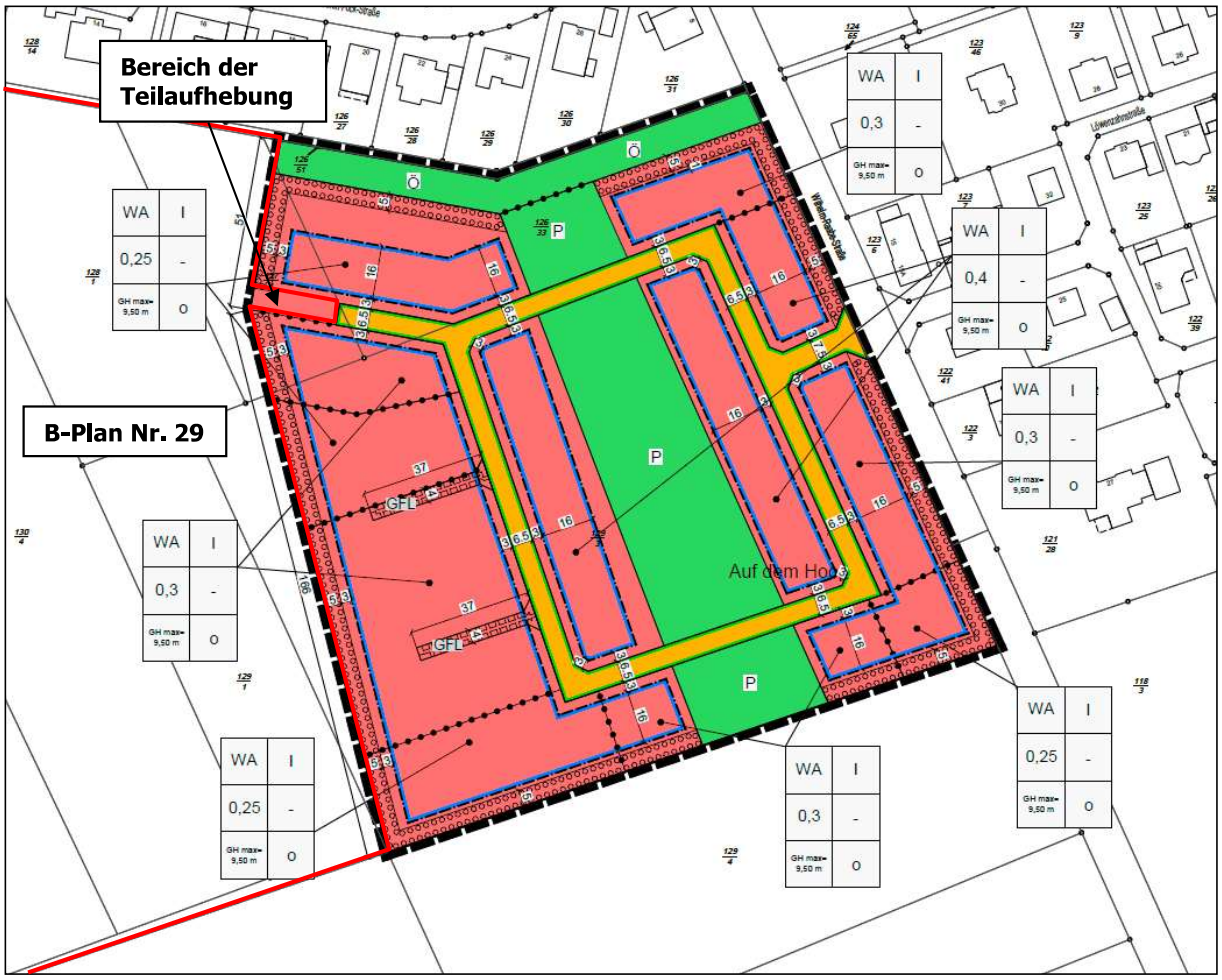
1.4 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten"

Der Bebauungsplan Nr. 29 beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28, da eine Teilfläche des bislang im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes für die Realisierung einer verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohngebietes an das bereits bestehende Baugebiet „Am Apfelgarten" in Anspruch genommen wird. Die zeichnerische Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird in diesem Zusammenhang durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" überplant. Nach Osten schließt die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sodann an die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 bereits festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

Der von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Plandarstellung entsprechend gekennzeichnet und erstreckt sich auf eine östliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 29. Von der Teilaufhebung betroffen ist das im B-Plan Nr. 28 für diesen Bereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten", Gemeinde Neuenkirchen, werden für den von der Teilaufhebung betroffenen Bereich durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 29 ersetzt und dadurch aufgehoben.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten" mit Kennzeichnung (Pfeil) der von der Teilaufhebung betroffenen Teilfläche (die Abgrenzung des B-Plan Nr. 29 in Rot dargestellt)



1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

1.5.1 Landesraumordnungsprogramm 2017

Das LROP weist dem Kernort Neuenkirchen keine besondere Aufgabe oder Funktion zu. Die Neuenkirchen durchlaufende B 71 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Entlang des nördlichen Siedlungsrandes verläuft ein (teilweise gewässerbegleitender) linienförmiger Biotopverbund. Hierzu hält der Teilplan 1 jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden sein werden.

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Wohnbauflächen im LROP die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von

Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).

- Gemäß Abschnitt 2.1.04 soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Dabei soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1.05). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß Nr. 2.2.05 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Widernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Der Bebauungsplan Nr. 29 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf den Kernort Neuenkirchen beziehenden Baulandbedarfs dienen.

Die geplante Siedlungsentwicklung trägt insofern den Anforderungen an eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur Rechnung, indem die sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängenden Flächen nur in dem zur Deckung des Bedarfs erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung vorgesehen werden. Die Bauflächen berücksichtigen auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie z.B. den Kindergarten, die Schule und die daran angegliederten Sportanlagen, die in der unmittelbaren Nachbarschaft (nördlich anschließend) vorhanden sind.

Darüber hinaus sollen die im Nahbereich von Gemeinbedarfseinrichtungen (hier Kabenstraße) vorhandenen Baulandpotenziale in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang sollen besonders die Wohnbedürfnisse junger Familien in den Blick genommen werden, die auf die wohnortnahe Versorgung mit Betreuungseinrichtungen für Kinder reflektieren.

Der Bebauungsplan Nr. 29 hat keine Auswirkungen auf die im LROP definierten Entwicklungsziele. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Ausweisung von Wohnbauflächen soll vielmehr einen weiteren kleinräumigen Beitrag zur Deckung des auf den Kernort Neuenkirchen reflektierenden Wohnbaulandbedarfs leisten. Die im Grundzentrum Neuenkirchen befindlichen Einrichtungen der Versorgungsstruktur sollen zukünftig auch vor dem Hintergrund des durch den demographischen Wandel absehbar eintretenden Bevölkerungsrückganges erhalten werden. Dies kann nur erfolgen, wenn die bisherige Bevölkerungszahl stabilisiert wird. Ist das nicht der Fall, können sich Probleme bei der Aufrechterhaltung der für das Grundzentrum auch aus der Sicht der Landesplanung relevanten Einrichtungen geben.

Die hier in Rede stehende Ausweisung von Wohnbauflächen stellt daher die städtebaulich logische Konsequenz der Deckung des Baulandbedarfs auf der Grundlage der bereits im wirksamen FNP durch Wohnbauflächen dargestellten allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen dar. Den besonders positiven Standortvoraussetzungen in Form der Nähe zu

Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie der Nutzung der bereits nördlich und östlich bereitstehenden technischen Infrastruktur wird daher gegenüber einer reduzierten Wohngebietsentwicklung der Vorrang eingeräumt, weil das Wohngebiet besonders für junge Familien attraktiv ist und weiterhin sein soll und hierdurch der Lebensmittelpunkt mit den heutigen Anforderungen einen gerechteren Ausgleich zwischen Arbeit und Familie ermöglicht.

Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten und bei der Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, unter Hinzuziehung des von der Gemeinde geführten Baulücken- und Leerstandskatasters, die Möglichkeiten der (Folge-)Nutzung bereits im Siedlungsbereich gelegener Freiflächen sowie der Flächen und Gebäude geprüft, deren Nutzung brachgefallen ist oder absehbar aufgegeben wird. Dabei hat sich die Ermittlung geeigneter Wohnbauflächen auf das Grundzentrum Neuenkirchen bezogen, da in diesem die Konzentration der Einrichtungen, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, am größten ist.

Bei der Prüfung der im Siedlungsbereich erkennbaren unbebauten Grundstücke wurde festgestellt, dass die sich lokal darstellenden Baulücken in der Regel nicht zur Deckung des Baulandbedarfs Dritter zur Verfügung gestellt werden. Dies resultiert überwiegend aus der fehlenden Verkaufsbereitschaft der lokal zum Teil visuell erkennbaren Baulücken als auch aus der lokalen Rücksichtnahme auf die im Siedlungsbereich vorhandenen und o.g. genannten dörflichen und gemischten Nutzungsstrukturen, die für sich aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes und der damit verbundenen Sicherung von betriebsnahen Entwicklungsflächen einen angemessenen Abstand zu sonst immissionssensibleren Nutzungen einfordern.

Darüber hinaus wurden auch die erkennbaren und absehbaren Leerstände in die Überlegungen einer baulichen Nutzung im Sinne des Baulandbedarfs einbezogen. Für diese Flächen stellt sich jedoch ebenfalls keine Bereitschaft dar, diese Flächen und baulichen Anlagen zur Deckung des kurzfristigen Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.

Der sich auf Neuenkirchen beziehende Wohnbedarf kann auch nicht an anderen Standorten gedeckt werden, da an alternativen Standorten andere öffentliche und private Belange, etwa durch besonders naturräumliche Gegebenheiten beidseits des Hahnenbaches oder Gewerbegebiete, entgegenstehen.

Die Ortschaft Neuenkirchen wird zudem durch einen bis an den Siedlungsrand heranrückenden hohen Waldbestand geprägt, der aufgrund seiner forstlichen und ökologischen Bedeutung nicht für eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt.

Innerhalb des Siedlungsbereiches stehen auch aufgrund der noch vorhandenen dörflich geprägten Nutzungsstrukturen sowie der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe keine zur Deckung des Wohnbedarfs geeigneten und ausreichend bemessenen Flächen zur Verfügung.

In diesem Zusammenhang ist ferner darauf hinzuweisen, dass auch in den in der jüngeren Vergangenheit ausgewiesenen Wohngebieten (B-Plan Nr. 28 „Am Apfelgarten") aktuell keine Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs mehr zur Verfügung stehen, sodass die Gemeinde Neuenkirchen auf der Grundlage der dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeption die Fortsetzung des Siedlungsbereiches betreibt.

Aus der Prüfung geeigneter Siedlungsflächen hat sich ergeben, dass der hier in Rede stehende Bebauungsplan und damit die Beanspruchung der zur Deckung des Wohnbedarfs im Flächennutzungsplan wirksam dargestellten Wohnbauflächen zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs erforderlich ist. Die westliche Fortsetzung der im östlich benachbarten Wohnsiedlungsbereich „Am Apfelgarten" bereits aufgezeigte und realisierten

Siedlungsentwicklung stellt insofern die städtebaulich konsequente Weiterentwicklung der im FNP aufgezeigten südlichen Ortsabrundung dar.

Dabei werden auch nur die Flächen aus dem Flächennutzungsplan beansprucht, die unbedingt zur Bedarfsdeckung erforderlich sind. Der Bedarf ist aus zahlreichen Anfragen von Bauwilligen ableitbar, die bei der Gemeinde Neuenkirchen ihr konkreten Bebauungsinteresse dargelegt haben.

In der Gemeinde Neuenkirchen und insbesondere im Kernort Neuenkirchen besteht insgesamt eine hohe Anfrage für Bauflächen zur Errichtung von Wohnbebauung. Um diesem Bedarf zu decken wurde bereits in der Vergangenheit der Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten" aufgestellt. Hier konnten ca. 35 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden, die in einem kurzen Zeitraum bereits durch Interessenten beansprucht wurden. Eine auf Vorrat ausgelegte Bauleitplanung war durch den B-Plan Nr. 28 nicht ableitbar. Dies ist schon deshalb nicht ableitbar, da sich für die 35 Grundstücke bereits deutlich mehr Interessenten bei der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeldet haben. Um auch den weitergehenden Bedarf an Bauflächen nachzukommen, sollen durch das direkt westlich anschließende Plangebiet „Stichter See" weitere ca. 74 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden.

Aus den o.b. Anfragen, die an die Gemeinde gerichtet wurden, geht hervor, dass sowohl junge Familien als auch ältere Personengruppen Bauland nachfragen. Der demographische Wandel führt dazu, dass innerhalb des grundzentralen Ortes auch Möglichkeiten des Wohnens für die älteren Bevölkerungsgruppen angeboten werden müssen, die ihre zu groß gewordene Immobilien veräußert haben, um auf einer barrierefreien Wohnebene ihren zukünftigen Wohnbedarf decken zu können.

Abb.: Auszug aus dem LROP Niedersachsen 2017, die Lage der Teilpläne 1 und 2 ist mit Kreisen gekennzeichnet

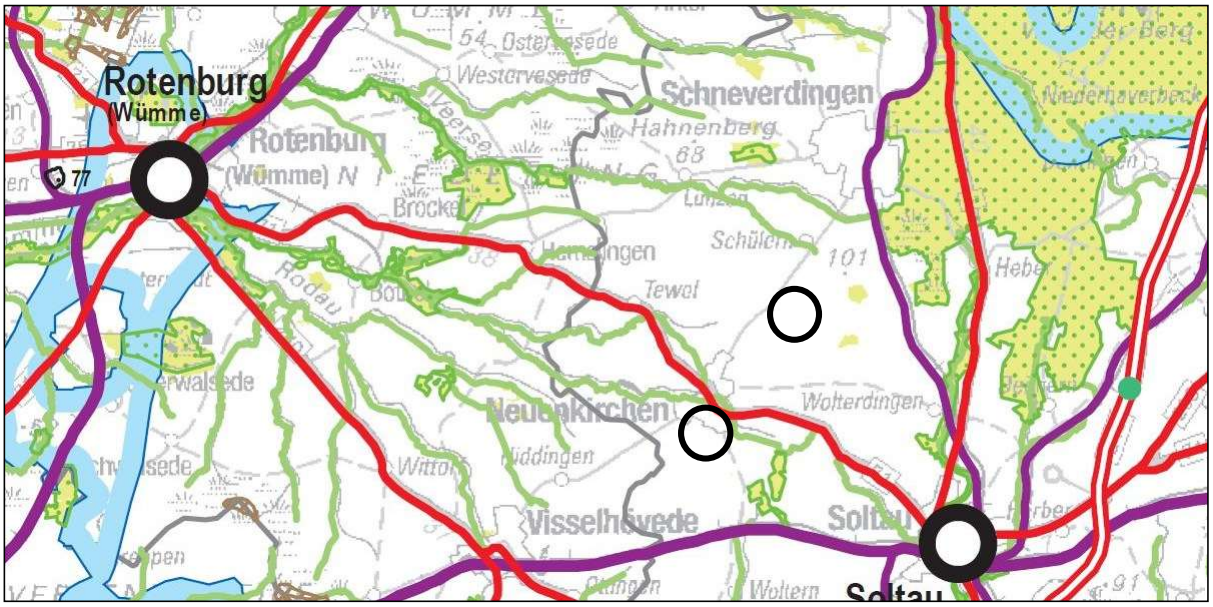
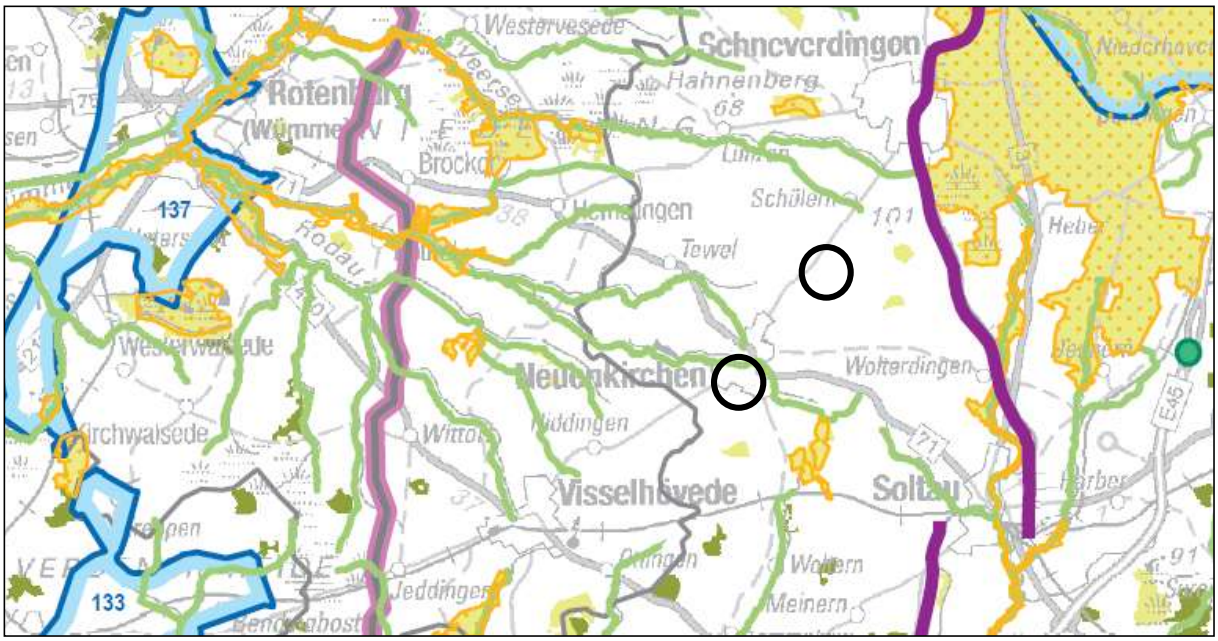


Abb.: Auszug aus der LROP-VO Niedersachsen 2022, die Lage der Teilpläne 1 und 2 ist mit Kreisen gekennzeichnet



1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis

Bisher wurden 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.

Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist nunmehr entschieden worden, den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises aus dem Jahr 2015 nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

Um die städtebauliche Bedeutung der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Wohngebietsentwicklung auch mit Blick auf die regionalplanerische Relevanz zu beschreiben, wird auf die Kapitel 3.2 „Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation" und 3.3 „Ziele und Zwecke der Planung" mit den darin abgebildeten Übersichtsplänen hingewiesen.

1.5.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz)

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens. In diesem Raumordnungsplan sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und des RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Gemäß I.1.1 (Z) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen

verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Die Teilpläne 1 und 2 befinden sich außerhalb von durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Auch in unmittelbarer und weiterer Umgebung des Plangebietes finden sich keine Überschwemmungsgebiete, die auf das Plangebiet bei Hochwasserereignissen einwirken könnten.

Gemäß I.2.1 (Z) sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Diesbezüglich wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Die für den Teilplan 1 vorgesehenen Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers (Regenrückhaltebecken) sind bzw. werden auch für den Fall von Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert. Entsprechende Festsetzungen zu den bei der Dimensionierung der Regenrückhaltebecken zu beachtenden Regenereignissen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Die unter *II.1.2 (Z) sowie II.1.3 (Z)* formulierten Festlegungen beziehen sich auf Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG. Die in den Teilplänen 1 und 2 befindlichen Flächen befinden sich jedoch nicht innerhalb eines betreffenden Bereiches.

Die Festlegungen unter *II.2.3 (Z)* bezieht sich auf die Zulassung von Infrastrukturen und Anlagen innerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG. Für das vorliegende Plangebiet mit den Teilplänen 1 und 2 sind diese Festlegungen insofern nicht relevant.

Weitergehende Festlegungen zu Zielen der Raumordnung unter III.1 (Z) und III.2 (Z) beziehen sich auf den Schutz vor Meeresüberflutungen. Auch diese Festlegungen sind für das Plangebiet (Teilpläne 1 und 2) nicht relevant.

1.6 Sonstige Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan Nr. 29 wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

  vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

  vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

  vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist.

1.7 Vorliegende Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst: „B-Plangebiet Nr. 29 „Stichter See" in 29643 Neuenkirchen, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht", Osterholz-Scharmbeck, 16.12.2021
- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst: „B-Plangebiet Nr. 29 „Stichter See" in 29643 Neuenkirchen, Geotechnische Erkundungen inkl. Erweiterungsfläche westlich Kabenstraße", Osterholz-Scharmbeck, 16.05.2022)
- BIOS - Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung: „Naturschutzfachliche Erfassungen und Einschätzungen (Biotoptypen, Brutvögel, Fledermäuse) für das Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis", Osterholz-Scharmbeck, September 2023
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Wohngebiet Stichter See in der Gemeinde Neuenkirchen", Hannover, 16.08.2024

2 Aufgaben des Bebauungsplans

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

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Zuge der Abwägung einzelnen Belangen gegenüber anderen vorgetragenen Belangen den Vorrang einräumen darf. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die daraus folgenden Anforderungen an den Abwägungsvorgang entsprechen denen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat.[1] Die so ermittelten und bewerteten öffentlichen und privaten Belange sind in einem weiteren Schritt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" der Gemeinde Neuenkirchen die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

[1] Niedersächsisches OVG, Urteil vom 12. Mai 2015 – 1 KN 238/13 –

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumliche Geltungsbereiche

Teilplan 1

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 1 liegt am südlichen Siedlungsrand von Neuenkirchen, beidseits der Kabenstraße, und erstreckt sich auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 6,85 ha und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 321/28, 338/50 und 126/51 bis zur westlichen Grenze des Flst. 126/67,

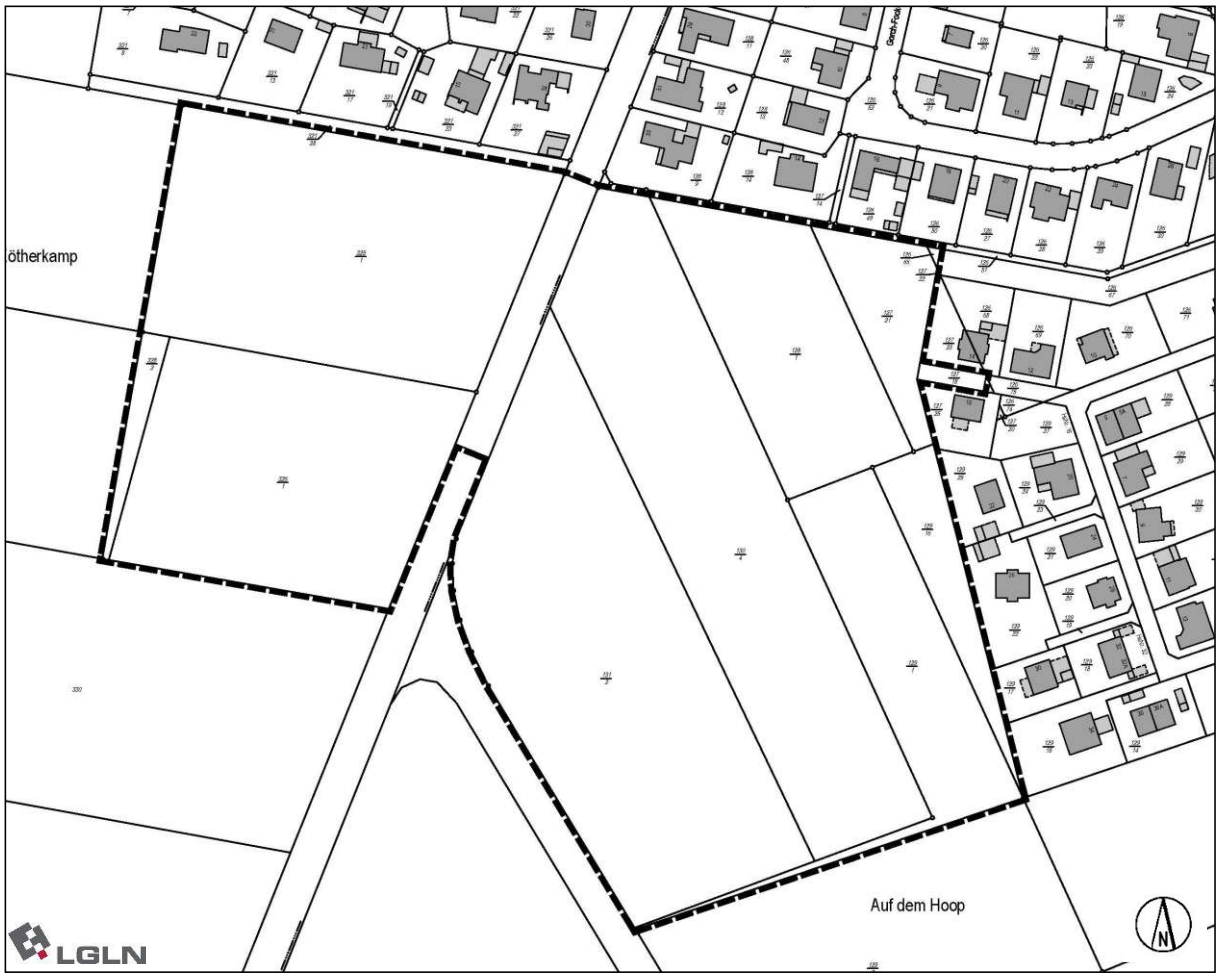
im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 126/67 und 127/22, durch die westliche und südliche Grenze des Flst. 127/23, von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 127/23 orthogonal das Flst. 127/18 querend, weiter durch die nördliche und westliche Grenze des Flst, 127/25 sowie durch die westlichen Grenzen der Flst. 129/25, 129/22, 129/17 und 129/15,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 129/2, ausgehend von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 129/2 durch die nordöstliche Grenze des Flst. 142, ausgehend von dem nördlichsten Grenzpunkt des Flst. 142 nach Nordosten abknickend entlang der östlichen Grenze des Flst. 338/51 auf einer Länge von ca. 34 m, von dem gedachten Punkt orthogonal das Flst. 338/51 nach Westen querend, nach Süden fortsetzend durch die westliche Grenze des Flst. 338/51 auf die nördliche Grenze des Flst. 330 zulaufend und durch die nördliche Grenze des Flst. 330 nach Westen fortsetzend bis zur östlichen Grenze des Flst. 328/3,

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 328/3 und 323/2.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 4 und Flur 5.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes 1 zum Bebauungsplan Nr. 29
(Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i. O.), © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



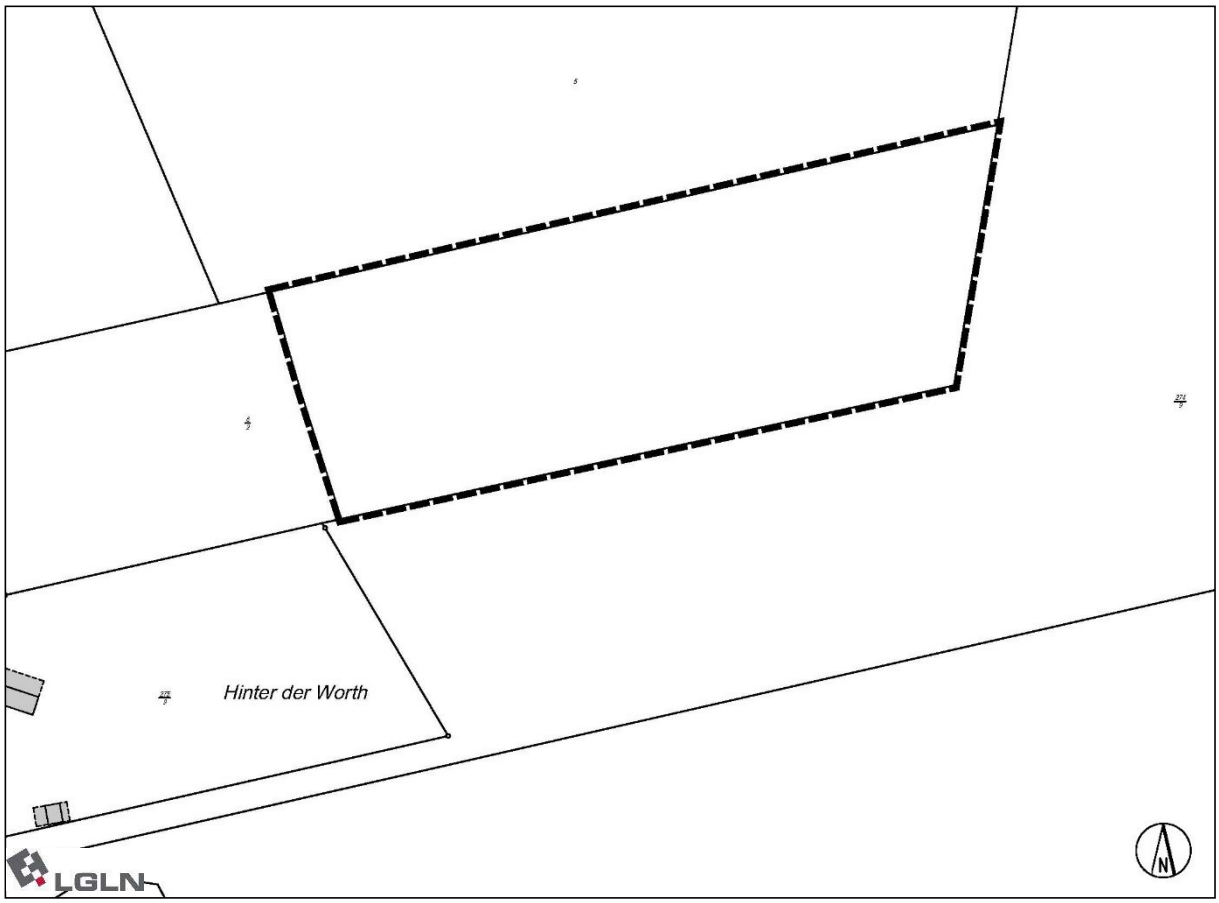
Teilplan 2

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 2 liegt östlich des Ortsteils Ilhorn in einer Entfernung von rd. 400 m zur K 23 und rd. 390 m zur südlich verlaufenden K 26 und wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:	durch die westliche Grenze des Flst. 274/9,
im Süden:	auf einer Länge von 223 m durch die (nord)östliche Grenze des Flst. 274/9,
im Westen:	ausgehend von der (nord)östlichen Grenze des Flst. 274/9 in nördliche Richtung durch das Flst. 6/2 und in einem Abstand von 265 m zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 5 auf dessen südliche Grenze verlaufend,
im Norden:	auf einer Länge von 265 m durch die südliche Grenze des Flst. 5.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ilhorn, Flur 2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 2,09 ha.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes 2 zum Bebauungsplan Nr. 29
(Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i. O.), © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Teilpläne 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 29 sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen innerhalb der Teilpläne 1 und 2 und ihrer Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes 1 erstreckt sich auf eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am südlichen Rand von Neuenkirchen.

Die betroffenen Flächen des Teilplanes 1 werden östlich und westlich der Kabenstraße gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die von Norden in das Plangebiet hineinführende Kabenstraße ist geprägt durch einen ausgeprägten Gehölzbestand am westlichen Straßenrand.

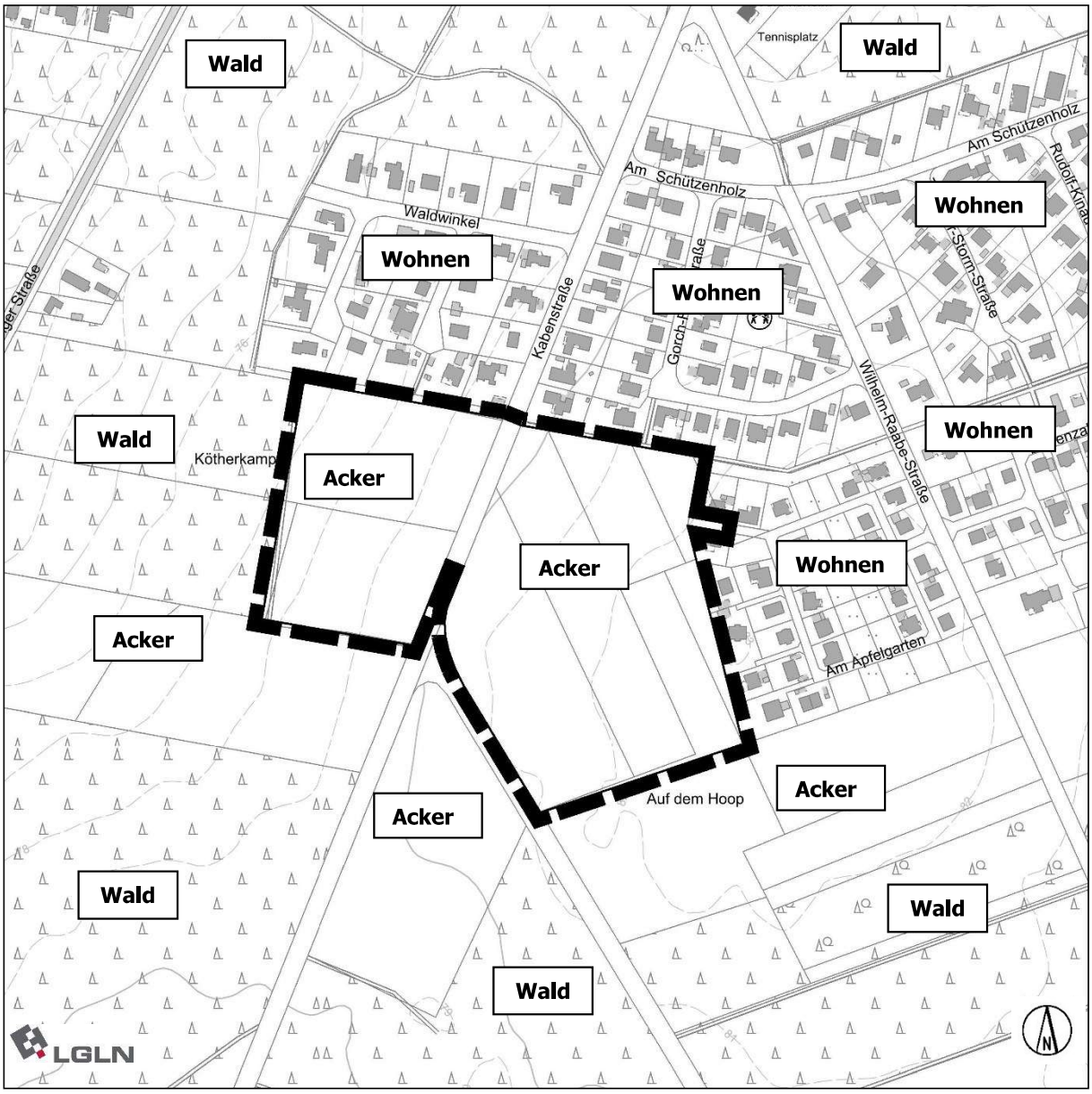
Neben dem Erscheinungsbild des Planungsraums wird auch die sich unmittelbar nach Süden und Westen anschließende Feldflur durch die intensive Ackerwirtschaft und ausgedehnte Waldflächen bestimmt. Entlang der landwirtschaftlichen Wege befinden sich z.T. Baumreihen, die bis an den Siedlungsbereich heranreichen. Diese Gehölze bilden besonders für die Randbereiche strukturierende Landschaftselemente.

Nördlich und östlich des Teilplanes 1 schließt sich der gewachsene Siedlungsbereich durch Wohngebiete mit einer vorwiegenden I- bis II-geschossigen und offenen Bauweise an. Hier befinden sich die für Neuenkirchen prägenden Ein- bis Zweifamilienhäuser mit vorgelagerten Vorgärten und zugeordneten Hausgärten, die überwiegend zum Zwecke der Naherholung und der Freizeitgestaltung genutzt werden.

Spielplätze zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der in den Siedlungsbereichen spielenden Kinder befinden sich z.B. zwischen der Wilhelm-Raabe-Straße und Gorch-Fock-Straße. Diese können auch einen Beitrag zur Deckung des Spielplatzbedarfs des hier in Rede stehenden neuen Wohnbereichs leisten.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Teilplan 1 und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Teilplanes 1 (Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), M. 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



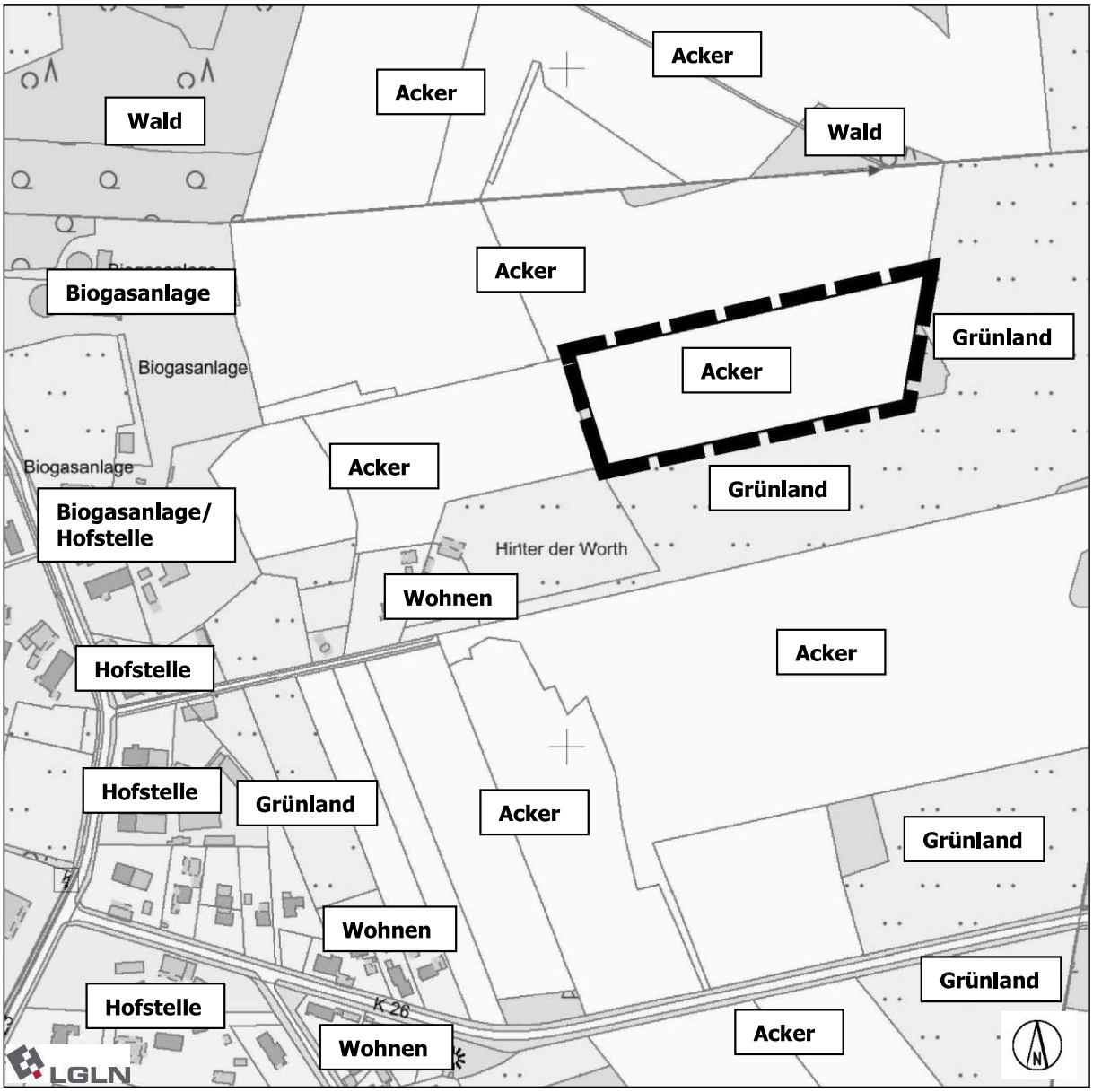
Der Teilplan 2 befindet sich östlich der Ortschaft Ilhorn. Die im Plangebiet gelegenen Flächen stellen sich als Ackerfläche dar, die im Westen, Süden und Osten durch begrünte Randstrukturen (Grünfläche, Gehölze) begrenzt wird.

Die Ackerflächen setzen sich nach Norden hin und an die v.g. Randstrukturen anschließend fort. Der weiter westlich beginnende Siedlungsbereich Ilhorns wird in diesem Bereich überwiegend durch die Betriebsflächen der bestehenden Biogasanlage geprägt. Dieser schließt sich südlich der durch Hofstellen geprägte Ortskern Ilhorns an.

Südwestlich des Teilplanes 2 befinden sich Wohnnutzungen im Außenbereich mit anschließenden Weideflächen und Stallungen (Pferde).

Die weitere Umgebung ist geprägt durch einen Wechsel von Wald-, Grün- und Ackerflächen.

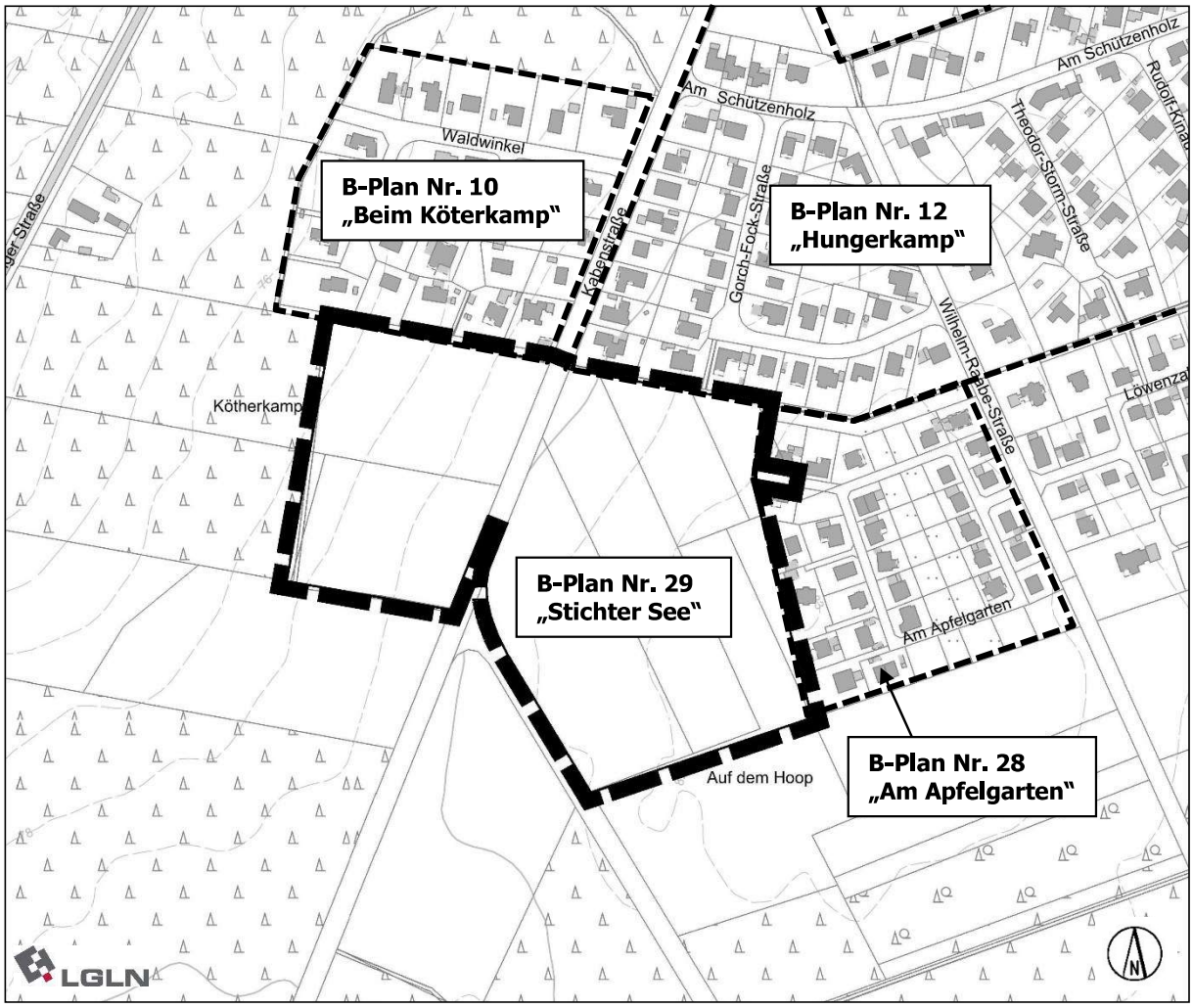
Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Teilplanes 2 (Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), M. 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



3.2.2 Baurechtliche Situation

Aus der nachfolgenden Abbildung sind die im unmittelbaren Umfeld befindlichen und städtebaulich auf den vorliegenden Teilplan 1 des Bebauungsplanes Nr. 29 Einfluss nehmenden räumlichen Geltungsbereiche von diversen Bebauungsplänen und sonstigen Nutzungen zu entnehmen.

Abb.: Übersicht der im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 29 (Teilplan 1) befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), M. 1:5.000 i.O., © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau. (Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Teilplanes 1 des Bebauungsplanes Nr. 29 ist fett gestrichelt gekennzeichnet))

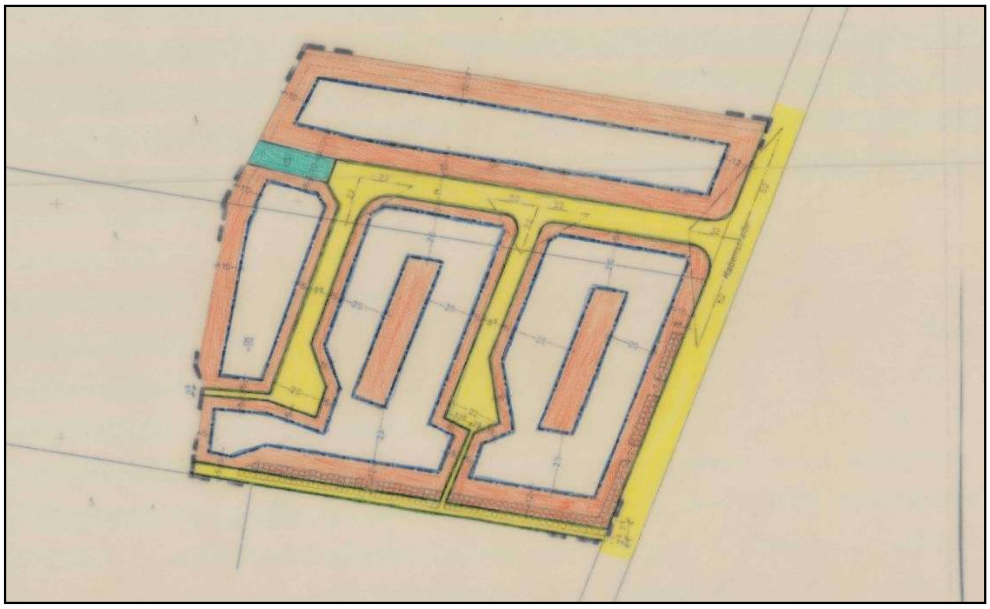


- Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Köterkamp“

Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,25, einer Geschossflächenzahl von 0,35 sowie einer I-geschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie öffentliche Verkehrsflächen und einen Spielplatz fest.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der gleichartigen Nutzungsart nicht ableitbar und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Beim Köterkamp"



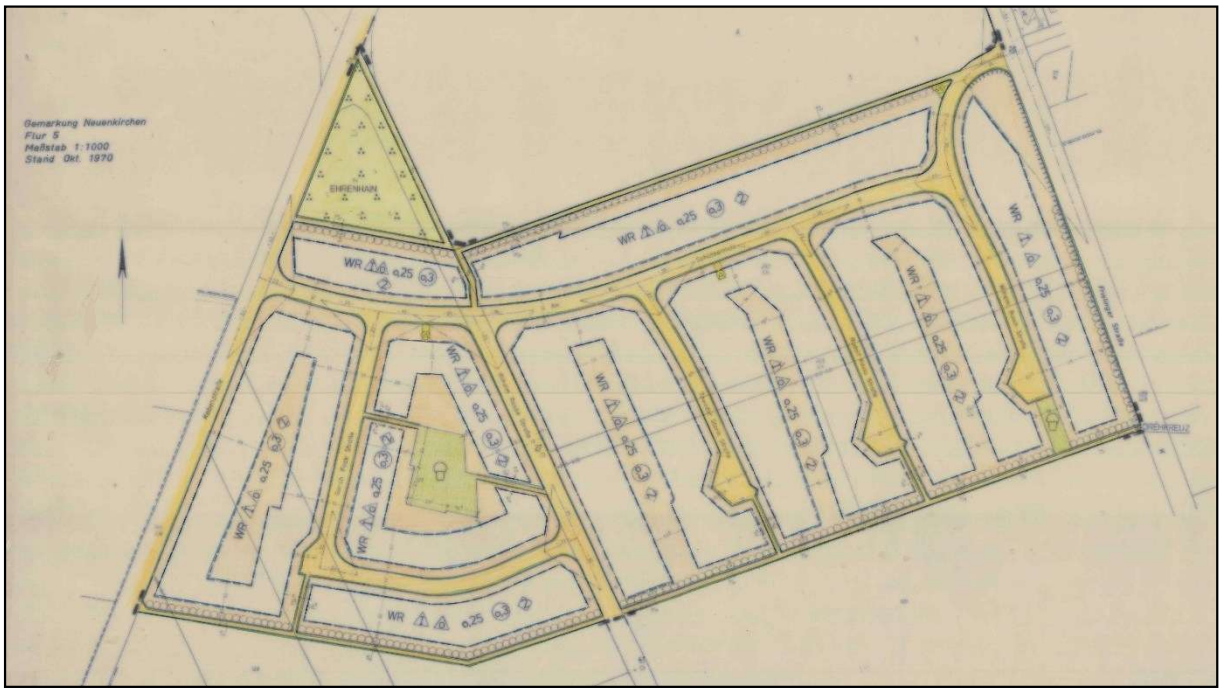
- Bebauungsplan Nr. 12 „Hungerkamp"

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ebenfalls ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,25, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie einer I-geschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. Zudem setzt der Bebauungsplan fest, dass nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen und Spielplätze fest.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der gleichartigen Nutzungsart nicht ableitbar und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 „Hungerkamp"



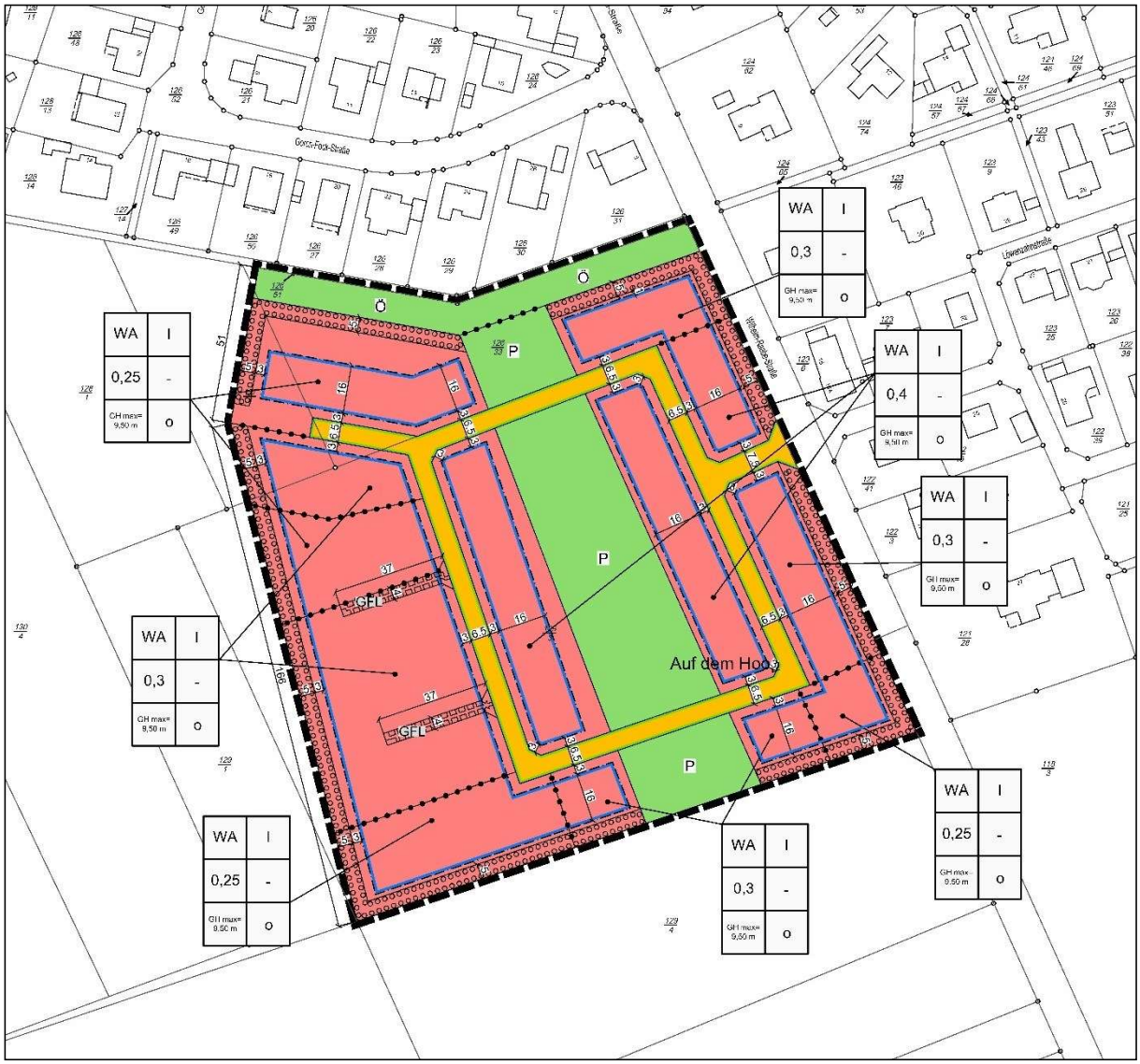
- Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten“

Der Bebauungsplan Nr. 28 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen fest.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist aufgrund der gleichartigen Nutzungsart nicht ableitbar und mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Bebauungsplan Nr. 29 beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28, da eine Teilfläche des bislang im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes für die Realisierung einer verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohngebietes an das bereits bestehende Baugebiet „Am Apfelgarten“ in Anspruch genommen wird. Die zeichnerische Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird in diesem Zusammenhang durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ überplant. Nach Osten schließt die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sodann an die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 bereits festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten“, einschl. örtlicher Bauvorschriften



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes, das der Deckung des auf den grundzentralen Ort Neuenkirchen bezogenen Wohnbedarfs dienen soll. Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Realisierung von überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern abzielen sowie die heutigen Anforderungen des individuellen Wohnbedarfs unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und die Anforderungen der kosten, flächen- und energiesparenden Bauweise berücksichtigen und deren Realisierung ermöglichen. Darüber hinaus sollen auch die individuellen Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Realisierung von kleineren und mittleren Wohnungen abzielen und kleinere Haushalte für unterschiedliche Altersgruppen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigen.

Zu diesem Zweck sollen auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen in südlicher und westlicher Ergänzung der bereits vollständig bebauten Wohnsiedlungsbereiche im Teilplan 1 weitere Bebauungsmöglichkeiten zur Deckung der individuellen Wohnbedarfe geschaffen werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die Entwicklung eines städtebaulich attraktiven Wohnquartiers an, dass sich im südlichen und westlichen Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche harmonisch anschließt.

Die südliche und westliche Fortsetzung der durch die B-Pläne Nr. 10, Nr. 12 und Nr. 28 vorgezeichneten Siedlungsentwicklung ist sinnvoll, da hier die Vorteile der Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung sowie die zur Betreuung von Kindern überwiegen. Die geringe Entfernung zu den v.g. Einrichtungen lässt auch die Erreichbarkeit sowohl mit dem Fahrrad als auch fußläufig zu, sodass ein Beitrag zur Minimierung des motorisierten Verkehrs ermöglicht wird. Der motorisierte Individualverkehr kann darüber hinaus über die Kabenstraße, die Frielinger Straße mit Anbindung an die Hauptstraße und darüber an die B 71 sowie die A 7 lokale als auch weitere Ziele in der Region erreichen, ohne in den angrenzenden Siedlungsbereichen eine erhebliche Beeinträchtigung hervorzurufen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden daher die Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in der Form berücksichtigt, dass der zukünftige Wohnbedarf im Nahbereich von zentralen Versorgungseinrichtungen wie Grundschule und Kindertagesstätte gedeckt werden soll.

Die Deckung des Wohnbedarfs erfolgt auf der Grundlage der bereits im wirksamen FNP der Gemeinde Neuenkirchen dargestellten Wohnbauflächen. Hierdurch ist eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Zudem sind östlich der Wilhelm-Raabe-Straße in den vorausgegangenen Jahren und Jahrzehnten auf der Grundlage von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Wohnsiedlungen entstanden. Die vorhandenen Wohngebiete weisen keine Baulandpotenziale auf, sodass der lokal auf das Grundzentrum Neuenkirchen bezogene Wohnbedarf auf weiteren neu zu erschließenden Flächen im westlichen Anschluss an das Baugebiet „Am Apfelgarten" gedeckt werden soll. Die westliche Fortsetzung der im östlich benachbarten Wohnsiedlungsbereich Apfelgarten bereits aufgezeigten und realisierten Siedlungsentwicklung stellt insofern die städtebaulich konsequente Weiterentwicklung der im FNP aufgezeigten südlichen Ortsabrundung dar.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat darüber hinaus die im Siedlungsbereich erkennbaren unbebauten Grundstücke vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB mit Blick auf die Deckung des Wohnbedarfs in den Blick genommen. Hierbei wurde festgestellt, dass die sich lokal darstellenden Baulücken in der Regel nicht zur Deckung des Baulandbedarfs Dritter zur Verfügung gestellt werden oder weiterhin als Garten zur wohnortnahen Erholung

genutzt werden sollen. Diese Flächen entziehen sich daher der Deckung des Wohnbedarfs, sodass auf diese nicht ausgewichen werden kann.

Der sich auf das Grundzentrum Neuenkirchen beziehende Wohnbedarf kann auch nicht an anderen Standorten gedeckt werden, da an alternativen Standorten andere öffentliche und private Belange, etwa durch besonders naturräumliche Gegebenheiten beidseits des Hahnenbaches oder Gewerbegebiete, entgegenstehen.

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die Stabilisierung und Entwicklung des Grundzentrums an, um die vorhandenen und dem Gemeinbedarf und der täglichen allgemeinen Versorgung dienenden Nutzungen und Einrichtungen zu stärken und damit dauerhaft zu erhalten. Aus diesem Grund soll der auf die Gemeinde Neuenkirchen entfallende wesentliche Anteil des Wohnbedarfs, mit Ausnahme des auf die Ortschaften bezogenen Eigenbedarfs, auf das Grundzentrum und damit am südlichen Siedlungsrand von Neuenkirchen gedeckt werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen ist in Bezug auf die zu versorgende Bevölkerung infrastrukturell gut ausgestattet. Alle wesentlichen, der Grundversorgung der Bevölkerung dienenden Versorgungseinrichtungen (Schulen, Kindergarten, Sport und Freizeit sowie Lebensmittel und Ärzte) befinden sich im Kernort und sind fußläufig erreichbar. Durch die Bundesstraße (B 71) ist Neuenkirchen regional und überregional angebunden. Westlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Neuenkirchen liegen das Landschaftsschutzgebiet „Hahnbachtal" (LSG SFA 034), das NSW - 015 „Hahnenbachtal westlich Neuenkirchen", und das LSW - 006b „Niederungen zwischen Brochdorf und Tewel." Östlich der Ortschaft Neuenkirchen liegt das NFP - 24 „Niederungen östlich Neuenkirchen". (vgl. LRP, 2013: Karte 6). Ferner liegen im Süden der Ortschaft das Landschaftsschutzgebiet „Riensheide" (LSG- SFA 023) sowie südöstlich von Neuenkirchen die potentiellen Naturschutzgebiete NSW - 004a und NSW - 004b „Riensheide". (vgl. LRP, 2013: Karte 6). Damit sind im weiteren Umfeld landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet von Neuenkirchen gegeben. Das Grundzentrum Neuenkirchen stellt damit, auch bei Berücksichtigung der relativen Nähe zu den umliegenden Städten Schneverdingen, Soltau, Visselhövede und Rotenburg einen attraktiven Wohnstandort dar.

Durch den Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung können kleinere und zum Teil ungeordnete und in den Außenbereich hineinragende Siedlungsentwicklungen, die sonst zur schrittweisen Deckung des Wohnbaulandbedarfes erforderlich wären, vermieden werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen räumt der mit diesem Bebauungsplan geplanten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft, der Ableitung des Oberflächenwassers, der allgemeinen Verkehrsplanung und -erschließung sowie den damit verbundenen strukturellen Auswirkungen gegenüber der nur „scheibchenweisen" Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und ganzheitlichen Betrachtung des Gemeindegebietes den Vorrang ein.

Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die Entwicklung eines städtebaulich attraktiven Wohnquartiers an, dass sich im südlichen und westlichen Anschluss an die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche „Beim Köterkamp" und „Am Apfelgarten" harmonisch anschließt.

Die gewählte städtebauliche Struktur soll sich in den gestalterischen und funktionalen Kontext der umgebenden Baugebiete einfügen, um keine städtebaulichen und landschaftsplanerischen Spannungen, etwa durch emissionsintensivere Nutzungen oder Nutzungen, die für das geplante WA-Gebiet fremd wären oder durch eine unmaßstäbliche Bebauung und Gestaltung erheblich beeinträchtigend auf den angrenzenden Bebauungszusammenhang einwirken, zu erzeugen. Die nördlich und östlich an den Planbereich angrenzenden baulichen Strukturen und

Gestaltungsmerkmale sollen dabei auch für den hier in Rede stehenden Wohnsiedlungsbereich maßstabgebend sein.

- Bebauungsstruktur

Das hier in Rede stehende Plangebiet wird zukünftig durch eine überwiegende eingeschossige Bebauung geprägt, die sich in Bezug auf die benachbarten Siedlungsbereiche nahtlos in den Siedlungsrand integriert. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude wird im gesamten Plangebiet auf ein für die umgebende Bebauung typisches Maß durch die Festsetzung einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise begrenzt. Ergänzend wird die Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 9,50 m bzw. 11,50 m Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Die bauliche Dichte liegt im Durchschnitt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis max. 0,4 und orientiert sich hierbei an der in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen bereits berücksichtigten GRZ. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, ist bis zu 50 % zulässig.

Um der städtebaulichen Situation am Ortsrand gerecht zu werden sowie den Anforderungen an die Ordnung des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, wird auch die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch soll der ruhende Verkehr reduziert und die Anforderungen an die Dimensionierung der Erschließungsanlagen auf ein Neuenkirchen prägendes Niveau angepasst werden.

- Verkehr

Das städtebauliche Konzept sieht beidseits der südlich zu verlängernden Kabenstraße jeweils schleifenförmige Straßen vor. Der Ausbau der Kabenstraße wird nur für die Flächen vorgesehen, die unbedingt zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Grundstücksflächen erforderlich sind. Darüberhinausgehende Flächen der Kabenstraße bleiben im weiteren südlichen Verlauf im bisherigen landwirtschaftlich geprägten Charakter (Wirtschaftsweg) unverändert. Die innerhalb der Kabenstraße vorhandenen Bäume sollen erhalten werden.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg" mit Anbindung an das umliegende Straßennetz und die in den angrenzenden Wohngebieten vorhandenen Fuß- und Radwege. So ist auch im nordöstlichen Bereich ein Stichweg eingeplant, der für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung zu den östlich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen ermöglicht.

- Grünplanung

Zum Zwecke einer landschaftsangemessenen Ortsrandeingrünung erfolgt entlang der Plangebietsränder und östlich der Kabenstraße eine Rahmeneingrünung. Hierfür wird auf den privaten Grundstücksflächen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit einer Breite von 5 m sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in einer Breite von 7 m festgesetzt.

Der Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und der angrenzenden freien Landschaft wird durch Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern gegliedert, sodass in diesem Bereich eine Strukturierung und Einbindung des Plangebietes erfolgen kann. Mögliche Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild können so und in Verbindung mit der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen angemessen aufgefangen werden.

Klare Differenzierungen der Raum- und Freiraumstruktur sowie die Schaffung von Orientierungsmerkmalen zur Verstärkung der städtebaulichen Qualitäten stellen durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ein wesentliches Entwurfsmerkmal dar. So befindet

sich sowohl im Norden als auch im Osten, angrenzend an das Wohngebiet „Am Apfelgarten", eine öffentliche Grünfläche als Grünzug. Weitere zu begrünende Flächen sind für die Regelung des Wasserabflusses am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen.

Eine ausreichende Durchgrünung soll sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Flächen kleinräumig die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigen. Hierbei soll die Anpflanzung von Vegetation dazu dienen, dass ausreichend beschattete Flächen geschaffen werden, die zur Temperaturregulierung als auch zur Luftfeuchtigkeit und Staubbindung beitragen.

Die für die Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erforderlich werdenden Flächen und Maßnahmen werden auf der Grundlage bereits durchgeführter artenschutzrechtlicher Kartierungen sowohl auf den plangebietsinternen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie am Rand des Teilplanes 1 als auch auf externen Flächen realisiert. Diese (externen) Flächen werden als Teilplan 2 Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Flächen werden entsprechend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

- Entwässerung

Die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die Anlage zweier naturnaher Regenrückhaltebecken östlich und westlich der Kabenstraße. Die Becken sind derart dimensioniert, dass das aus dem B-Plan Nr. 29 anfallende Oberflächenwasser für die maximal zu erwartenden Flächenversiegelungen aufgenommen und an die nächste Vorflut abgeleitet werden kann.

- Infrastruktur

<u>Soziale Infrastruktur:</u>

Das Grundzentrum Neuenkirchen verfügt über eine gut ausgebaute und im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung auch über eine zukünftig leistungsfähige Versorgungsstruktur, sodass die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen und auch des langfristigen Bedarfes durch die vorhandenen Verbrauchermärkte, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gesichert ist.

Es besteht ein gutes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Neben den Kinderbetreuungsmöglichkeiten in Form eines Hortes am Ziegenbach, eines Kindergartens in Tewel *Am Schwimmbad 16* und eines Waldkindergartens in Delmsen befindet sich in kurzer Distanz zum Plangebiet ein Kindergarten in der *Kabenstraße 19*. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Kindergartenkapazitäten zur Aufnahme der Kinder aus dem sich innerhalb der nächsten Jahre entwickelnden Wohngebiet geeignet sind.

Durch die Grund- und Oberschule ist die grundlegende Bildungsmöglichkeit am Ort gegeben. Weiterführende Schulen befinden sich in Soltau, Walsrode, Wietzendorf, Schwarmstedt, Schneverdingen, Munster, Bomlitz und Bad Fallingbostel. Abgerundet wird das Angebot durch ein breit gefächertes Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch die lokal vorhandenen Sport- und Erholungsanlagen.

Einrichtungen zur Betreuung der älteren Bevölkerung finden sich mit der „Heideresidenz im Sticht" an der *Hauptstraße* und dem Alten- und Pflegeheim Eichenhof an der *Bahnhofstraße*.

<u>Technische Infrastruktur:</u>

Über die an das Gebiet angrenzenden Straßen kann der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Strom, Gas und Telekommunikation gewährleistet werden. Die örtliche Kläranlage ist zur Aufnahme der hinzutretenden Schmutzwasserfracht ausreichend dimensioniert.

Der mit diesem Bebauungsplan verbundene städtebauliche Entwurf ist nachfolgend zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee in Bezug auf die angestrebte Bebauungsstruktur, Dichte, Zuordnung von Frei- und Grünflächen sowie die Lage der Verkehrsflächen mit ihren Verknüpfungsbereichen an die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen dargestellt (siehe auch Anlage 1).

Das städtebauliche Konzept bedient sich zum Zwecke der allgemeinen Veranschaulichung einfacher Symbole, etwa von Gebäuden, die im Zuge der Vermarktung und der Berücksichtigung der konkreten Bedarfslage auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sich auch in einer von der Konzeption leicht abweichenden Stellung und Ausformung der Gebäude auf den Grundstücken darstellen können. Insofern stellt der städtebauliche Entwurf eine erste Planidee zur Veranschaulichung der wesentlichen baulichen Gliederungsmerkmale und Freiflächennutzungen dar.

Als Bauformen stehen daher auch aufgrund der Gewährleistung einer homogenen Siedlungsentwicklung zu den nördlich und östlich sich anschließenden Baugebieten zunächst Einzel- und Doppelhäuser im Vordergrund.

Neben der Deckung der Wohnbedürfnisse junger Familien sollen jedoch auch zukünftig stärker die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung berücksichtigt werden, die sich insbesondere durch eine barrierefreie und eingeschossige Bauweise oder auch durch kompakte Wohnanlagen in Form von Eigentums- und Mietwohnungsbau darstellen werden. Durch die entsprechende Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen soll auch wesentlich zu einer generationsübergreifenden Quartiersentwicklung beigetragen werden. Die sich aus der Gebietsentwicklung ergebenden Anforderungen, u.a. aus dem demographischen Wandel, sollen rechtzeitig in die planerischen Überlegungen eingestellt werden. Dabei wird nicht verkannt, dass auch von jungen Bewohnern regelmäßig kleinere und den individuellen Wohnanforderungen entsprechende Wohnungen im Nahbereich von ÖPNV-Haltestellen nachgefragt werden. Auch diese sollen die Gelegenheit zur Deckung ihrer Wohnbedarfe erhalten.

Aus diesem Grund werden neben den traditionellen Einfamilien- und Doppelhäusern auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern geschaffen, um angemessen die damit verbundenen Wohnbedarfe berücksichtigen zu können.

Abb.: Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf (Planungsbüro Reinold), (Kartengrundlage ALK, M 1:1.000 i.O., © 2024 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)

4 Inhalt des Bebauungsplans

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See" sollen das oben vorangestellte Konzept auf der rechtlichen Planungsebene absichern und eine konfliktfreie Umsetzung der Planung sicherstellen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen wird zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs in Anlehnung an die nördlich und östlich bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sowie auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen dargestellten Wohnbauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA1- und WA2/WA2*-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der WA-Gebiete (WA1/WA2/WA2*) werden die nachfolgenden Nutzungen durch textliche Festsetzungen allgemein zugelassen, ausnahmsweise zugelassen oder als unzulässig festgesetzt:

§ 1 ***Allgemeines Wohngebiet***
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) *Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA2*) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*

- *Wohngebäude,*

- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(2) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA2) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:*

- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

(3) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

- Zulässige Nutzungen

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem für Allgemeine Wohngebiete unter § 4 Abs. 2 BauNVO vorgegebenen Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend – jedoch nicht ausschließlich – dem Wohnen.

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der Ortsrandlage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch als Elemente der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Die sich aus den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen ergebende Nutzungsprägung „Wohnen" soll als prägende Art der baulichen Nutzung aufgenommen und harmonisch fortgeführt werden. Dabei sollen jedoch die neben dem Wohnen zulässigen allgemeinen Nutzungen eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung schaffen sowie Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen eröffnen, um die Aspekte der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v.g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher Formen des „Home-Office". In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die der Betreuung von Kindern und/oder sonstigen betreuungspflichtigen Personen dienen, planungsrechtlich zugelassen werden.

Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus, wenn es sich um freie Berufe oder kleinere Handwerksunternehmen handelt. Der Charakter eines WA-Gebietes bleibt gewahrt.

- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Durch die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „wohnortnahen Existenzgründung" nicht festgesetzt werden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt. Die Aktivierung der Ausnahme kann dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden, wenn insbesondere eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange, etwa durch die Benutzung eines größeren Stellplatzangebotes und damit verbundenen Immissionen ausgeschlossen oder zumindest auf ein für WA-Gebiete verträgliches Maß (tags sowie nachts) reduziert werden kann. Ggf. kann dies auch durch freiwillige Maßnahmen des Immissionsschutzes an geeigneter Stelle des Grundstückes erfolgen.

- Unzulässige Nutzungen

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur die Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, ausgeschlossen. Diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) führen dazu, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen. Zudem lassen sich diese auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO).

Darüber hinaus sind diese Nutzungen für Wohnsiedlungsbereiche in Neuenkirchen eher als untypisch anzusehen und werden in diesen auch regelmäßig nicht erwartet, da sie in den zentral gelegenen Siedlungsbereichen vorhanden sind und auch auf diese Bereiche ausweichen können.

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO. Mit dem Ausschluss der Nutzungen soll der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund der in einem WA-Gebiet unverhältnismäßig hohen Flächenbeanspruchung entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude, insbesondere in Randlage zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, aber auch aus Gründen eines städtebaulich harmonischen Übergangsbereiches zu den bestehenden Wohnsiedlungen, eher gestalterisch zurückhaltend und nicht dominierend in Erscheinung treten.

Ferner sollen die heutigen individuellen Anforderungen an das Wohnen hinsichtlich der Architektur und die damit verbundenen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen sowie die damit verbundene Anwendung regenerativer Energien beachtet werden. Auch in Bezug auf die Maße der baulichen Nutzung soll sich das neue Baugebiet an den nördlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich anlehnen, sodass in diesem Nahbereich sowie zur westlich und südlich angrenzenden freien Landschaft ein städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessener Übergangsbereich gewährleistet wird.

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter des Baugrundstückes bebaut werden dürfen. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA2*) wird in Anlehnung an den angrenzenden nördlichen und östlichen Bestand für das WA1-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das WA2/WA2*-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete zulässigen Orientierungswerte (0,4) findet nicht statt.

Die mit 0,4 festgesetzte GRZ trägt dabei dem Umstand Rechnung, dass auch die Wohnbedürfnisse derjenigen berücksichtigt werden sollen, die aufgrund der geänderten Lebensumstände oder aufgrund der individuellen Grundstückanforderungen auf kleinere Grundstücke, bzw. die Errichtung von Mehrfamilienhäusern reflektieren, um ggf. auf diesen Flächen eine flächen-, energie- und kostensparende Bebauung realisieren zu können.

Die unterschiedliche GRZ ist daher erforderlich, um bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern als auch Einzelhäusern und Doppelhäusern eine angemessen dichte Bebauung im Sinne des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden zu ermöglich und um damit eine angemessene Berücksichtigung des aktuellen Wohnbedarfs sowie der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht der in der Umgebung bereits realisierten Bebauungsdichte und trägt dazu bei, dass diese auch bei den hinzukommenden Grundstücksflächen beachtet und nicht überschritten wird.

- ***Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO***

Um eine hinreichende Integration in den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsrand und den sich nach Westen und Süden anschließenden Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft/Waldflächen zu gewährleisten, wird neben der Festsetzung einer offenen Bauweise auch die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese wird mit I bis II Vollgeschossen festgesetzt.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes sowie insbesondere in den randlich festgesetzten WA1-Gebieten wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt. Die WA1-Gebiete stellen hierbei die Übergänge zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen sowie der offenen Landschaft dar.

Für die im Zentrum des Baugebietes (WA2/WA2*-Gebiet) getroffene Festsetzung von maximal II-Vollgeschossen soll insbesondere auf die Möglichkeit der besonders kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise hingewiesen werden, wobei in diesem Bereich besonders das Wohnen für kleinere Haushalte gefördert werden soll. Hierdurch soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnbedarfs berücksichtigt werden sollen, die u.a. auch auf die Realisierung einer Eigentumswohnung oder von Mietwohnraum abzielen. Aufgrund des Gesamtvolumens der in diesem Bereich möglichen Mehrfamilienhäuser wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt, um eine gegenüber den

bestehenden und angrenzenden Siedlungsbereichen überdimensionale Bebauung zu vermeiden. Diese Bebauung tritt jedoch aufgrund der integrierten Lage in den sich möglicherweise zukünftig entwickelnden Siedlungsbereich nicht störend in Erscheinung.

- ***Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO***

Innerhalb des WA1-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt, damit die am Siedlungsrand und im Übergangsbereich zum nördlich und östlich bestehenden Siedlungsbereich hinzukommenden baulichen Anlagen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in den Siedlungszusammenhang integriert und ein harmonischer Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft gewährleistet werden kann. Die Gebäudehöhen im WA1-Gebiet sollen dabei die Höhe der zu erwartenden eingeschossigen Gebäude von ca. 9,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb des WA2/WA2*-Gebietes wird eine hiervon abweichende Gebäudehöhe von 11,50 m und eine Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 11,50 m und Traufhöhe von 6,50 m dienen der Realisierung von Mehrfamilienhäusern und damit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs, insbesondere an kleineren Wohneinheiten. Aufgrund des Gesamtvolumens der in diesem Bereich möglichen Mehrfamilienhäuser wird jedoch die o.g. Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Hierdurch soll eine gegenüber den bestehenden und angrenzenden Siedlungsbereichen überdimensionale Bebauung vermieden werden. Diese Bebauung tritt jedoch aufgrund der integrierten Lage in den sich möglicherweise zukünftig entwickelnden Siedlungsbereich nicht störend in Erscheinung.

Bei der Ermittlung der o.g. Traufhöhe wird die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet. Bei der Traufhöhe handelt es sich um den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Das Staffelgeschoss ist dadurch gekennzeichnet, dass aufgrund des zurückgesetzten obersten Geschosses (Dachgeschoss) durch die sich ergebenden Außenwände eine neue Traufe gebildet wird.

Da die Festsetzung zur Begrenzung der Traufhöhe für sich genommen die Umsetzung entsprechender Staffelgeschosse, die besonders bei Mehrfamilienhäusern nachgefragt werden, nicht zulässt bzw. mit Blick auf eine möglichst optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche zu einer seitens der Gemeinden ungewollten Einschränkung führt, erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass bei der Ermittlung der Traufhöhe die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet wird.

Gegenüber sonst traditionellen baulichen Gestaltungen von Dachgeschossen, die in der Regel mit einer bis zur Außenwand des Gebäudes durchgehenden (schrägen) Dachfläche verbunden sind, wird hierdurch bei Beibehaltung der bereits festgesetzten Traufhöhe auch im Dachschoss die Errichtung von aufrecht gestalteten Außenwänden ermöglicht. Hierdurch ergeben sich innerhalb des betreffenden Dachgeschosses bessere Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten, die dem heutigen Wohnanspruch entsprechen. Um auch für Mehrfamilienhäuser eine individuelle bauliche Gestaltung der Dachgeschosse zu ermöglichen und dadurch einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs zu leisten, wird die Traufe des Staffelgeschosses von der bereits festgesetzten Festsetzung der Traufhöhe ausgenommen.

Die Höhenentwicklung lässt dabei eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Diese Festsetzung flankiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und lässt über die festgesetzten Höhen keinen darüber hinaus gehenden Spielraum zu, der sich sonst durch vollständige Ausnutzung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben könnte.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichteten

Grundstücksgrenze). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan zu entnehmen.

Steigt das Gelände von der Straßenverkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine Höhenentwicklung des neuen Baugebietes in Anlehnung an das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt. Auch nach Süden und Westen, hin zur offenen Feldmark wird - auch in Kombination mit der Ortsrandeingrünung - ein landschaftsgerechter Übergang hergestellt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht ableitbar, da sich die Gebäudehöhen an der Höhenentwicklung der benachbarten Siedlungsbereiche orientieren.

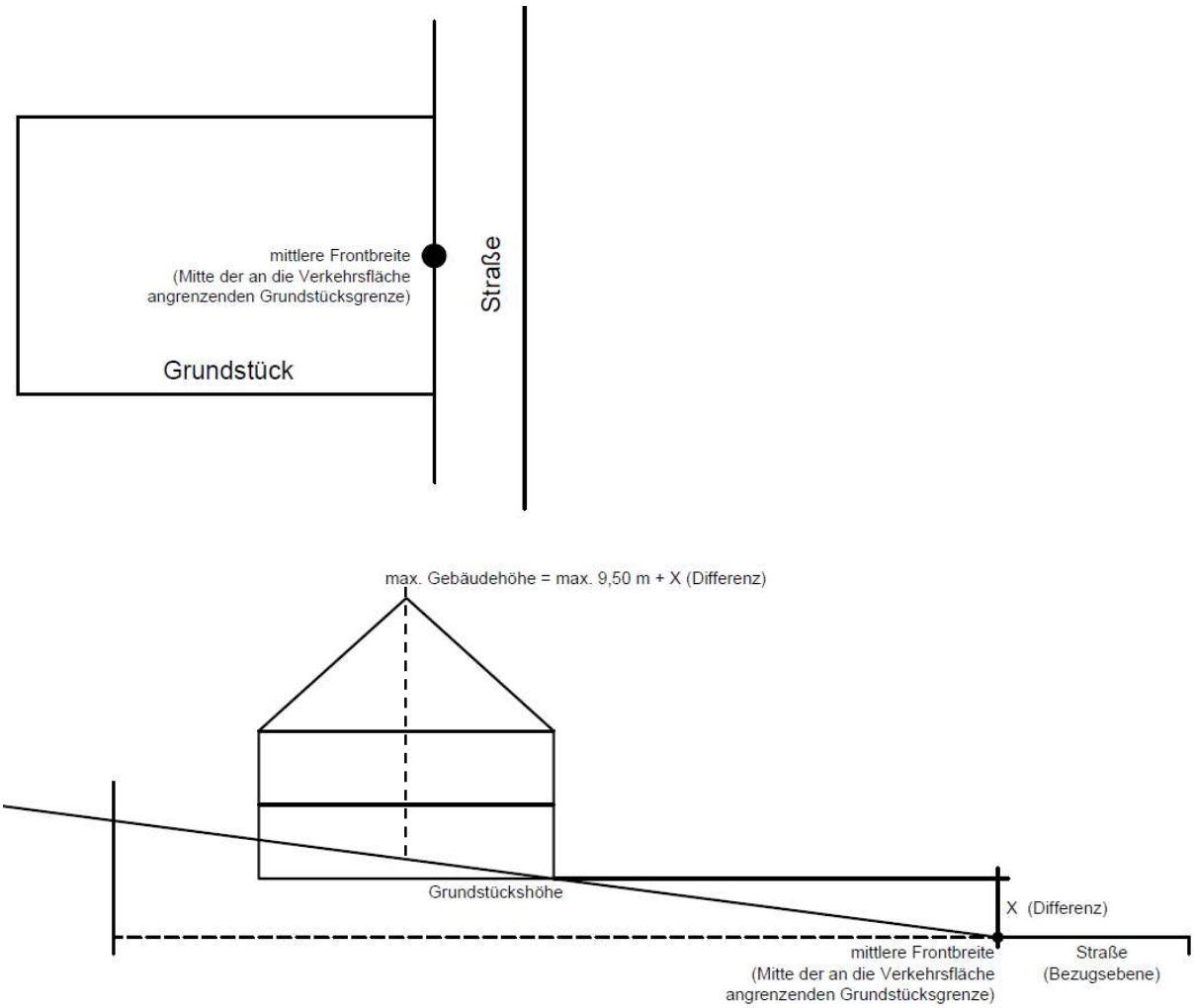
§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen (GH max) wird im WA1-Gebiet auf 9,50 m und im WA2/WA2-Gebiet auf 11,50 m begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.*

(2) Die max. Traufhöhe (TH max) der innerhalb der festgesetzten WA2/WA2-Gebiete errichteten baulichen Anlagen wird auf 6,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.*

(3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von der Straßenverkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

Abb.: Prinzipskizze zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe



4.2 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden Baufelder durch Baugrenzen definiert. Diese Baufelder gliedern die Bebauungsstruktur. Sie stellen sicher, dass die Hauptgebäude einen Mindestabstand von 3 m zur Straße halten und der Siedlungsbereich durch seine Vorgartenzone in der bereits in den umgebenden Wohngebieten prägenden Art locker gestaltet wird. Ebenfalls wird dafür Sorge getragen, dass die Häuser gartenseitig einen ausreichenden Abstand halten, um eine angemessene Nutzung des Gartens zu ermöglichen. Die festgesetzten Baugrenzen und damit die definierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine den heutigen Wohnbedürfnissen angemessene Stellung der Baukörper und eine den individuellen Anforderungen an die Gartengestaltung angemessene Ausrichtung von baulichen Anlagen und Freiräumen zu. Die Baugrenzen halten dabei zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im gesamten Plangebiet Abstände von 3 m ein. Für die jeweiligen randlichen WA1- und WA2/WA2*-Gebiete werden Bautiefen zwischen 15 und 20 m festgesetzt. Zu dem im östlichen Plangebiet festgesetzten, das WA-Gebiet zentral durchlaufenden Pflanzstreifen werden Abstände von 2 m eingehalten.

Zu der im Westen angrenzenden Waldfläche sowie den Ausläufern einer Waldfläche im Süden des östlichen Plangebietes werden mit den Baugrenzen Abstände von 30 m eingehalten. Die erforderlichen Abstandsflächen zum Wald werden im Bebauungsplan als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist grundsätzlich die Errichtung baulicher Anlagen aller Art unzulässig. Lediglich innerhalb der festgesetzten Fläche

für dir Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken), die ebenfalls innerhalb der v.g. Bauverbotszone „Wald" liegt, ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

§ 4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald")
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA1-Gebietes ist innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig (z.B. Versiegelungen des Bodens sowie Abgrabungen, siehe Hinweis Nr. 10).

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) ist innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens gem. § 5 Abs. 2 zulässig.

Zur Wahrung eines offenen und durch Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht visuell eingeschränkten Verkehrsraumes sind innerhalb der WA-Gebiete auf den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenzonen) bis zu einer Tiefe von 3 m entsprechende bauliche Anlagen nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken bildet die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsbereich). Auf den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entsprechend der Möglichkeiten gemäß NBauO uneingeschränkt zulässig.

Lediglich im Bereich der in der Kabenstraße vorhandenen Bäume und weiteren Gehölzstrukturen, die – mit Ausnahme des Einmündungsbereichs der westlichen Erschließungsstraße in die Kabenstraße – in ihrem Bestand zu erhalten sind, sind zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen im Wurzelraum mit baulichen Anlagen (Gebäude und Nebengebäude) Abstände von 1,5 m zur Kronentraufe einzuhalten.

§ 6 Nebenanlagen, Carports und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO)

(1) Innerhalb der WA-Gebiete sind auf den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich der Vorgartenzonen) bis zu einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen, Carports (offene Kleingaragen) und Garagen nicht zulässig (§ 14 und § 12 Abs. 6 BauNVO). Bei Eckgrundstücken bildet die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsbereich).

(2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) im Bereich der in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kabenstraße) vorhandenen Bäume ist mit den baulichen Anlagen ein Gehölzabstand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) zu dem bestehenden Baumbestand einzuhalten (Reduktion von Beeinträchtigungen im Wurzelraum).

4.3 Bauweise

Die unterschiedlichen Wohnansprüche sollen innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete durch eine offene Bauweise gesichert werden. Die offene Bauweise lässt in Bezug auf die unterschiedlichen Bauformen ausreichend Flexibilität zu, um neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen zu ermöglichen. Die Gebäudelänge wird bei der offenen Bauweise je Gebäude auf 50 m begrenzt. Hierdurch wird innerhalb des Plangebietes ausreichend Raum zur Deckung der individuelle Wohnbedarfe geschaffen.

Die festgesetzte offenen Bauweise gewährleistet eine dem lokal erkennbaren Baulandbedarf angemessene Berücksichtigung der individuellen Bebauungsbedürfnisse, insbesondere der flächen-, energie- und kostensparenden Bauformen und ein angemessenes Einfügen der hinzukommenden Bebauung in den bereits bestehenden Siedlungszusammenhang.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern trägt darüber hinaus einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen und individuellen Bauweise Rechnung.

4.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Berücksichtigung einer angemessenen Bebauungsdichte wird für alle Gebäude im WA1- und WA2-Gebiet, die als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden, festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

Aufgrund der im WA2*-Gebiet verfolgten Zielsetzung einer städtebaulichen Verdichtung im Zentrum des Plangebietes wird zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern festgesetzt, dass maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sind.

Die o.g. Begrenzung der Wohnungsdichte im Baugebiet wird der angestrebten aufgelockerten Siedlungsstruktur eines Wohnstandortes in Ortsrandlage gerecht und vermeidet eine für diesen Bereich nicht gewollte Bebauungsdichte mit den sonst damit verbundenen erhöhten Anteilen des ruhenden Verkehrs und den daraus resultierenden Anforderungen an die Ordnung des öffentlichen Straßenraumes. Diese Regelungen bewirken daher indirekt, dass der öffentliche Erschließungsanteil und damit der Anteil der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert werden kann, da ansonsten aufgrund der möglichen maximalen Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse eine deutlich höhere Wohnungsdichte und damit ein deutlich höherer Parkraumdruck auch auf den Straßenraum ausgeübt wird.

Eine unverhältnismäßige Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist damit jedoch nicht verbunden und lässt ausreichend Raum zur Deckung der Baulandbedarfe.

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA1-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte und innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes auf max. 6 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.*

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches Neuenkirchen. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Süden und Westen ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Geländetopografie und der daraus abzuleitenden besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf Dachformen und -farbe, Einfriedungen und die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen erlassen.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage,
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung

zur freien Landschaft.

Die nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 29 entsprechen größtenteils inhaltlich den örtlichen Bauvorschriften des östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 28 „Am Apfelgarten".

Der Bebauungsplan Nr. 29 trifft keine Bauvorschriften zur Gestaltung der Außenwände. Seitens der Gemeinde Neuenkirchen sollen mit Bezug auf das hier in Rede stehende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 keine Einschränkungen in der individuellen Gestaltung der Gebäude vorgesehen werden. Hierfür würde es mit Bezug auf die umgebende Bebauungsstruktur und die für diese Bereiche geltenden Gestaltungsvorschriften auch an einer Grundlage für eine entsprechende Herleitung aus der Umgebung fehlen.

Der landschaftlich reizvolle und zugleich sensible Übergangsbereich des Siedlungsbereiches zur angrenzen freien Landschaft findet im Bebauungsplan Nr. 29 vielmehr Berücksichtigung durch eine Rahmeneingrünung, die in Form einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen und festgesetzt ist.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Gestaltung der Außenwände der zukünftig hinzukommenden Bebauung können hinsichtlich ihrer Fernwirkung angemessen vermindert bzw. vermieden werden. Der individuellen Gestaltungsfreiheit wird ausreichend Raum gelassen, sodass auch die grundgesetzlich geschützte Gestaltungsfreiheit in einem städtebaulich vertretbaren Maß gewahrt bleibt.

Entfall der Regelung zur Anzahl von Einstellplätzen

Durch die Änderung des § 47 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (Regelung zu notwendigen Einstellplätzen), die seit dem 01.07.2024 in Kraft getreten ist, gilt die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht mehr für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf. Entsprechend besteht nach der neuen Rechtslage keine Möglichkeit, die Herstellung von Einstellplätzen für den durch Wohnungen verursachten (Mehr-) Bedarf zu fordern. Die Satzungsbefugnis aus § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erstreckt sich in diesem Zusammenhang künftig nur noch auf die Nicht-Wohnungen.

Aufgrund des Entfalls der Pflicht zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf (§ 47 NBauO) und der damit im Zusammenhang stehenden sinngemäßen Änderung des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO, welcher aufgrund der v.g. Änderung des § 47 NBauO sich nur noch auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze für Nicht-Wohnungen erstreckt (siehe FAQ-Katalog NBauO, Stand 12. September, Punkt 9.7, S. 38), entfällt für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" die Rechtsgrundlage zur Festsetzung einer örtlicher Bauvorschrift über die Anzahl von Einstellplätzen gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO. Im Bebauungsplan Nr. 29 sollte die Pflicht zur Realisierung von Einstellplätzen geregelt werden, da die Änderung der NBauO den Nachweis im Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen nicht mehr fordert und dieser Umstand im Bebauungsplan durch Festsetzung von Stellplätzen städtebaulich geordnet werden sollte.

Durch jüngste Anfragen hinsichtlich der Anwendung der v.g. Änderung der NBauO hat sich herausgestellt, dass sich der Verzicht auf die Stellplatznachweis bei Wohnungen auch auf Bebauungspläne auswirkt, da der Gesetzgeber hierdurch das Bauen grundsätzlich erleichtern will und diese Regelungen nicht nur im Baugenehmigungsverfahren sondern auch in den Bebauungsplänen nicht mehr angewendet oder gefordert werden kann.

Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan ist nach aktueller Rechtslage nichtig und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht umsetzbar. Ferner besteht für die Gemeinde keine weitere Rechtsgrundlage, die Bereitstellung ausreichender Einstellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf

im Bebauungsplan festzusetzen. Aus den v.g. Gründen wurde nach dem Entwurf des Bebauungsplanes der § 2 „Anzahl von Einstellplätzen" der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ersatzlos gestrichen. Die Nummerierung der örtlichen Bauvorschriften wurde aufgrund des Entfalls des § 2 fortlaufend angepasst.

Die örtliche Bauvorschrift über die Anzahl von Einstellplätzen wurde zuvor gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO nur deshalb in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, da sich der § 47 NBauO in Bezug auf die Regelung von Stellplätzen geändert hatte, diese Regelung jedoch zur Gewährleitung einer städtebaulichen Ordnung (ruhender Verkehr) als erforderlich angesehen wurde und zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses die Nichtigkeit des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO dem Verwaltungsausschuss noch nicht bekannt war.

Aufgrund des Fortfalles der Rechtsgrundlage zur Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 47 NBauO würde diese Regelung quasi ins Leere führen und nicht angewendet werden. Insofern wurde die Festsetzung des § 2 der örtlichen Bauvorschriften aus Gründen der Klarstellung aus den örtlichen Bauvorschriften ersatzlos gestrichen. Belange Dritter werden von dieser Löschung nicht berührt, da diese Anforderungen auf die Vollzugsebene des Bebauungsplanes, nämlich auf das Baugenehmigungsverfahren abzielt und es aufgrund der v.g. Änderung des § 47 NBauO für Wohngebäude keine Stellplatzanforderung mehr gibt.

Eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung notwendiger Einstellplätzen ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

4.5.1 Dächer

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen und -farben dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Für die Gemeinde Neuenkirchen sind geneigte Dächer bis 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer und andererseits zu steile Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, wurde bislang in vergleichbaren Bebauungsplänen festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad bis höchstens 48 Grad zulässig sind.

In der Vergangenheit wurden, vor allem innerhalb der Neubaugebiete, jedoch regelmäßig Anträge mit Bezug auf eine abweichende Mindestdachneigung von < 35 Grad gestellt, die mit der Errichtung von Bungalows verbunden waren. Diesen Anträgen wurde seitens der Gemeinde bzw. des Landkreises als Genehmigungsbehörde in der Regel stattgegeben, sodass auch eine geringere Dachneigung für den Kernort Neuenkirchen grundsätzlich nicht als ortsuntypisch anzusehen ist. Um die individuellen Wohnbedürfnisse und Gestaltungsanforderungen der Bevölkerung als auch die heutigen Anforderungen an das kosten-, energie- und flächensparende Bauen berücksichtigen zu können, wird daher die bislang in der Regel festgesetzte Mindestdachneigung der Hauptgebäude auf 10 Grad reduziert.

Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind daher nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 48 Grad zulässig.

Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "Rot-Rotbraun", „Braun-Dunkelbraun" und „Schwarz-Anthrazit" in Anlehnung an die nachfolgend aufgeführten RAL-Töne oder natürliche Materialien (Reet, Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.

Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine werden ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke und Beeinträchtigungen in der Fernwahrnehmung des Baugebietes durch Lichtreflexionen der Dachflächen zu vermeiden. Die Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie den Dachfarben und -materialien gelten jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

Die strenge Übertragung von Gestaltungsanforderungen, die dem Grunde nach für die Hauptgebäude Anwendung finden sollen, auf untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und Terrassenüberdachungen, aber auch Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), stellt vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der heutigen individuellen Gestaltungsbedürfnisse der Bauwilligen keine sachlich verhältnismäßige Festsetzung sowie eine seitens der Gemeinde nach heutiger Beurteilung und Bewertung des hohen Gutes der individuellen Gestaltungsfreiheit nicht gewollte Regelungstiefe und nahezu nicht gewollte Härte dar. Daher wird auch mit Blick auf zukünftige bauliche Anforderungen aus dem Bereich der Energieeinsparung sowie des allgemeinen Klimaschutzes die o.b. Ausnahme in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA2) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 48 Grad zulässig.*

(2) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun" und „Schwarz-Anthrazit" in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (Reet, Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.

(3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

4.5.2 Farbtöne

Für die festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3000 - Feuerrot	3011 - Braunrot
3002 - Karminrot	3013 - Tomatenrot
3003 - Rubinrot	3016 - Korallenrot
3004 - Purpurrot	

(2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit" im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

4.5.3 Einfriedungen

Damit zum Straßenraum das Erscheinungsbild der Siedlung großzügig und offen erscheint sollen überdimensional wirkende Raumkanten durch Einfriedungen vermieden werden. Daher sind Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Bezugsebene gilt dabei die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche im ausgebauten Zustand. Die Höhenbegrenzung gewährleistet, dass spielende Kinder rechtzeitig genug vom Verkehrsteilnehmer gesehen werden können. Ferner werden überdimensionale und ortsunübliche, zu hohe Grundstückseinfriedungen vermieden, die sonst den Eindruck von engen und dunklen Gassen ermöglichen würden.

> ***§ 4 Einfriedungen***
>
> *Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,00 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche im ausgebauten Zustand.*

Darüber hinaus wird mit Blick auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft empfohlen, im Falle einer dauerhaften Einzäunung eines Grundstücks, den Zaun auf der innenliegenden Seite der Heckenpflanzung anzulegen, um die Strukturen der Fauna zugänglich zu machen. Wildschutzzäune sind bei entsprechender Gehölzgröße wieder zu entfernen. Auf den Hinweis Nr. 14 „Einzäunungen von Heckenpflanzungen" wird hingewiesen.

4.5.4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Hausgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären. Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten) ist

unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelfähigen Materialien (Folien, Vliese) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

Ergänzend sollen auch im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich nicht zugelassen werden.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/WA 2/WA2) ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstücksfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.*

(2) Die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelfähigen Materialien (Folien, Vliese) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

(3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von Norden in das Gebiet führende Kabenstraße, die soweit es für die Erreichbarkeit von Grundstücksflächen erforderlich wird, in südlicher Richtung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgebaut wird.

Von der verlängerten Kabenstraße gehen jeweils nach Westen und Osten in die dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete schleifenförmig geplante öffentliche Straßenverkehrsflächen ab, die der Erschließung der dort vorgesehenen Wohngrundstücke dienen. Die Parzellenbreite der Straßenverkehrsflächen beträgt in den Einmündungsbereichen ausgehend von der Kabenstraße 8,5 m und die der schleifenartigen Verkehrsflächen 7 m. Die Planstraßen sollen derart ausgebaut und gestaltet werden, dass bei verminderter Geschwindigkeit ein Begegnungsverkehr PKW/LKW möglich ist.

Aufgrund der Bedeutung der Kabenstraße mit dem vorhandenen wichtigen Gehölzbestand und der südlich anschließenden landwirtschaftlichen Wege, die der Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsflächen dienen, werden Grundstückszufahrten zur Kabenstraße vermieden. Die randlich vorhandene Vegetation soll mit Ausnahme der Einmündung der Erschließungsstraße in das westliche Teilgebiet erhalten werden.

Die Gesamtanlage des Erschließungskonzeptes dient der Vermeidung von Durchgangsverkehren. Auf stumpfförmig endende öffentliche Straßen wird zu Gunsten einer besseren Benutzbarkeit des Gebietes verzichtet. Die in Richtung Osten geplante und endende Straße soll der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes Nr. 28 „Am Apfelgarten" dienen, wobei die Benutzung nur für Radfahrer und Fußgänger und im Ausnahmefall für den Zivil- und Katastrophenschutz und Müllfahrzeuge ermöglicht werden soll. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 29 weitere Fuß- und Radwege festgesetzt, die eine fußläufige Verbindung innerhalb des Plangebietes sowie in die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete

sicherstellen sollen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

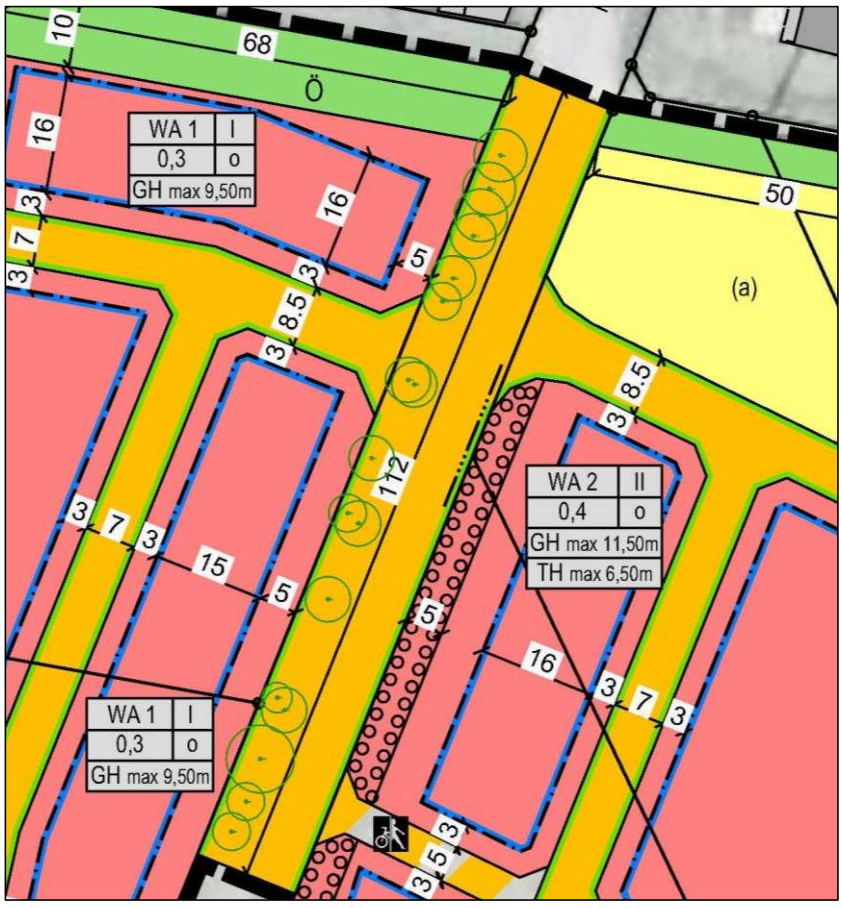
Entgegen der im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift zur Regelung von Einstellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 2 der örtlichen Bauvorschriften) wurde durch die Änderung des § 47 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung, die seit dem 01.07.2024 in Kraft getreten ist, und der damit im Zusammenhang stehenden sinngemäßen Änderung des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO die Festsetzung des § 2 der örtlichen Bauvorschriften aus Gründen der Klarstellung im Bebauungsplan Nr. 29 ersatzlos gestrichen. Eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung notwendiger Einstellplätzen ist somit nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Baumerhalt der in der Kabenstraße vorhandenen Bäume

Die vorliegende Planung sieht den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzbestände (Strauch-Baumhecken) innerhalb des Bebauungsplangebiets vor, lediglich im Bereich des Einfahrttrichters der westlichen Erschließungsstraße ist eine Rodung eines 17,5 m langen Teilstücks der Baumreihe entlang der Kabenstraße notwendig. Die restliche Baumreihe westlich der Kabenstraße soll ebenfalls erhalten bleiben. Die Baumreihe ist daher entsprechend textlich festgesetzt (§ 8 der textlichen Festsetzungen).

Aufgrund der westlich innerhalb der Kabenstraße vorhandenen Vegetationsbestände erfolgt eine Erschließung der Baugrundstücke über die Planstraße. Von der Kabenstraße ausgehende Grundstückszufahrten sowie Versiegelungen sollen zum Schutz der vorhandenen Vegetationsbestände vermieden werden.

Abb.: Auszug aus dem B-Plan Nr. 29 mit Darstellung der in der Kabenstraße vorhandenen Gehölzbestände, M 1:1.000



§ 8 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Baumerhalt)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 b BauGB)

Die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kabenstraße) vorhandenen Bäume sind, in den nicht für die Anlage der Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche der westlichen Erschließungsstraße) zu entfernenden Bereichen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, siehe Hinweis Nr. 17). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (Alleebaum 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1, Hinweis Nr. 6.

4.7 Belange von Boden, Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Belange)

4.7.1 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 Belange (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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" am südlichen Ortsrand von Neuenkirchen in der Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis ist eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Dort soll auf ca. 6,9 ha ein neues Allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Infrastruktur entstehen. Das ursprünglich nur östlich der Kabenstraße geplante Baugebiet wurde um eine westlich liegende Ackerfläche ergänzt.

Im neuen Wohngebiet sollen überwiegend Einfamilienhäuser sowie einzelne Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen entstehen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche Grünflächen am Nord- und Ostrand sowie zwei größere Regenrückhaltebecken zur Gebietsentwässerung am Nordrand vorgesehen.

Diese Umgestaltung bringt Eingriffe in den Naturraum mit sich, wodurch relevante Schutzgüter betroffen sein können. Daher ist zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig.

Im vorliegenden Bericht wird die gegenwärtige Umweltsituation anhand einzelner naturschutzfachlich relevanter Schutzgüter beschrieben und bewertet. Als Grundlage dafür fand für Biotoptypen, Brutvögel und Fledermäuse in den Jahren 2020 und 2023 eine gezielte Erfassung bzw. Potenzialeinschätzung statt. Diese vorliegenden Einschätzungen zu den Schutzgütern bilden einen zentralen Teil des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 29.

Eine ausführliche Darstellung erfolgt gemäß den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anl. 1 zum BauGB im Abschnitt Umweltbericht. Die nachfolgenden Inhalte sind überwiegend dem Umweltbericht (BIOS, 2024) entnommen. Auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird verwiesen und Bezug genommen.

4.7.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht alle relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben dargelegt werden.

4.7.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt

nachfolgend gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage zu §§ 2 Abs. 4 sowie 2a BauGB eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation.

- **Naturräumliche Gliederung**

Das Bebauungsplangebiet im Süden der Ortschaft Neuenkirchen liegt am Rand der naturräumlichen Region ‚Lüneburger Heide und Wendland' in der naturräumlichen Einheit ‚Südheide' (naturräumliche Untereinheit ‚Neuenkirchener Endmoräne'; LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) innerhalb der atlantischen biogeografischen Region.

Die Südheide ist insgesamt von ‚ausgedehnten Sanderflächen, Grundmoränenplatten und Endmoränenresten älterer Eiszeiten' (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 10) geprägt und vielerorts durch basenarme Böden gekennzeichnet.

- **Fläche**

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im LROP ein flächensparender Umgang auch im Hinblick auf die Planung von Wohnflächen festgelegt (NML 2017/2022). Im Landschaftsrahmenplan (LRP, LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 245) wird auf eine „ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche" hingewiesen. Inhaltlich besteht eine enge Verbindung dieses Themas zum Schutzgut Boden, insbesondere bezüglich der Auswirkungen eines Vorhabens.

- **Boden**

Die Westhälfte des Bebauungsplangebiets einschließlich der Kabenstraße und den südlichen Westrand entlang der Baumreihe ist durch den Bodentyp ‚mittlerer Podsol' geprägt, während im östlichen Teil ‚mittlere Pseudogley-Braunerde' als Bodentyp vorherrscht (LBEG 2023). Damit sind im Planungsgebiet vorwiegend sandige Böden zu finden. Beide Bodenarten werden bezüglich der Verdichtungsempfindlichkeit als gering (Pseudogley-Braunerde) bzw. sehr gering (Podsol; LBEG 2023) gefährdet eingestuft. Im Untersuchungsgebiet (UG) sind keine Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt oder naturnahe Böden anzutreffen (LBEG 2023; LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Gemäß LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) ist keine kulturhistorische Bedeutsamkeit der Böden zu erwarten.

<u>Vorbelastung</u>

Aufgrund der (intensiven) landwirtschaftlichen Nutzung ist im Untersuchungsgebiet (UG) von einer starken Vorbelastung der Böden auszugehen. Die regelmäßige Bearbeitung des Oberbodens auf der östlichen Grünlandfläche (bis mindestens 2021; inklusive möglichem Düngemittel- oder Pestizideinsatz) sowie der westlichen Ackerfläche (bis mindestens Sommer 2023) wirkt sich beeinträchtigend auf den Boden und seine Struktur aus.

Im LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) sind im Süden von Neuenkirchen kleinflächige gemeindliche Altstandorte zu Altlasten dargestellt; inwieweit diese ggf. innerhalb des UG liegen, lässt sich aufgrund des Kartenmaßstabs nicht eindeutig zuordnen.

<u>Bewertung</u>

Die Bewertung der Böden erfolgt nach der ‚Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz' (NLÖ 2002), ergänzt durch NMU & NLÖ (2003) und BREUER (2015). Für die örtlich vorhandenen Böden ergibt sich eine Bewertung als *Böden mit allgemeiner Bedeutung* (Wertstufe III), zu denen die durch Nutzungen überprägten organischen und mineralischen Böden z. B. aus der Acker- und Grünlandnutzung sowie brachliegende/ nicht mehr genutzte Böden (z. B. Acker- und Grünlandbrachen) zählen.

- **Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird in Oberflächen- und Grundwasser differenziert.

Oberflächenwasser

Innerhalb des UG und direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch wird der Planungsbereich nicht als amtliches oder natürliches Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Grundwasser

Das UG wird dem Grundwasserkörper ‚Wümme Lockergestein links' zugeordnet, dessen gesamter chemischer Zustand als schlecht, der mengenmäßige Zustand als gut charakterisiert wird (Dezember 2015; NMU 2023). Es handelt sich um einen grundwasserfernen Standort (LBEG 2023). Die mittlere Grundwasserneubildungsrate variiert innerhalb des UG und liegt zwischen150-400 mm/a im Planungsraum (Zeitraum 1991-2020; LBEG 2023). Für das gesamte UG wird insgesamt ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung angegeben (LBEG 2023).

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen treten am ehesten durch Düngemittel- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft innerhalb des UG und südlich angrenzend auf. Weitere Stoffeinträge aufgrund der Wohngebietsnutzung inklusive Verkehrsnutzung nördlich und östlich des Gebiets sind nicht auszuschließen. Insgesamt wird der chemische Zustand des Grundwassers flächendeckend als ‚schlecht' angegeben (s. o.).

Bewertung

Für das Bebauungsplangebiet sind keine gewässerspezifischen Funktionen – wie z. B. Trinkwassergewinnung (NMU 2023) – erkennbar, entsprechend weist es eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser auf.

- **Klima und Luft**

Der Planungsraum im Geest- und Bördebereich ist durch einen hohen klimatischen Austausch sowie eine „mäßige Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief" (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 7) gekennzeichnet. Der Jahresniederschlag beträgt rund 797 mm im Jahr bei einer Verdunstung von etwa 605 mm/ a und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9,4 °C (Durchschnittswerte 1991-2020; LBEG 2023).

Vorbelastungen

Als Emittent wirkt insbesondere die Landwirtschaft im UG und direkt angrenzend belastend auf Klima und Luftqualität.

Bewertung

Durch die industrieferne Lage und eine eher niedrigen Besiedlungsdichte ist nur von einer geringen Belastung der Luft auszugehen. Die Waldnähe des UG ist mit positiven Auswirkungen auf das Klima hinsichtlich potenzieller bioklimatischer Ausgleichsfunktionen verbunden. Weiterhin führen die kohlenstoffarmen Böden (vgl. Kap. Boden) zu keinem nennenswerten Klimaschutzpotenzials des UG.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Biotoptypen

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation – d. h. ohne menschliches Einwirken – würde sich flächig Buchenwald basenarmer Standorte ausbreiten, vermutlich Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Biotoptypenerfassung

Methode

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen fand am 19.06.2023 auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) statt. Die Artbestimmung der Gefäßpflanzen wurde nach ROTHMALER (2013) vorgenommen. Im Rahmen der Bestandserfassung wurde auf das Vorkommen gefährdeter Gefäßpflanzen nach der Roten Liste (GARVE 2004) geachtet. Die Werteinstufung der Biotoptypen erfolgte nach DRACHENFELS (2012; korrigierte Fassung von 2015).

Ergebnis

In der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs hat sich eine Brachfläche mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt, bei der es sich jedoch um eine ehemalige Ackerfläche (Ackerstatus) handelt. Neben verschiedenen Gräserarten sind hier nun auch Stauden wie Rainfarn, Kamille, Mohn sowie Ampfer zu finden. Die mittig durch das UG verlaufende Kabenstraße wird beidseitig von einem kurz gemähten Grünstreifen gesäumt (OVS/GIT). Westlich der Straße verläuft eine Baumreihe (HBA) aus mittelalten Laubbäumen (Brusthöhendurchmesser ca. 20-30 cm). Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Ackerfläche (AS), auf welcher Roggen angebaut wird. Am Nordrand verläuft ein Weg mit Trittrasen (OVW(GRT)), der abschnittsweise durch Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren gesäumt wird. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich strukturreicher Waldrand (WR), welcher durch Eichen und Rotbuchen geprägt wird. Im Norden (außerhalb des Geltungsbereiches) geht der Wald in einen Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT) über, westlich des Waldrands befindet sich außerhalb des Planbereichs einen Lärchenforst (WZL). Die Lage der Biotoptypen ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Bewertung

Nach der Bewertung von DRACHENFELS (2012) sind die Ackerfläche (AS), die Straße (OVS) und der Weg (OVW) als geringwertig anzusehen (Wertstufe I). Für die Baumreihe entlang der Straße wird keine Wertstufe vergeben, bei Beseitigung muss diese entsprechend ersetzt werden (E). Die halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III), da diese Fläche jedoch einen Ackerstatus hat, wird hier die Wertstufe I vergeben. Von besonderer bis allgemeiner Bedeutung ist der Waldrand (WR) mit der Wertstufe IV.

Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die Biotoptypen im Bereich Neuenkirchen von ‚geringer Bedeutung' (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Vögel

Brutvögel

Die Brutvogelerfassung erfolgte für den Ostteil des Bebauungsplans als Potenzialerfassung mit fünf flächendeckenden Kartierungen von Mitte März bis Mitte Juni 2020 und im Westteil als Revierkartierung mit sieben Begehungen zwischen Anfang März und Mitte Juni 2023 (angelehnt an bzw. nach SÜDBECK u. a. 2005) Die Termine und die methodische Vorgehensweise ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Ergebnis

Auf Grundlage der Brutbestandserfassungen in den Jahren 2020 und 2023 wird das vorkommende Artenspektrum im UG ‚Stichter See' wie folgt charakterisiert:

Insgesamt wurden 26 Vogelarten innerhalb des Brutvogel-UG sowie zwei Arten angrenzend festgestellt, die zur Brutgemeinschaft zählen (Brutverdacht und Brutzeitfeststellung). Darüber hinaus konnten fünf Arten nahrungssuchend (Brutplatz in der näheren Umgebung) und eine

weitere durchziehend im Gebiet beobachtet werden. Eine Art wurde lediglich südlich angrenzend bei der Nahrungssuche erfasst.

Eine Übersicht mit Informationen zum Schutzstatus (Rote Listen, BNatSchG, Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie) ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen. Die räumliche Verteilung ausgewählter Arten ist auf der nachfolgenden Karte abgebildet.

Als bestandsgefährdete Brutvögel konnten Feldlerche und Kuckuck mit je einem Brutrevier im bzw. randlich des UG nachgewiesen werden (Erfassung 2020; nach Roten Listen Niedersachsens/ KRÜGER & NIPKOW 2015 bzw. Deutschlands/ GRÜNEBERG u. a. 2015). Ebenfalls bestandsgefährdet (nach Roten Listen von KRÜGER & SANDKÜHLER 2022 und RYSLAVY u. a. 2021) ist der Kleinspecht, von dem in 2023 eine Brutzeitfeststellung im Süden des UG angrenzend an den Eingriffsbereich gelang. In dem gleichen Gehölzbestand wurde im Jahr 2020 der damals noch bestandsgefährdete Baumpieper mit einem Revier erfasst, der mittlerweile landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste steht .

Am nord(west)lichen Gebietsrand gelang Mitte März 2023 eine Brutzeitfeststellung der auf der Vorwarnliste geführten Goldammer. In deren Nähe wurden auch Stieglitze festgestellt, diese werden jedoch als Durchzügler eingestuft. Bei einer Brutzeitfeststellung des Grünspechts nordöstlich des UG im März 2023 wird von einem Revier außerhalb des UG ausgegangen.

Mit Turmfalke, Rauchschwalbe und Star wurden bei der Erfassung 2020 drei aktuell ebenfalls als im Bestand gefährdete und/ oder auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführte Vogelarten nahrungssuchend beobachtet. Turmfalke, Mäusebussard (nahrungssuchend in 2020) und Grünspecht zählen zu den streng geschützten Arten.

Die Brutvogelgemeinschaft des UG setzt sich weiterhin aus überwiegend häufigen und im Bestand aktuell ungefährdeten Arten zusammen, wie Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Kleiber, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Buchfink u. a.. Diese Arten haben gemeinsam, dass sie hinsichtlich ihres Brutlebensraumes an Gebüsch- und Baumbestand gebunden sind, entsprechend wurden sie in den Baumreihen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich, in den Privatgärten am Nordrand sowie im westlich gelegenen Wald erfasst.

Trotz insgesamt dreier Dämmerungsbegehungen im UG und Einsatz von Klangattrappen im Wald gelangen keine Nachweise von Eulenarten.

Weitere Informationen sowie die Lage ausgewählter Brutreviere sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

<u>Bewertung</u>

Innerhalb des UG zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' wurden mit Feldlerche (Brutverdacht in 2020) und Kleinspecht (Brutzeitfeststellung in 2023) zwei gefährdete Vogelarten festgestellt, auch wurden zwei Arten der Vorwarnliste (Baumpieper mit Brutverdacht, Brutzeitfeststellung der Goldammer) direkt angrenzend an den Geltungsbereich nachgewiesen. Die östliche Grünlandfläche wurde weiterhin als Nahrungshabitat des streng geschützten Turmfalken (Vorwarnliste) sowie einzelner gefährdeter Arten (Rauchschwalbe, Star) genutzt. Die intensiv genutzte westliche Ackerfläche stellt – anders als die Gehölze innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich – keinen geeigneten Brutlebensraum dar.

Naturschutzfachlich wird das Bebauungsplangebiet als <u>Brutlebensraum mittlerer Bedeutung</u> eingestuft (Wertstufe 3, BRINKMANN 1998). Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere der Nachweis der bestandsgefährdeten Feldlerche mit revieranzeigendem Verhalten (Zweitbrut). Die Art ist aufgrund ihres ungünstigen Erhaltungszustandes im Heidekreis als ‚Brutvogelart mit Priorität' eingestuft (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013; angelehnt an NLWKN 2011). Darüber hinaus konnten weitere gefährdete und auf der Vorwarnliste geführte Vogelarten im UG nachgewiesen werden (s. o.). Auch treten im UG regelmäßig Nahrungsgäste (streng) geschützter und/ oder bestandsgefährdete Vogelarten auf.

Gastvögel

Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund der siedlungsnahen Lage samt Kulissenwirkung angrenzender Gehölze und Wohngebäude sowie damit einhergehender Störungen keine nennenswerten Gastvogelvorkommen zu erwarten.

Fledermäuse

Bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen erfolgte am 16. März 2020 eine Potenzialeinschätzung für den östlichen Geltungsbereich, analog wurde eine solche Einschätzung für die westliche Teilfläche am 15. März 2023 durchgeführt. Zusätzlich wurde im Zuge der Brutvogel-Dämmerungsbegehung am 08.06.2023 im Westteil ein Fledermausdetektor des Typs Pettersson 240x (Mischer mit Zeitdehnungs- und Aufnahmefunktion) mitgeführt und die festgestellten Arten notiert.

Die Inaugenscheinnahmen des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs an der Kabenstraße und direkt südlich der östlichen Teilfläche wurden bei guten Sichtbedingungen (kaum Wind, kein Niederschlag) vom Boden aus vorgenommen. Die Baumkontrollen beziehen sich sowohl auf mögliche Quartierstandorte als auch auf eine Eignung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat.

Ergebnis

In Hinblick auf mögliche Lebensstätten ist innerhalb des Bebauungsplans Nr. 29 höchstens von Baumquartieren von Fledermausarten auszugehen, da im Geltungsbereich bisher keine Gebäude stehen. Der Baumbestand entlang der Kabenstraße sowie am Südwestrand der östlichen Teilfläche ist überwiegend eher jünger ohne ausgeprägte Höhlenbildung oder auffällige Astabbrüche. Dort ist ein Vorhandensein eines Fledermausquartieres eher unwahrscheinlich, es kommt höchstens ein kurzzeitiges Versteck einzelner Fledermäuse unter kleinflächig abstehender Rinde in Frage, eine andauernde Quartiersnutzung ist sowohl im Sommer- als auch im Winterhalbjahr nicht zu erwarten.

Am Waldrand westlich des Bebauungsplans hingegen stehen mehrere ältere und teils höhlenreiche Laubbäume, so dass dort potenziell im Jahresverlauf durchaus mit einem Fledermausquartier einer baumbewohnenden Art zu rechnen ist. Weiterhin können die Waldkante und die linearen Gehölzstrukturen potenziell als Leitlinie einer Fledermausflugstraße zwischen entfernter liegendem Quartier und häufig genutzten Nahrungshabitaten dienen.

Die zentraleren Acker- und Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs beidseitig der Kabenstraße kommen höchstens als Nahrungslebensraum in Frage. Allerdings erscheint insbesondere der westliche Acker aufgrund der Strukturarmut dahingehend eher in geringerem Maße geeignet.

Potenziell zu erwartendes Artenspektrum

Aufgrund der Siedlungsnähe des UG ist vor allem mit jagenden Breitflügel- und Zwergfledermäusen zu rechnen, beide Arten konnten bei der kurzen Detektorkontrolle im Juni 2023 auch innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist am ehesten ein Auftreten des Großen Abendseglers und der Rauhautfledermaus im gesamten UG sowie von Langohren (v. a. Braunes Langohr) entlang der Gehölze möglich. Die drei Arten sind vorwiegend in älteren Baumhöhlen anzutreffen, vor allem Langohren nutzen gelegentlich auch Spaltenquartiere an Gebäuden.

Die Artenzusammensetzung innerhalb des UG kann im Jahresverlauf variieren, insbesondere vor dem Hintergrund, dass regelmäßige Quartierwechsel während des Sommerhalbjahres bei Fledermäusen nicht ungewöhnlich sind (DIETZ u. a. 2007).

Alle im UG potenziell am ehesten vorkommenden Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt, im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sowie in Niedersachsen auf der Roten Liste

geführt (mindestens bestandsgefährdet/ RL 3; allerdings ist die Rote Liste Niedersachsens sehr veraltet). Weitere Angaben zu Fledermäusen sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

Bewertung

Aufgrund des Mangels an geeigneten Baumhöhlen sowie von Gebäudestrukturen sind Fledermausquartiere innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 29 auszuschließen.

Die Bedeutung des Vorhabengebiets für Fledermäuse liegt vermutlich vor allem in der Funktion als Jagd- und Durchflugslebensraum für die lokalen Populationen der Fledermausarten. Bei der nächtlichen Nahrungssuche dürften die strukturreicheren Randbereiche des Eingriffsgebiets sowie die Baumreihe an der Kabenstraße voraussichtlich stärker bejagt werden als die strukturarme Brache im Ostteil und die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche im westlichen UG. Weiterhin sind ggf. auch Flugstraßen entlang linearer Gehölzstrukturen (Baumreihen, Waldrand) möglich.

Der Mangel an Quartiers- und Gewässerstrukturen sowie die eher als durchschnittlich zu bewertende Strukturvielfalt begründen die Einschätzung, dass das Bebauungsplangebiet ‚Stichter See' eine höchstens allgemeine Bedeutung als Fledermauslebensraum aufweist.

- **Biologische Vielfalt**

Das Bebauungsplangebiet ist in der östlichen Hälfte durch eine Brachfläche mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte geprägt, welche mittlerweile durch die Nichtbewirtschaftung ein etwas höheres Artenreichtum an Kräutern, Gras- und Blühpflanzen aufweist (vgl. Kap. Biotoptypen). Hingegen zeichnet sich das westliche Vorhabengebiet durch die monotone, landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche mit sehr artenarmer Zusammensetzung aus, besondere Pflanzenarten oder Blühaspekte kommen dort nicht vor.

Neben der bestandsgefährdeten Feldlerche konnten im Planungsbereich weitere besonders geschützte und teilweise gefährdete Brutvogelarten nachgewiesen werden, die überwiegend an Gehölze (Baumreihen, Waldrand) gebunden sind und das Bebauungsplangebiet als Lebensstätte oder zur Nahrungssuche nutzten.

Durch die intensive Bewirtschaftung des Ackers, regelmäßiger randlicher Störwirkungen (Wohn- und Verkehrsnutzung angrenzender Wohngebiete, Haustiere, Spaziergänger etc.), der gegebenen Verkehrsnutzung der Kabenstraße und einer geringen Vielfalt an Vertikalstrukturen ist die biologische Vielfalt im Planungsgebiet eingeschränkt. Älterer und potenziell höherwertiger Baumbestand mit möglicher Habitatfunktion (Höhlen- oder Spaltenstrukturen) fehlt innerhalb des eigentlichen Bebauungsplans, ist aber im westlichen Wald in geringem Maße vorhanden. Eine hervorstechende Eignung als Fledermauslebensraum ist nicht erkennbar.

Aufgrund der teilflächigen Strukturarmut und der generellen Störintensität im Gebiet stellt sich die Vielzahl potenzieller Lebensräume und Arten im UG als eher unterdurchschnittlich dar.

Bewertung

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften besitzt das UG eine höchstens allgemeine Bedeutung.

- **Landschaftsbild**

Im LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) wurden einzelne Landschaftsbildeinheiten (LBE) voneinander abgegrenzt, die insbesondere auf Grundlage der drei Kriterien Natürlichkeit, historischer Kontinuität und Vielfalt (PATERAK u. a. 2001) nach KÖHLER & PREIß (2000) bewertet wurden.

Während der bestehende Siedlungsbereich nördlich des UG als LBE ‚Siedlungsgebiet ohne Großbäume' eingestuft ist, gehört das Bebauungsplangebiet zur großflächigeren LBE ‚Waldlandschaft der ebenen Geest' (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Trotz mehrerer intensiv bewirtschafteter Ackerflächen im direkten Umfeld des Untersuchungsraums ist das Landschaftsbild aufgrund der Baumreihen und Feldgehölze bzw. Waldränder als Strukturelemente und optischer ‚Unterbrechung' bzw. Abschirmung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Hingegen wirkt sich die angrenzende Siedlungsbebauung am Nord- und Ostrand einschränkend auf die landschaftliche (natürliche) Vielfalt und Schönheit aus. Durch die Siedlungsrandlage des Betrachtungsbereichs und Nutzung des UG als landwirtschaftliche Flächen ist insgesamt von einer starken anthropogenen Überformung auszugehen.

Bewertung

Das Bebauungsplangebiet weist innerhalb der LBE ‚Waldlandschaft der ebenen Geest' hinsichtlich des Landschaftsbildes eine *mittlere Bewertungsstufe* auf, welches gleichgesetzt ist mit einer Einstufung als *Landschaftsbildeinheit allgemeiner Bedeutung* (vgl. LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Durch die landschaftsbildliche Vorbelastung der Wohnbebauung an zwei Seiten des UG ist von einer Tendenz zu geringerer bewertender Einschätzung am Rand der LBE auszugehen. So wird das angrenzende Siedlungsgebiet bezogen auf dieses Schutzgut als *sehr gering* bewertet, dort ist von einer *Landschaftsbildeinheit geringer Bedeutung* auszugehen.

- **Mensch und Erholung**

Aktuell wird das UG vorwiegend entlang des Nordrands (v. a. Spaziergänger mit Hunden) sowie entlang der asphaltierten Kabenstraße (u. a. Radfahrer und Spaziergänger) durch teils erholungssuchende Menschen genutzt. Regelmäßig frequentiert ist auch der Rundweg innerhalb des westlich angrenzenden Waldes durch Spaziergänger mit und ohne Hundebegleitung sowie Kindergruppen (Wald-Kita am Südrand des Waldes).

Ein Fehlen von ausgebauten Wegeverbindungen sowie weiteren Erholungsinfrastrukturelementen reduziert eine mögliche Erholungsnutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets deutlich. Der Erholungswert des Gebiets ist entsprechend als gering einzustufen. Vorbelastungen durch Verkehrsnutzung beschränken sich weitgehend auf unregelmäßigen landwirtschaftlichen Verkehr zu/ auf angrenzenden Acker- bzw. Grünlandflächen sowie auf ein geringes Verkehrsaufkommen entlang der Kabenstraße.

Bewertung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Erholung besitzt das Planungsgebiet eine höchstens allgemeine Bedeutung.

- **Kulturelles Erbe**

Gemäß NLÖ (2002) gehören neben historischen Kulturlandschaften und Naturdenkmale auch Grabmale sowie öffentliche Kultur-, Bau- und Bodendenkmale zu den Kultur- und Sachgütern.

Auf einer Übersichtskarte zu Kulturdenkmalen des LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) sind südlich von Neuenkirchen im Planungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale oder Baukulturdenkmale zu erkennen.

Gemäß Textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 29 sind im Umfeld mehrere archäologische Fundstellen (u. a. Grabhügel) bekannt, weshalb auch innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend ein Vorkommen von archäologischen Strukturen bzw. Kulturdenkmalen zu rechnen ist.

Bewertung

Das Planungsgebiet könnte hinsichtlich des Schutzguts Kulturelles Erbe eine besondere Bedeutung aufweisen.

4.7.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NNatSchG 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 bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Verkehrsflächen sowie in Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser umgewandelt wird.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt. Hierauf wird verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden.

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

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht die Vermeidung, Minimierung und Ausgleich negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) dargelegt werden.

- **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Da die im Bebauungsplan festgesetzten internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausreichend sind, um die entstehenden Eingriffe vollständig auszugleichen, ist das Kompensationsdefizit durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt.

Als Eingriff wird die Überbauung der Flächen mit Straßen, Wegen, Gebäuden und Nebenanlagen sowie die Einrichtung von Hausgärten berücksichtigt. Für die Ermittlung der Veränderung der Biotopwerte werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 29 zu Grunde gelegt.

Die nachfolgenden Inhalte wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) durch BIOS (Osterholz-Scharmbeck, 2024) ermittelt.

- Fläche / Boden

Durch die Überbauung wird eine Fläche von maximal 34.227 m² versiegelt. Daraus resultiert für das Schutzgut Boden ein Kompensationsflächenbedarf von **17.113 m².** Ein Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Eingriffsbereiches durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (**3.764 m²**). Die verbleibenden **13.349 m²** sind über externe Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

- Arten und Lebensgemeinschaften

<u>Flora</u>

Die vorliegende Planung sieht den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzbestände (Strauch-Baumhecken) innerhalb des Bebauungsplangebiets vor, lediglich im Bereich des Einfahrttrichters der westlichen Erschließungsstraße ist eine Rodung eines 17,5 m langen Teilstücks der Baumreihe entlang der Kabenstraße notwendig. Die restliche Baumreihe westlich der Kabenstraße soll ebenfalls erhalten bleiben. Die Baumreihe ist daher entsprechend textlich festgesetzt (§ 8 der textlichen Festsetzungen). Zudem ist ein Bauabstand

(Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu dieser Gehölzstruktur vorgegeben (§ 6 textliche Festsetzungen), um die natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Gehölzreihe zu reduzieren. Auf das Kapitel 4.2 wird hingewiesen.

Für die zu entfernenden Bäume im Bereich des o. g. Einfahrtstrichters ist innerhalb des Bebauungsplangebiets ein Ausgleich vorgesehen: Durch die Pflanzung einer 7 m breiten, 5-reihigen Strauch-Baumhecke (mit 20 % Baumanteil) am Südostrand des Bebauungsplangebiets wird auf 70 m² Ersatz geschaffen. Dies ermöglicht gleichzeitig einen Lückenschluss zwischen den westlich und östlich angrenzenden Heckenstrukturen, der sich hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung positiv auswirkt.

Die im Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenzen festgesetzten 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen im östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten" als ausreichend angesehen. Die anzupflanzenden Heckenstrukturen setzen die mit dem v.g. Bebauungsplan Nr. 28 bereits vorgegebene südliche Ortsrandeingrünung weiter fort und komplettieren diese im westlichen Verlauf bis an die dort bestehenden Waldflächen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 5 m ermöglicht eine 3-reihige Bepflanzung der Fläche und die Entwicklung eines freiwachsenden Gehölzstreifens. Angaben zur Reihenanzahl innerhalb der Heckenpflanzstreifen sind in den textlichen Festsetzungen unter § 7 bereits enthalten („Die Heckenpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m anzulegen (3 m breite Pflanzstreifen 2-reihig, 5 m breite Pflanzstreifen 3-reihig)"). Eine Verbreiterung der festgesetzten Pflanzstreifen erfolgt jedoch nicht.

Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplans wirkt sich durch den anlagebedingten Verlust eines Feldlerchenreviers erheblich aus; dieses Revier ist daher zu kompensieren. Ein Ausgleich des verloren gehenden Brutreviers soll durch die Schaffung eines für die Ansprüche der Feldlerche geeigneten Ersatzlebensraumes erfolgen (Kompensations-/ CEF-Maßnahme). Als Größenordnung wird ein Ersatzhabitat von (mindestens) **2 ha** – im Falle eines Ideallebensraumes – als geeignet angesehen.

Ergebnis:

Für die Kompensation können die externe Maßnahmen für das Schutzgut Boden (13.349 m²) mit der Kompensation für das Feldlerchenrevier (20.000 m²) kombiniert werden. Der Kompensationsbedarf bei Umsetzung des geplanten Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen beläuft sich somit auf insgesamt **23.834 m²**.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden **3.834 m²** (Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und Biotoptypen) kompensiert, der weitere Ausgleich für Beeinträchtigungen von Boden und Arten und Lebensgemeinschaften (Feldlerche) erfolgt **extern** auf (mindestens) **20.000 m²**.

- **Externe Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahme)**

Als externe Kompensationsfläche zum Ausgleich für das Schutzgut Boden und als Ersatzhabitat für die Feldlerche wurde eine 20.919 m² große Ackerfläche nordöstlich von Ilhorn innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen (Flurstück 6/2, Flur 2; Teilplan 2; vgl. Kap. 3.1) festgelegt. Die Fläche befindet sich ca. 5,0 km nordöstlich des Teilplanes 1 und wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche (Maisacker) bewirtschaftet.

Hinweise zur geeigneten Pflege der Kompensationsfläche sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt.

4.8 Immissionsschutz

4.8.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB 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. 6 Nr. 7 c BauGB).

4.8.2 Definition der Schutzansprüche

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln.

Die Schutzwürdigkeit der im Gebiet zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypen (gem. §§ 2 bis 9 BauNVO). Im B-Plan Nr. 29 „Stichter See" ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nördlich und östlich an das Plangebiet heranreichenden Siedlungsbereiche sind ebenfalls als WA-Gebiete definiert.

Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A), die für Gewerbelärm Anwendung finden, als Orientierungswerte einzuhalten. Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen.

4.8.3 Beurteilung der Lärmimmissionen

Aufgrund ausreichender Entfernungen zu den Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, Schulen und Sportstätten sowie Gewerbeflächen sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, die auf die Nutzungen im Plangebiet (WA-Gebiet) einwirken könnten und erhebliche Immissionskonflikte erwarten lassen.

Zusätzliche erhebliche Verkehrslärmemissionen, die auf angrenzende schutzwürdige Siedlungsbereiche einwirken würden, sind nicht zu erwarten, da diese auf der Kabenstraße in einem relevanten Umfang, d.h. einer Verkehrsmenge, die auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen erheblich beeinträchtigend einwirken könnten, nicht absehbar sind.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass im Hinblick auf etwaige Verkehrslärmimmissionen durch die Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden auch die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt werden können. So ist davon auszugehen, dass durch Anwendung von handelsüblichen Fenstern bereits die Schallschutzklasse III abgedeckt werden kann, sodass ein für das Wohnen ausreichender Innenraumpegel gewährleistet werden kann.

4.8.4 Baustellenlärm

Von Baustellen ausgehende Emissionen können zu vorübergehenden Beeinträchtigungen führen. Darum ist Baulärm nicht nur in der Bauvorbereitung, sondern auch bei der Betrachtung der Auswirkungen der Planung während der Bauphase auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im Rahmen der Bauabwicklung und Realisierung des Bebauungsplanes eingehalten. Hierfür sind

jedoch die ausführenden Firmen und sonstigen am Bau und der Realisierung des Baugebietes Beteiligten verantwortlich. Hierbei sind die Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) zu beachten. Die AVV Baulärm konkretisiert die Anforderungen an Baustellen. Sie enthält unter anderem

- Immissionsrichtwerte (IRW) in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des betroffenen Gebiets,
- das Verfahren für die Ermittlung des Beurteilungspegels,
- Rahmenbedingungen für behördliche Maßnahmen zur Minderung des Baulärms und
- Beispiele für technische Schallschutzmaßnahmen.

Die IRW der AVV Baulärm gelten für den Tagzeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr und für den Nachtzeitraum von 20:00 bis 7:00 Uhr in Abhängigkeit von der planungsrechtlichen Einstufung beziehungsweise der tatsächlichen Nutzung der Gebiete.

Nach der AVV Baulärm sollen Maßnahmen zur Minderung der Geräusche angeordnet werden, wenn die IRW um mehr als 5 dB überschritten werden. Dabei kommen in Betracht:

- Maßnahmen bei der Einrichtung der Baustelle,
- Maßnahmen an den Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Baumaschinen,
- die Verwendung geräuscharmer Bauverfahren,
- die Beschränkung der Betriebszeit lautstarker Baumaschinen.

In der Regel bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan zum Schutz vor Baulärm. Erfahrungsgemäß sind konkrete Prognoseberechnungen für Baulärm zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch noch gar nicht möglich, da die dazu erforderlichen Informationen (zum Beispiel zum Bauablauf, zu den zum Einsatz kommenden Baumaschinen, zur Zeitdauer der Arbeiten insgesamt und täglich und so weiter) noch nicht bekannt sind. Im Rahmen der Baudurchführung wird die Gemeinde Neuenkirchen auf eine möglichst dem Gebot der Rücksichtnahme entsprechende Bauabwicklung hinwirken. Grundsätzlich sind jedoch im Zuge der Realisierung von Baugebieten Baulärm, Erschütterungen und sonstige mit der Baudurchführung relevante Ereignisse zu erwarten. Diese sind jedoch, bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte regelmäßig als zeitlich begrenzte Ereignisse zu dulden.

Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.

4.8.5 Landwirtschaftliche Nutzung auf benachbarten Grundstücksflächen und Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG (Geruch und Staub)

Die Beurteilung der von landwirtschaftlichen Flächen gegenwärtig und zukünftig ausgehenden „betriebsbedingten" Emissionen richtet sich im Grenzbereich einer heranrückenden Wohnnutzung danach, ob die zulässige landwirtschaftliche Nutzung die geplante Wohnnutzung erheblich beeinträchtigt. Ebenfalls richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die hinzukommende Wohnnutzung dazu geeignet ist, die zulässige Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung erheblich zu beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der o.g. Nutzungen liegt in derartigen Grenzbereichen dann vor, wenn das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt würde.

Hierbei kommt es jedoch auf den Einzelfall an. Zur Beurteilung der Zulässigkeit sei hier auf **§ 15 BauNVO** verwiesen.

„§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

(2) Die Anwendung des Absatzes 1 hat nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs zu erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten ist nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen."

Demnach sind Nutzungen innerhalb und außerhalb von Baugebieten dann unzulässig, wenn sie jeweils die Eigenart des Baugebietes oder dessen Umgebung unzumutbar beeinträchtigen oder stören.

Im Rahmen der im B-Plan Nr. 29 durch Festsetzung eines WA-Gebietes konkretisierten Ausweisung eines Wohngebietes in Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird davon ausgegangen, dass die unmittelbare Nachbarschaft keinen Immissionskonflikt im Sinne des § 50 BImSchG (Trennungsgebot) darstellt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass das insbesondere für ländlich geprägte Regionen typische Nebeneinander von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Weide) auf der Grundlage des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme vereinbare und für beide Seiten zumutbare Nutzungen darstellt.

Der sich grundsätzlich aus dem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen ergebende Konflikt wird jedoch seitens der Gemeinde Neuenkirchen deutlich erkannt, da es in diesem Grenzbereich von Wohnen und Landwirtschaft durchaus zu saisonal bedingten Nutzungskonkurrenzen (etwa in der Erntezeit) kommen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass beidseits der Grad des rechtlich Zumutbaren nicht in der Form überschritten wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung oder Störung der genannten Nutzungen zu erwarten ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Störung der genannten Nutzungen ist nicht zu erwarten, da die Bewirtschaftung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Flächen nach dem Grundsatz der „guten fachlichen Praxis" erfolgt.

Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Nutzflächen, wie im Regelfall zu beobachten ist und auch für die Zukunft als wahrscheinlich angesehen werden kann, einen erheblichen Nutzungskonflikt mit der Folge der Trennung typischerweise nebeneinander gelegener Nutzungen darstellt.

Eine von der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerfläche oder Weide) ausgehende erhebliche Beeinträchtigung setzt eine Art der landwirtschaftlichen Nutzung voraus, die dazu geeignet ist, die Anforderungen an die Reinhaltung der Luft (definiert durch die *TA- Luft* in Verbindung mit der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen) und die Reduzierung von vermeidbaren Lärmemissionen (definiert durch die *TA- Lärm* in Verbindung mit der *DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau*" und dem *BImSchG*) mehr als nur unwesentlich zu überschreiten (erhebliche Beeinträchtigung).

Zur Beurteilung dessen, ob von einer landwirtschaftlichen Nutzung potenziell eine erhebliche Beeinträchtigung ausgehen kann, ist nach der Art der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung zu differenzieren.

Hierbei ist festzustellen, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes gelegenen Ackerflächen für die unmittelbar angrenzenden

betriebsfremden Wohnnutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung etwa durch Geruch oder Lärm in Folge der Bewirtschaftung von Flächen ausgelöst hat. Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nähe des geplanten Wohngebietes, sodass auch die Einhaltung der für Wohn- und Mischgebiete gemäß TA-Luft (ehemals Geruchsimmissionsrichtlinie) beachtlichen max. 10 % jährlicher Geruchswahrnehmungshäufigkeit eingehalten wird.

Darüber hinaus befinden sich bereits im Bestand, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend, Wohnnutzungen sowie im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiete unmittelbar angrenzend an vorhandene landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Eine Schlechterstellung bzw. Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist somit nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass aus dem angrenzenden Baugebiet „Am Apfelgarten" in der Vergangenheit keine Beschwerden hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen gegenüber der Gemeinde vorgetragen wurden. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend und in der weiteren Umgebung finden sich im Übrigen auch nur kleinräumige landwirtschaftliche Nutzflächen, maßgeblich prägend sind in diesem Bereich vielmehr die umliegenden Waldflächen. Es wird somit davon ausgegangen, dass bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Beeinträchtigungen der hinzutretenden Wohngebiete nicht zu erwarten sind bzw. temporär auftretende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auch seitens der hinzuziehenden Anwohnerschaft als nicht erheblich störend wahrgenommen werden.

Störfallverordnung

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, bekannt.

4.9 Brandschutz und Schutz des Waldes

Zur Berücksichtigung eines ausreichenden Waldabstandes sowie zum Schutz des Waldes im Brandfall werden angrenzend an den westlich und südlich angrenzenden Waldbestand Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind („Bauverbotszone", § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), festgesetzt. Zur Berücksichtigung eines Brandschutzstreifes sind innerhalb dieser Flächen, mit Ausnahme der Errichtung eines naturnah zu gestaltenden Regenrückhaltebeckens am westlichen Plangebietsrand, bauliche Anlagen aller Art (z.B. Versiegelungen des Bestandes einschl. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO z.B. Gartenhäuser, Terrassen, Stellplätze, Schwimmbecken, Aufschüttungen, Abgrabungen) ausgeschlossen. Dieses ist in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn, zulässig. Auf § 4 „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald")" der textlichen Festsetzungen und den Hinweis Nr. 10 wird hingewiesen.

Durch die v.g. Festsetzung hält das angrenzende festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) einen ausreichenden Waldabstand von 30 m zu dem westlich und südlich angrenzenden Waldbestand ein. Der jeweilige Bezugspunkt für den Waldabstand ist der Planurkunde zu entnehmen (Waldkante im Teilplan 1 für den westlich angrenzend Wald sowie Hinweis Nr. 17 für den südlich angrenzenden Wald).

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung § 5 Abs. 3 als Schutzmaßnahme festgesetzt, dass bei der Planung und dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe des Waldes einzuhalten ist.

Demzufolge kann der sich aus der konkreten Situation ergebende und erforderliche Brandschutz unter der Festsetzung einer sog. Bauverbotszone im Rahmen der Festsetzungen für das Plangebiet gewährleistet werden. Eine Konkretisierung der Belange des Brandschutzes erfolgt im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und des Genehmigungsverfahrens.

Weiterhin ist unter Hinweis Nr. 10 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase) und Abfallbehandlung/-verwertung" bereits aufgeführt, dass später als Grün- oder Gehölzstreifen genutzte Flächen sowie der Gehölzabstandsbereich (Bauverbotszone "Wald") während der Bauphase nicht mit schweren Lasten belastet werden dürfen (Fahrwege, Materiallagerung), um ggf. irreversible Bodenschädigungen zu vermeiden. Für weitere Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen angrenzender Gehölzstrukturen sind randlich bestehende Gehölze zu schützen und zu erhalten. Bodenauf- und -abtrag im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) ist nicht zulässig. Diese Maßnahmen erhöhen den Schutz des Waldrandes im Wurzel- und Kronentraufbereich. Davon ausgenommen sind angrenzend an vorhandene Gehölze festgesetzte Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (§ 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

4.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum kleinräumigen Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die Grundflächenzahl, sodass die für Allgemeine Wohngebiete sonst in Siedlungsbereichen maximal mögliche Flächenversiegelung von 0,4 zzgl. 50 % ausgenutzt bzw. überwiegend unterschritten wird.

Darüber hinaus werden die offene Bauweise des Plangebietes sowie die grünordnerisch relevanten Freiräume einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin Frischluft von den westlich und südlich gelegenen Waldflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, sodass hierdurch aufgrund der Vermeidung von Barrierewirkungen längerer Gebäude auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, werden im Bebauungsplan unterschiedliche Bebauungsdichten ermöglicht, die neben dem im ländlichen Raum klassischen Einfamilienhaus auch Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser ermöglicht.

Ferner werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen weitgehend vermieden bzw. durch Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kompensiert, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO_2-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird durch die festgesetzte Durch- und Eingrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und zur Reduzierung der Bodenerosion und zur Feuchtigkeitsregulierung und Schattenbildung auf den Flächen geleistet. In diesem Zusammenhang werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Durchgrünung und Rahmeneingrünung 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 aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Darüber hinaus sind die Anforderungen gemäß § 32 a Abs. 1 NBauO zu beachten, wonach bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten sind, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO u.a. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem

31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können. Dies bedeutet, dass in diesem Fall die gesamte Tragkonstruktion bereits für die zusätzlichen Lasten aus einer vollständigen Belegung der Dachfläche mit PV-Anlagen ausgelegt sein und Platzhalter bzw. alle erforderlichen Anschlüsse sowie Ausrüstungsteile (Zähler) für den Einbau und Betrieb einer PV-Anlage bei der Errichtung des Gebäudes vorbereitend eingeplant werden müssen.

Vor dem Hintergrund der v.g. Ausführungen der solaren Strahlungsenergienutzung wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher wird bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser auf eine ausreichende Kapazität der Regenrückhalteeinrichtungen geachtet und entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Die im Teilplan 2 vorgesehenen Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung der dort gelegenen Flächen sowie den dort ansässigen Arten und Lebensgemeinschaften, sodass aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung der Planflächen keine für das Gemeindegebiet relevante klimatische Bedeutung zu erzielen ist. Kleinräumig werden die lokalen klimatischen Verhältnisse entsprechend begünstigt.

4.11 Denkmalschutz/Archäologie

Innerhalb des Teilplanes 1 oder seinem unmittelbaren Umfeld bestehen keine Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Konkrete archäologische Funde sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Hervorgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten", der sich im direkten östlichen Anschluss befindet, ist bekannt, dass im Umfeld mehrere archäologische Fundstellen bekannt sind. Dazu gehören mehrere teils zerstörte Grabhügel. Daher ist im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 29 mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren 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 Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis 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.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

4.12 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder kontaminierten Flächen bekannt.[2]

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

4.13 Bergbau

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen bekannt.

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans führt die zukünftige Überbauung zu umfangreichen Flächenversiegelungen, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen und die Funktionen für den Wasserhaushalt nachhaltig gestört werden. Im Rahmen der naturschutzfachlichen Potenzialerfassung bzw. -einschätzung wurde für das Plangebiet überwiegend eine allgemeine Bedeutung für Biotoptypen, Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird jedoch Boden allgemeiner Bedeutung, ein Teil einer Baumreihe sowie eine bestandsgefährdete Brutvogelart (Feldlerche) nennenswert beeinträchtigt. Aufgrund

[2] Kartenserver des NIBIS (2024): Themenkarten Altlasten

möglicher archäologischer Bodendenkmale im Planungsraum sind vorsorglich Prospektionen vor Baubeginn notwendig.

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Durch die Umsetzung aufgeführter Maßnahmen, insbesondere Hinweisen zur Baufeldfreiräumung und Bauzeitenregelung, kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden (siehe Hinweis Nr. 8).

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf der betroffenen Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen und Feldlerche) von 23.834 m², unter Berücksichtigung der Kombination des externen Teilausgleichs für das Schutzgut Boden mit dem Ersatz für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Feldlerche). Davon werden 3.834 m² durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets sowie 20.000 m² durch externe Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die Bodenbeeinträchtigungen werden z. T. durch die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ausgeglichen (Heckenpflanzungen), ebenso wird die Teilfällung der Baumreihe gebietsintern kompensiert. Weitere nicht vermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden extern ausgeglichen. Als geeignete Maßnahme zur Kompensation (Ausgleich und Ersatz) soll eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche in eine Sukzessionsbrache umgewandelt werden. Dadurch werden ein Ersatzhabitat für die Feldlerche geschaffen und gleichzeitig die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen innerhalb des B-Plans durch Außernutzungnahme und Extensivierung ausgeglichen. Die Kompensationsfläche mit einer Größe von 20.919 m² befindet sich nordöstlich von Ilhorn (Flurstück 6/2, Flur 2, Gemeinde Neuenkirchen) in etwa 5,0 km Entfernung zum B-Plan Nr. 29 (vgl. Teilplan 2).

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 besteht aus insgesamt 2 Teilplänen. Diese gliedern sich wie folgt:

Teilplan 1

Allgemeines Wohngebiet (WA1)		45.322 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*3.475 m²*	
davon Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	*5.149 m²*	
Allgemeines Wohngebiet (WA2/WA2*)		*5.940* m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	*289 m²*	
Fläche für Wald		164 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		9.441 m²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg		827 m²
Öffentliche Grünfläche		4.273 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		70 m²

Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken (a))	1.495 m²
Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken (b))	972 m²
Gesamt:	**68.504 m²**

Teilplan 2

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20.919 m²
Gesamt:	**20.919 m²**

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Flächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert. Die öffentlichen Flächen (Straßen und Grünflächen) werden der Gemeinde Neuenkirchen nach deren Realisierung übertragen.

Die Flächen des Teilplans 2 dienen der externen Kompensation der im Teilplan 1 erfolgenden Eingriffe und in diesem Zuge der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche gesichert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die nachfolgenden Ausführungen zur Ver- und Entsorgung beziehen sich ausschließlich auf den Teilplan 1. Für den Teilplan 2 sind entsprechende Maßnahmen bzw. Regelungen zur Ver- und Entsorgung nicht erforderlich.

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgt über die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die von Norden in das Gebiet führende Kabenstraße, die im Rahmen der Umsetzung auf einem weiteren Teilstück Richtung Süden ausgebaut wird. Von dort wird das Schmutzwasser über die anschließend verlaufenden Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeführt, die zur Aufnahme der hinzutretenden Schmutzwasserfracht ausreichend dimensioniert ist.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Durch die Überbauung der Grundstücke wird die bisher offene Ackerfläche teilweise versiegelt. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser muss daher dem natürlichen Kreislauf auf andere Weise wieder zugeführt werden.

Gemäß Baugrundgutachten[3] ist eine gezielte, verpflichtende Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet nicht möglich. Eine Rückhaltung der im Geltungsbereich des

[3] Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst: „B-Plangebiet Nr. 29 „Stichter See" in 29643 Neuenkirchen, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht", Osterholz-Scharmbeck, 16.12.2021 und „B-Plangebiet Nr. 29 „Stichter See" in 29643 Neuenkirchen, Geotechnische Erkundungen inkl. Erweiterungsfläche westlich Kabenstraße", Osterholz-Scharmbeck, 16.05.2022

Bebauungsplans anfallenden Niederschläge und die gedrosselte Einleitung in den Vorfluter werden somit erforderlich.

Zu diesem Zweck sollen als zentrale Rückhaltung im Plangebiet zwei Regenrückhaltebecken innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB angelegt werden.

Das auf den Baugrundstücken sowie Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über geplante Regenwasserkanäle den beiden Regenrückhaltebecken zugeleitet, dort gespeichert und gedrosselt in Richtung Vorflut abgeleitet.

Dabei wird aufgrund der topographischen Situation das östliche Regenrückhaltebecken im Freigefälle an den RW-Kanal in der Kabenstraße angeschlossen. Das westlich gelegene Regenrückhaltebecken wird über ein Pumpwerk und eine Druckrohrleitung in das einige Meter höher gelegene östliche Regenrückhaltebecken entleert.

Laut Vorgabe des für die Gemeinde Neuenkirchen zuständigen Netzbetreibers, die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen, ist eine Ableitung des im B-Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ausschließlich in den vorh. RW-Kanal in der Kabenstraße Richtung Norden mit einem maximalen Drosselabfluss von 10 l/s gestattet. Diese Abflussmenge wurde über ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zwischen den Stadtwerken und der Unteren Wasserbehörde des Heidekreises abgestimmt.

In Abhängigkeit von der Flächengröße entfallen für die Bemessung der Rückhaltevolumina 3,4 l/s der erlaubten Abflussmenge auf die Fläche des westlichen Regenrückhaltebeckens und 6,6 l/s auf die Fläche des östlichen Regenrückhaltebeckens. Der Abfluss aus dem westlichen Regenrückhaltebecken wird über ein Pumpwerk auf 3,4 l/s geregelt und leitet in das östliche Regenrückhaltebecken ein. Der Abfluss aus dem östlichen Regenrückhaltebecken wird über eine geregelte Drossel auf konstant 10 l/s eingestellt. Das östliche Regenrückhaltebecken wird in seiner Größe dabei jedoch für den Drosselabfluss von 6,6 l/s bemessen. Die übrigen 3,4 l/s aus dem westlichen Regenrückhaltebecken werden durch das östliche Becken „hindurchgeleitet".

Beide Regenrückhaltebecken werden auf ein 10-jährliches Regenereignis bemessen. Für darüber hinaus gehende Ereignisse ist ein Notüberlauf erforderlich. Der Notüberlauf für beide Becken soll in den westlich der Planfläche gelegenen Wald abgeleitet werden. Die Notablaufleitung aus dem östlichen Regenrückhaltebecken soll in einem öffentlichen Weg nördlich der Planflächen verlegt werden, endend in einem unmittelbar auf der Nordseite des westlichen Regenrückhaltebeckens und an der Grenze zum Wald angeordneten Auslaufbauwerk. Aus diesem Auslaufbauwerk (Notüberlauf), an das bei Erreichen des Stauzieles über eine entsprechend eingerichtete Überlaufschwelle auch das westliche Regenrückhaltebecken angeschlossen wird, ist der freie Überlauf des abzuschlagenden Oberflächenwassers aus beiden Regenrückhaltebecken in die Waldfläche für den Ausnahmenotfall gewährleistet.

Beide Regenrückhaltebecken werden als begrünte Trockenbecken hergestellt. Die Böschungen werden mit einer Neigung zwischen 1:2 und 1:3 angelegt. Das östliche Becken erhält dabei eine mittlere wirksame Tiefe (max. Einstau) von ca. 1,70 m, das westliche Becken von ca. 1,85 m. Die Beckensohle vom Zulaufrohr bis zur Ablaufdrossel wird in beiden Becken mit etwa 0,25% Längsgefälle angelegt. Die Befestigung der Becken-Sohle erfolgt mit 10 cm Schotterrasen, die Böschungen werden mit 10 cm Mutterboden angedeckt und sämtliche Flächen mit Rasen eingesät. Sowohl das Einlaufbauwerk als auch der Zulaufbereich zum Drosselschacht werden mit einem Schlammfang ausgerüstet. Um Pflegemaßnahmen durchführen zu können, erhalten die Becken jeweils eine Zufahrtsrampe aus Schotterrasen.

Auf den als Anlage beigefügten Entwurf der Entwässerungsplanung des Ing. Büros Kämmer wird hingewiesen und Bezug genommen (Anlage 2).

Im Sinne eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Wassermanagements wird seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land empfohlen, auf den Baugrundstücken Regenwasserzisternen einzubauen, die u.a. zur Gartenbewässerung genutzt werden können.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet „Stichter See" kann durch entsprechende Baumaßnahmen an das in der Kabenstraße vorhandene Versorgungssystem angeschlossen werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Bei der Planung ist entsprechend DIN 1998 zu berücksichtigen, ausreichend Platz für die Unterbringung der verschiedenen Kabel- und Rohrleitungsgewerke im Seitenraum vorzuhalten (vgl. DIN 1998:2018-07 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung"). Eine Berücksichtigung der Trinkwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

Im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhabenplanungen ist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können.

Löschwasserversorgung

Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGA/ (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss jedoch eine Löschwasserentnahmestelle mit min. 800 l je Minute nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Die Löschwasserversorgung kann dabei nur in dem Umfang über das Trinkwassernetz sichergestellt werden, wie es die Leistungsfähigkeit des Netzes vor Ort hergibt. Die konkrete Prüfung der Leistungsfähigkeit erfolgt der dem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind im Bedarfsfall darin zu berücksichtigen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen. Falls ein Löschwasserbrunnen errichtet wird, ist die Anzeigepflicht des ausführenden Bohrunternehmens gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz an die zuständige Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten (über das Online-Bohranzeigeverfahren beim LBEG) zu beachten.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. 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.

Die im Plangebiet festgesetzten Erschließungsflächen sind so zu gestalten, dass ein LKW der

Feuerwehr diese nutzen kann. Hierzu ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zwingend einzuhalten. Die Außenradien der Kurven müssen mindestens 10,50 m betragen.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine kommunale Aufgabe und kann durch entsprechende Baumaßnahmen an das vorhandene Versorgungssystem erfolgen.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind so dimensioniert, dass sie auch durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge befahren werden können.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Abfallbehältersammelplätze sind im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Planstraßen sind beidseits der Kabenstraße als Ringerschließung geplant. Sollten im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Grundstücke nicht unmittelbar an die v.g. Ringerschließung angebunden werden, so wird in dem Einmündungsbereich in die öffentliche Verkehrsfläche eine geeignete Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter gestaltet und dauerhaft vorgehalten.

7.2.5 Energieversorgung (Elektrizität)

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

7.2.6 Telekommunikation

In der Straßenverkehrsfläche „Kabenstraße" befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen.

Bei der Bauausführung zum Ausbau der Kabenstraße ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Straßenbaumaßnahmen berührt werden und müssten infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, ist das Unternehmen rechtzeitig zu benachrichtigen. Für Maßnahmen seitens der Telekom wird eine Vorlaufzeit von in der Regel 6 Monaten benötigt.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Das Plangebiet kann jedoch grundsätzlich an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen

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, Technik Niederlassung Nord, Ringstraße 13, 29525 Uelzen, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für einen erweiterten Breitbandausbau ist die Glasfaser Nordwest über folgendes Portal: https://glasfaser-nordwest.de/neubaugebiet/ zu kontaktieren.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Eine Ausbauentscheidung trifft die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufgenommen werden:

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

7.3 Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen werden. Danach finden sich innerhalb des Plangebietes nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten.

Im überwiegenden östlichen Bereich des Plangebietes, östlich der Kabenstraße, handelt es sich um die Bodenklasse 5, schwer lösbare Bodenart mit der Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies.

Bei dem übrigen Plangebiet handelt es sich um die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart. Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.

Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch 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.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

7.4 Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

7.5 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Planung keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Plangebiet durch einen Erschließungsträger realisiert wird.

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf
Planungsbüro Reinold, i.o.M. 1:1.500

Anlage 2: Übersichtsplan Entwässerungskonzept und Straßenausbauplanung
KÄMMER INGENIEURBERATUNG, Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer, Vorabzug vom 18.10.2024, M 1:500

Hinweise zur Lagegenauigkeit der vorh. Leitungen:

RW - / SW - Grundstücksanschlußleitungen:
Die vorh. Regenwasser- und Schmutzwasser- Grundstücksanschlußleitungen sowie Leitungen der Straßenentwässerung sind nicht eingetragen.

Versorgungsleitungen:
Dargestellt ist der ungefähre Trassenverlauf der Leitungen. Für die Lagegenauigkeit der dargestellten Leitungen wird keine Gewähr übernommen. Der AN hat sich Planunterlagen bzw. Informationen über die Versorgungsleitungen direkt bei den zuständigen Versorgungsunternehmen zu beschaffen.

Legende
Planung

- SW4 — Schmutzwasserkanal mit Kontrollschacht und Grundstücksanschlußleitung mit Übergabeschacht
- RW2 — Regenwasserkanal mit Kontrollschacht und Grundstücksanschlußleitung sowie Straßenablauf 50/30 u. Anschlußleitung DN 150 in gepfl. 2-rhg. Gosse
- Schachtnummer, Deckelhöhe in m ü. NN (Endausbauhöhe!), Sohlhöhe in m ü. NN, Tiefe in m
- Verkehrsmischfläche der öffentlichen Fahrbahn und Zufahrten, Betonverbundsteinpflaster, grau, Ellenbogenverband
- fahrbahnbegleitende Gehwege, Betonrechteckpflaster, rot, Ellenbogenverband
- gepfl. PKW - Stellplätze, Betonverbundsteinpflaster, anthrazit, Ellenbogenverband
- wassergebundene Schotterdecke
- Asphalt
- Grünflächen (in öffentl. Verkehrsflächen)
- Schotterrasen
- gepl./ vorh. Bäume
- Grundstückszufahrten, b = i.d.R. 5 m (an der Grenze)
- Regelprofil A-A
- Poller aus Recycling-Kunststoff
- gepl. Straßenleuchte, Typ LED, sowie gepl. Erdkabel NYY 4x10 mm² mit Kabelschleife
- gepl. Leitungstrasse Versorger
- neue Grenzen (aus der Grundstücksparzellierung)
- Baugrenzen
- Grenze des Einzugsgebietes
- Grundstücks-Nr. Planung
- gepl. Deckenhöhen (Straßenendausbau)
- vorh. Deckenhöhen

allgemeine Hinweise zum Planungsstand - VORABZUG vom 18.10.2024:

Entwässerungsplanung:
Die exakte Höhenplanung der Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle ist im Plan noch nicht enthalten.

Straßenplanung:
Im Plan enthalten ist die Planung aller Fahrbahngradienten. Vorh. (Urgelände-) und gepl. (Endausbau-) Höhen sind entsprechend an jeder Station der Fahrbahnachsen aufgetragen.
Die Planung und Gestaltung der Erschließungsstraßen u.a. mit Grünflächen und Parkplätzen ist im Plan noch nicht enthalten.

VORABZUG vom 18.10.2024

	Datum	Art der Änderung	Name
5			
4			
3			
2			
1			

Objekt: Erschließung Baugebiet „Stichter See", B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen, Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis

Auftraggeber: Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Moorstraße 1, 29664 Walsrode

Maßstab: 1:500

Bauteil: **Entwässerungskonzept - Übersichtslageplan gesamt**

Aufgestellt:
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTERSCHLIESSUNG UND URBANISIERUNG
Beethovenstraße 3, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 933442, Fax 05195/ 933446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de

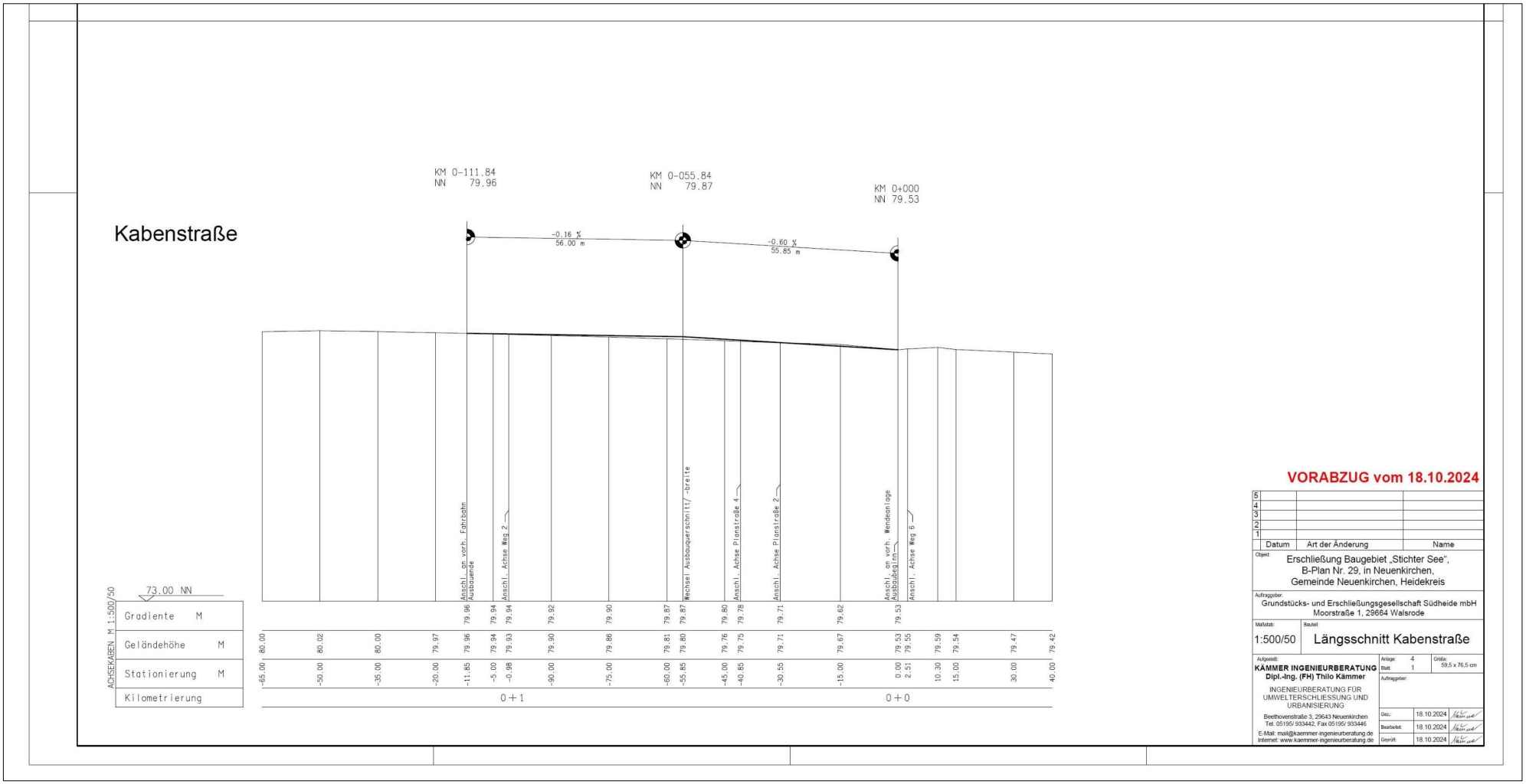
Anlage: 1 | Blatt: 2 | Größe: 74,5 x 113,5 cm

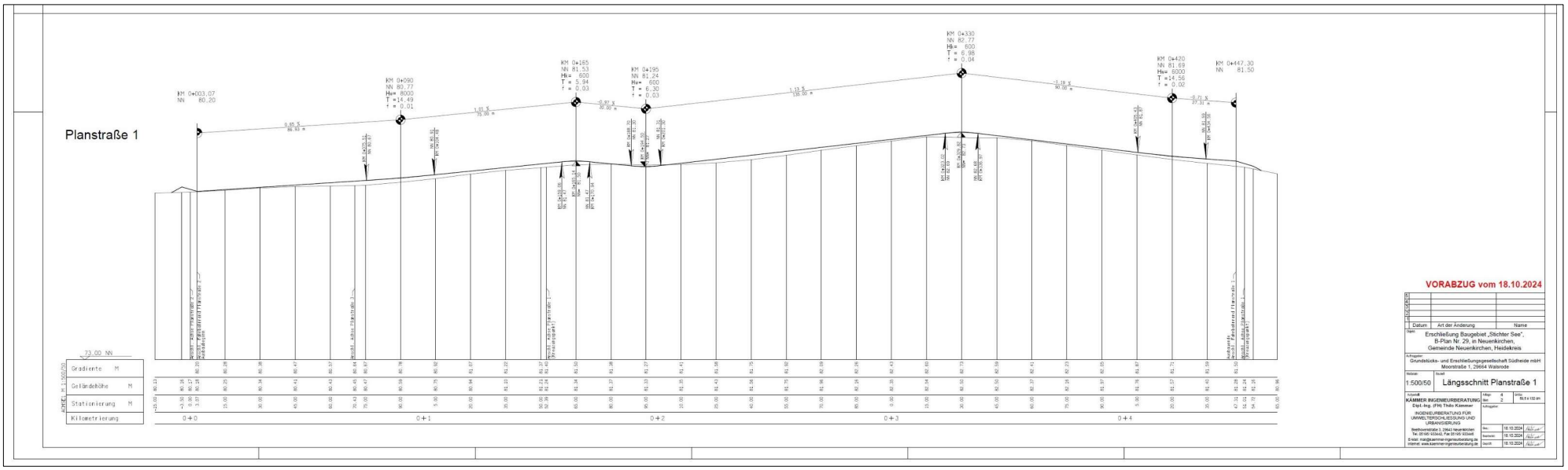
Auftraggeber:

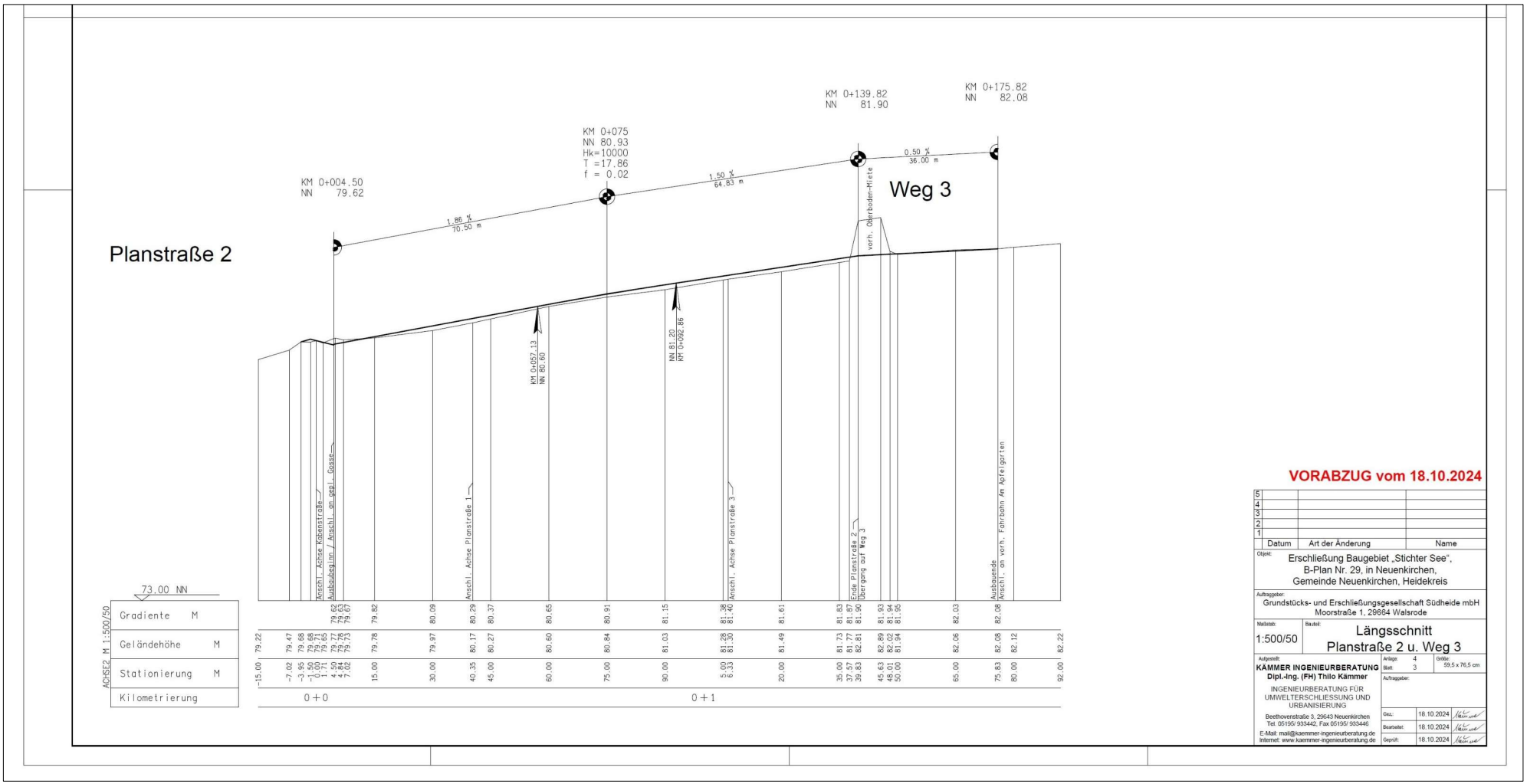
Gez.:	18.10.2024	[signature]
Bearbeitet:	18.10.2024	[signature]
Geprüft:	18.10.2024	[signature]

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGN

Anlage 3: Straßenausbauplanung - Längsschnitte
KÄMMER INGENIEURBERATUNG, Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer, Vorabzug 18.10.2024, i.o.M. 1:500, Blatt 1 bis 7




Planstraße 1
VORABZUG vom 18.10.2024
Erschließung Baugebiet „Stichter See“,
B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen,
Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Moorstraße 1, 29664 Walsrode
1:500/50
Längsschnitt Planstraße 1
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR
UMWELTERSCHLIESSUNG UND
URBANISIERUNG
Beethovenstraße 1, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 933445, Fax 05195/ 933446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de
Gradiente M
Geländehöhe M
Stationierung M
Kilometrierung
0+0
0+1
0+2
0+3
0+4



VORABZUG vom 18.10.2024

	Datum	Art der Änderung	Name
5			
4			
3			
2			
1			

Objekt:
Erschließung Baugebiet „Stichter See",
B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen,
Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis

Auftraggeber:
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Moorstraße 1, 29664 Walsrode

Maßstab: 1:500/50

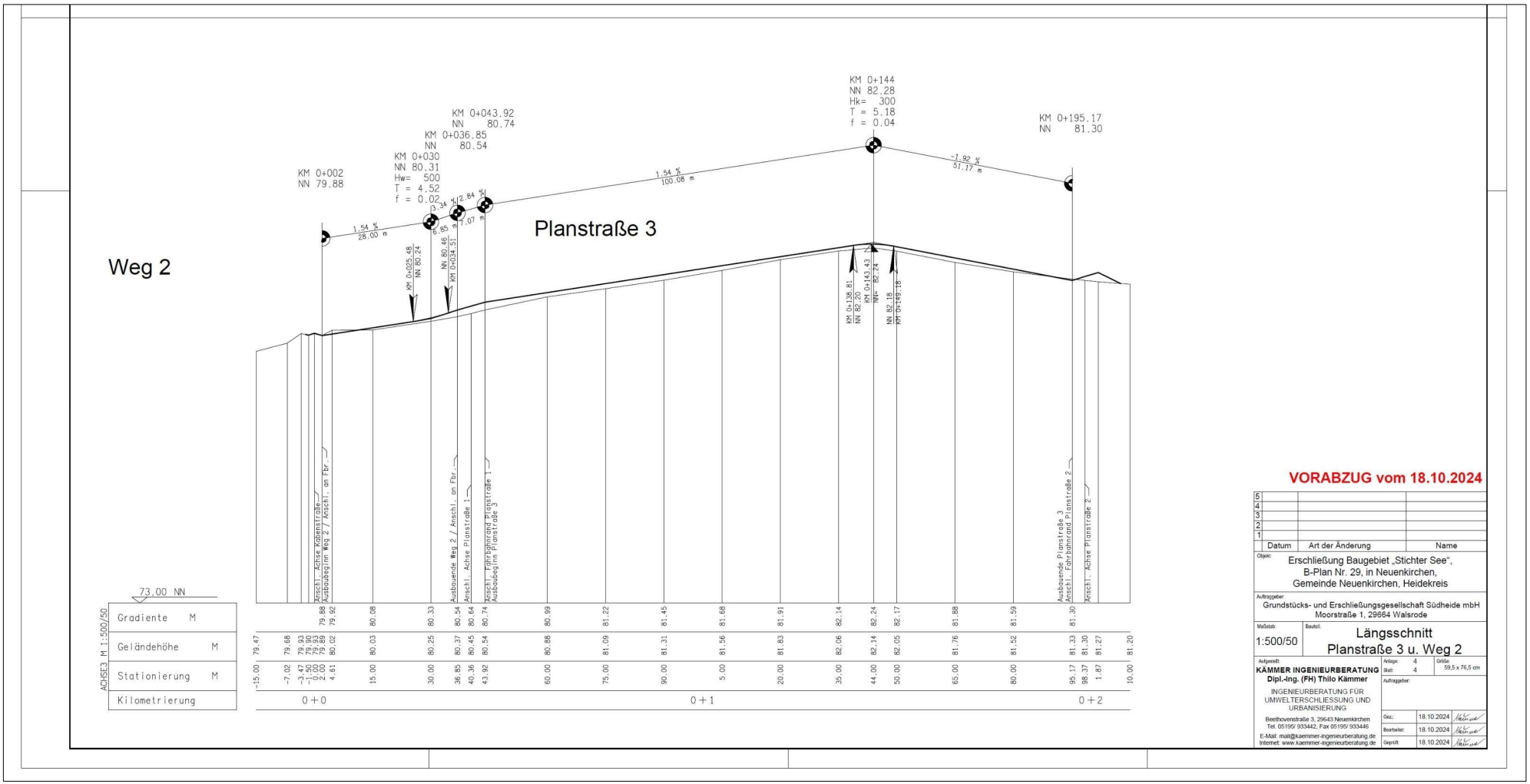
Bauteil: Längsschnitt
Planstraße 2 u. Weg 3

Aufgestellt:
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTERSCHLIESSUNG UND URBANISIERUNG
Beethovenstraße 3, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 933442, Fax 05195/ 933446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de

Anlage: 4
Blatt: 3
Größe: 59,5 x 76,5 cm

Auftraggeber:

Gez.:	18.10.2024	
Bearbeitet:	18.10.2024	
Geprüft:	18.10.2024	



VORABZUG vom 18.10.2024

	Datum	Art der Änderung	Name
5			
4			
3			
2			
1			

Objekt:
Erschließung Baugebiet „Stichter See“,
B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen,
Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis

Auftraggeber:
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Moorstraße 1, 29664 Walsrode

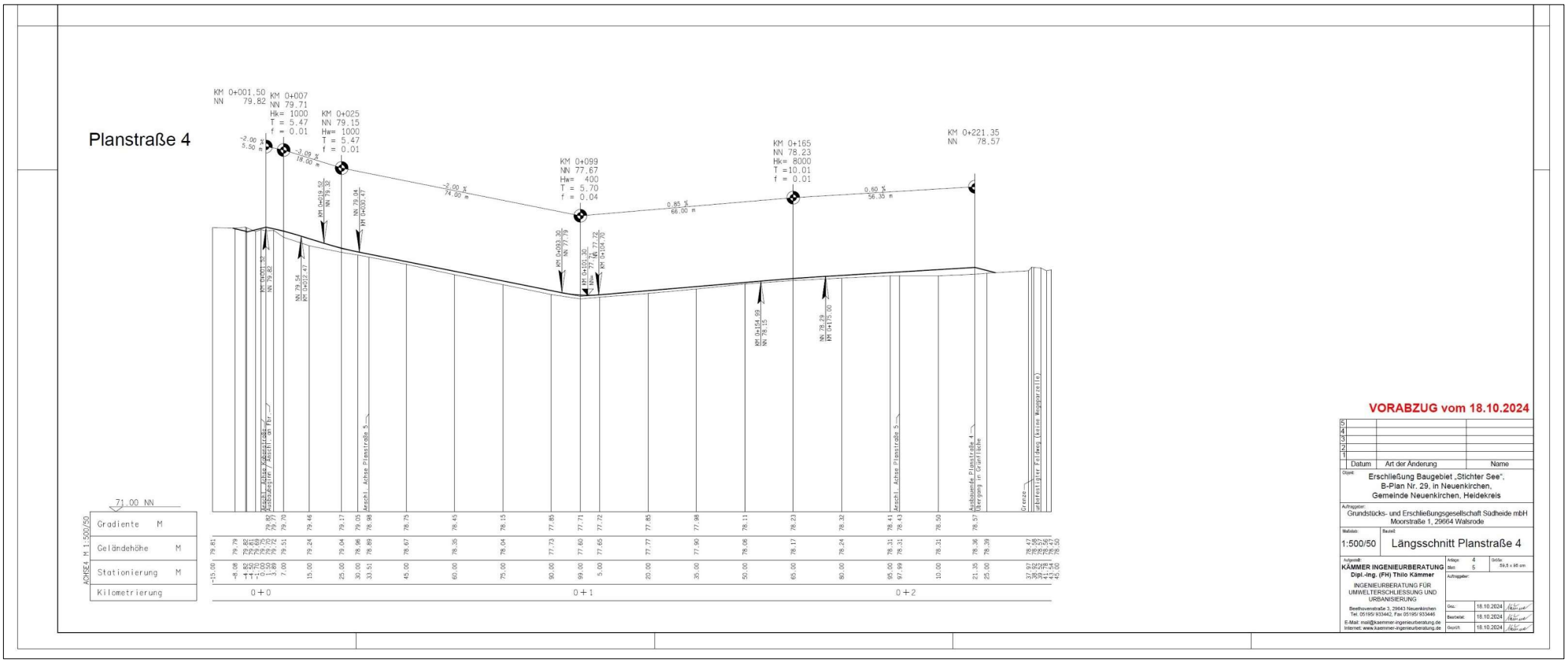
Maßstab: 1:500/50

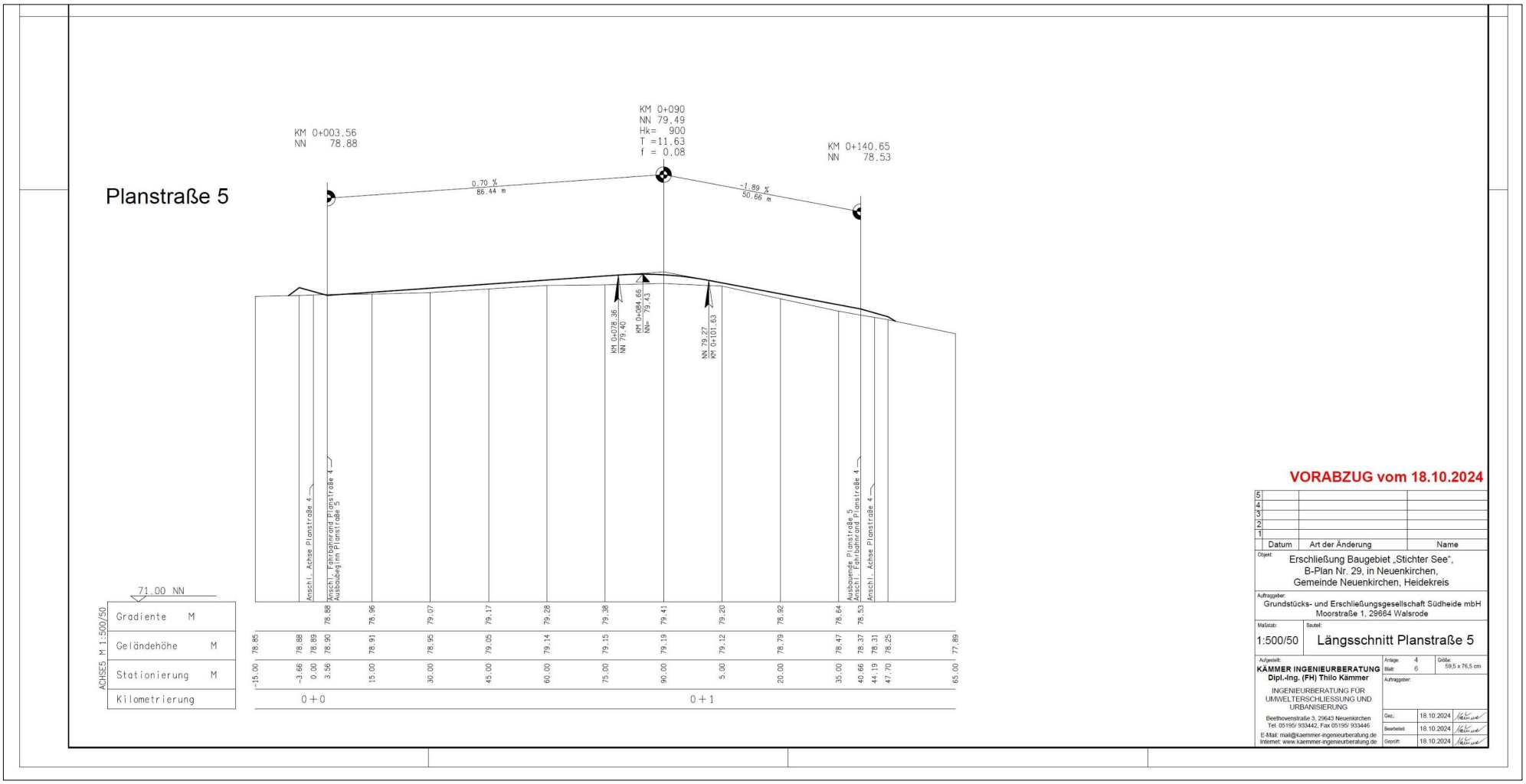
Bautitel:
Längsschnitt
Planstraße 3 u. Weg 2

Aufgestellt:
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTERSCHLIESSUNG UND URBANISIERUNG
Beethovenstraße 3, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 933442, Fax 05195/ 933446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de

Anlage: 4
Blatt: 4
Größe: 59,5 x 76,5 cm
Auftraggeber:

Gez.:	18.10.2024	
Bearbeitet:	18.10.2024	
Geprüft	18.10.2024	


Planstraße 4
KM 0+001.50
NN 79.82
KM 0+007
NN 79.71
Hk= 1000
T = 5.47
f = 0.01
KM 0+025
NN 79.15
Hw= 1000
T = 5.47
f = 0.01
KM 0+099
NN 77.67
Hw= 400
T = 5.70
f = 0.04
KM 0+165
NN 78.23
Hk= 8000
T =10.01
f = 0.01
KM 0+221.35
NN 78.57
-2.00 %
74.00 m
0.85 %
66.00 m
0.60 %
56.35 m
Anschl. Achse Planstraße 5
Ausbauende Planstraße 4 - Übergang in Grünfläche
Grenze unbefestigter Fußweg (keine Baugrundzeile)
71.00 NN
ACHSE 4 M 1:500/50
Gradiente M
Geländehöhe M
Stationierung M
Kilometrierung
0+0
0+1
0+2
VORABZUG vom 18.10.2024
Datum
Art der Änderung
Name
Erschließung Baugebiet „Stichter See“,
B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen,
Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Moorstraße 1, 29664 Walsrode
1:500/50
Längsschnitt Planstraße 4
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTERSCHLIESSUNG UND URBANISIERUNG
Beethovenstraße 3, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 853442, Fax 05195/ 853446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de
18.10.2024



VORABZUG vom 18.10.2024

	Datum	Art der Änderung	Name
5			
4			
3			
2			
1			

Objekt:
Erschließung Baugebiet „Stichter See“,
B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen,
Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis

Auftraggeber:
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Moorstraße 1, 29664 Walsrode

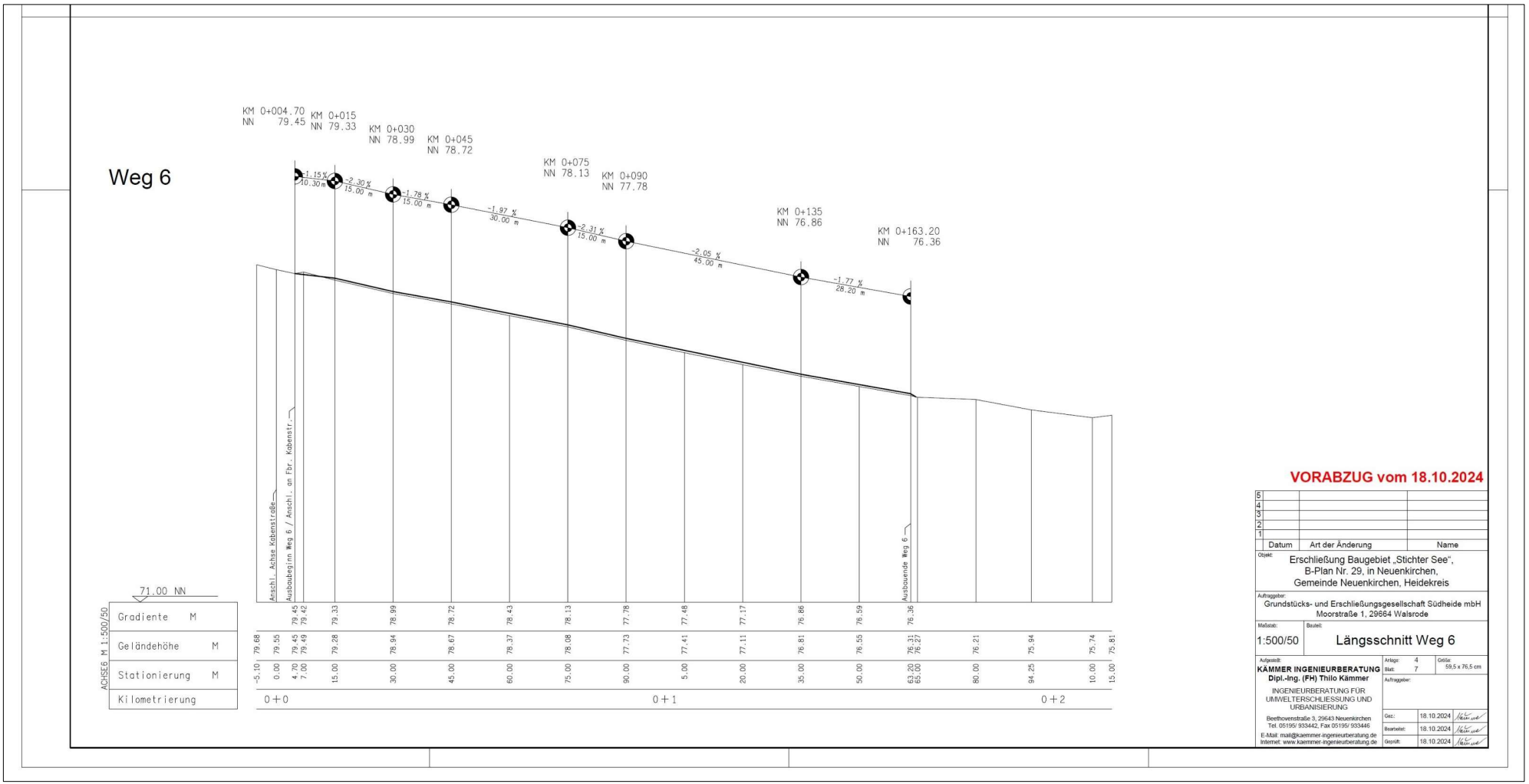
Maßstab: 1:500/50

Bauteil: Längsschnitt Planstraße 5

Aufgestellt:
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTERSCHLIESSUNG UND URBANISIERUNG
Beethovenstraße 3, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 933442, Fax 05195/ 933446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de

Anlage: 4
Blatt: 6
Größe: 59,5 x 76,5 cm
Auftraggeber:

Gez.:	18.10.2024	
Bearbeitet:	18.10.2024	
Geprüft:	18.10.2024	



VORABZUG vom 18.10.2024

	Datum	Art der Änderung	Name
5			
4			
3			
2			
1			

Objekt:
Erschließung Baugebiet „Stichter See",
B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen,
Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis

Auftraggeber:
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH
Moorstraße 1, 29664 Walsrode

Maßstab: 1:500/50

Bauteil: Längsschnitt Weg 6

Aufgestellt:
KÄMMER INGENIEURBERATUNG
Dipl.-Ing. (FH) Thilo Kämmer
INGENIEURBERATUNG FÜR UMWELTERSCHLIESSUNG UND URBANISIERUNG
Beethovenstraße 3, 29643 Neuenkirchen
Tel. 05195/ 933442, Fax 05195/ 933446
E-Mail: mail@kaemmer-ingenieurberatung.de
Internet: www.kaemmer-ingenieurberatung.de

Anlage: 4
Blatt: 7
Größe: 59,5 x 76,5 cm

Auftraggeber:

Gez.:	18.10.2024	
Bearbeitet:	18.10.2024	
Geprüft:	18.10.2024	

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29
‚Stichter See' in Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis

Auftraggeber: Gemeinde Neuenkirchen
Hauptstr. 1-3
29643 Neuenkirchen

Auftragnehmer: Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung

Lindenstraße 40
27711 Osterholz-Scharmbeck
Telefon: 04791-502667-0
e-Post: info@bios-ohz.de
Internet: www.bios-ohz.de

Bearbeitung: MSc. Umweltwiss. Sonja Ostrowski &
MSc. Lök. Maike Siebert

Osterholz-Scharmbeck, Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1 EINLEITUNG 5

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 5

1.2 Inhalt und Zielsetzung des Bebauungsplans 5

1.2.1 Abgrenzung des Planungsraumes 5

1.2.2 Beschreibung des Bauvorhabens 6

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen 10

1.3.1 Rechtliche Grundlagen 10

1.3.2 Übergeordnete Fachplanungen 10

1.3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte 12

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER 14

2.1 Naturräumliche Gliederung 14

2.2 Fläche 14

2.3 Boden 14

2.4 Wasser 15

2.5 Klima und Luft 16

2.6 Arten und Lebensgemeinschaften 17

2.6.1 Biotoptypen 17

2.6.2 Vögel 18

2.6.3 Fledermäuse 25

2.7 Biologische Vielfalt 27

2.8 Landschaftsbild 27

2.9 Mensch und Erholung 28

2.10 Kulturelles Erbe 29

3 UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER 30

3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung des Projekts 30

3.2 Fläche 30

3.3 Boden 31

3.4 Wasser 31

3.5 Klima und Luft 32

3.6 Arten und Lebensgemeinschaften 32

3.6.1 Biotoptypen 32

3.6.2 Vögel 33

3.6.3 Fledermäuse 34

3.7 Biologische Vielfalt 35

3.8 Landschaftsbild 35

3.9 Mensch und Erholung 36

3.10 Kulturelles Erbe 36

3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 37

4 VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG BZW. KOMPENSATION VON UMWELTAUSWIRKUNGEN 39

4.1 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen 39

4.2 Kompensationsmaßnahmen 40

4.3 Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Kompensation 43

4.3.1 Externe Kompensation 47

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 48

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 48

5.2 Verwendung technischer Verfahren 48

5.3 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung 48

5.4 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 48

6 ZUSAMMENFASSUNG 50

7 QUELLENVERZEICHNIS 51

Titelbild: Blick von Süden auf den Westteil des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' sowie auf die Kabenstraße mit angrenzender Baumreihe auf der einen und die östliche Grünlandfläche auf der anderen Seite (06.04.2023).

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Übersicht zur Flächeninanspruchnahme im Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See' in der Gemeinde Neuenkirchen [Werte vom Planungsbüro Reinold, schriftl. Mitt. 16.10.2024]. 8

Tab. 2: Biotoptypen im Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' mit Wertstufenzuordnung. 18

Tab. 3: Terminübersicht zur Erfassung der Brutvögel im UG ‚Stichter See' in Neuenkirchen. 20

Tab. 4: Liste der im UG zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' in den Jahren 2020 und 2023 nachgewiesenen Brutvogelarten inklusive Nahrungsgäste mit Angaben zu Gefährdung und Schutzstatus nach BNatSchG und EU-Vogelschutzrichtlinie.....23

Tab. 5: Bewertung des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' als Brutvogellebensraum. 24

Tab. 6: Liste der im Bebauungsplan Nr. 29 in Neuenkirchen nachgewiesenen und potenziell am ehesten zu erwartenden Fledermausarten mit Angaben zum Gefährdungsgrad nach Roten Listen für Niedersachsen und Deutschland, Status gemäß Bundesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie. 26

Tab. 7: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. 38

Tab. 8: Ermittlung der Kompensationsfläche für die Schutzgüter Fläche/ Boden. 42

Tab. 9: Ermittlung der Kompensationsfläche für das Schutzgut Biotoptypen. 42

Tab. 10: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Kompensation. 44

Tab. 11: Gesamtübersicht zur Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 in Neuenkirchen. 46

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) im Süden von Neuenkirchen – Bebauungsplangebiet Nr. 29 rot umrandet (LBEG 2023/ NIBIS Kartenserver). 15

Kartenverzeichnis

Karte 1: Übersicht zur Lage des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' (rot umrandet) im Süden von Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis..... 6

Karte 2: Konzept zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen mit Wohnflächen (WA – flächig rot; WA2-Informationen rot umrandet, restliche Teilflächen zu WA1) sowie Verkehrsflächen (gelb), öffentliche Grünflächen (hellgrün), Kompensationsfläche (dunkelgrün) und Entwässerungsflächen (a) und (b; hellgelb); (Auszug aus Planungsbüro Reinold 2024). 9

Karte 3: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs ‚Stichter See' im Jahr 2023. 18

Karte 4: Vorkommen ausgewählter Brutvogelarten im Umfeld des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See ' in Neuenkirchen in den Jahren 2020 (Ostteil) und 2023 (Westteil).....22

Karte 5: Lage der externen Kompensationsfläche (Flurstück 6/2, Flur 2, Gemarkung Neuenkirchen; grün umrandet) nordöstlich von Ilhorn und südöstlich von Sprengel – Übersichtskarte (links) sowie Auszug aus Teilplan 2 des Planungsbüros Reinold (rechts).....47

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' am südlichen Ortsrand von Neuenkirchen in der Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis ist eine Siedlungserweiterung vorgesehen. Beidseitig der Kabenstraße soll ein neues allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Infrastruktur entstehen. Das insgesamt rund 6,85 ha große Gebiet umfasst insbesondere eine Ackerfläche westlich und eine Brachfläche östlich der Kabenstraße.

Im Planungsraum sollen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleinflächig Mehrparteienhäuser (Hausgruppen) entstehen. Das Wohngebiet wird zur nördlich und östlich bestehenden Siedlungsbebauung durch schmale öffentliche Grünflächen räumlich abgegrenzt. Am Nordrand sind zur Gebietsentwässerung zwei größere Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die geplante Umgestaltung bringt Eingriffe in den Naturraum mit sich, wodurch relevante Schutzgüter betroffen sein können. Daher ist zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig.

Im vorliegenden Bericht werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens systematisch und transparent beschrieben und bewertet. Für Biotoptypen, Brutvögel und Fledermäuse fanden dazu in den Jahren 2020 und 2023 gezielte Erfassungen bzw. Potenzialeinschätzungen statt. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch das neue Baugebiet wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen so weit wie möglich reduziert, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu kompensieren.

1.2 Inhalt und Zielsetzung des Bebauungsplans

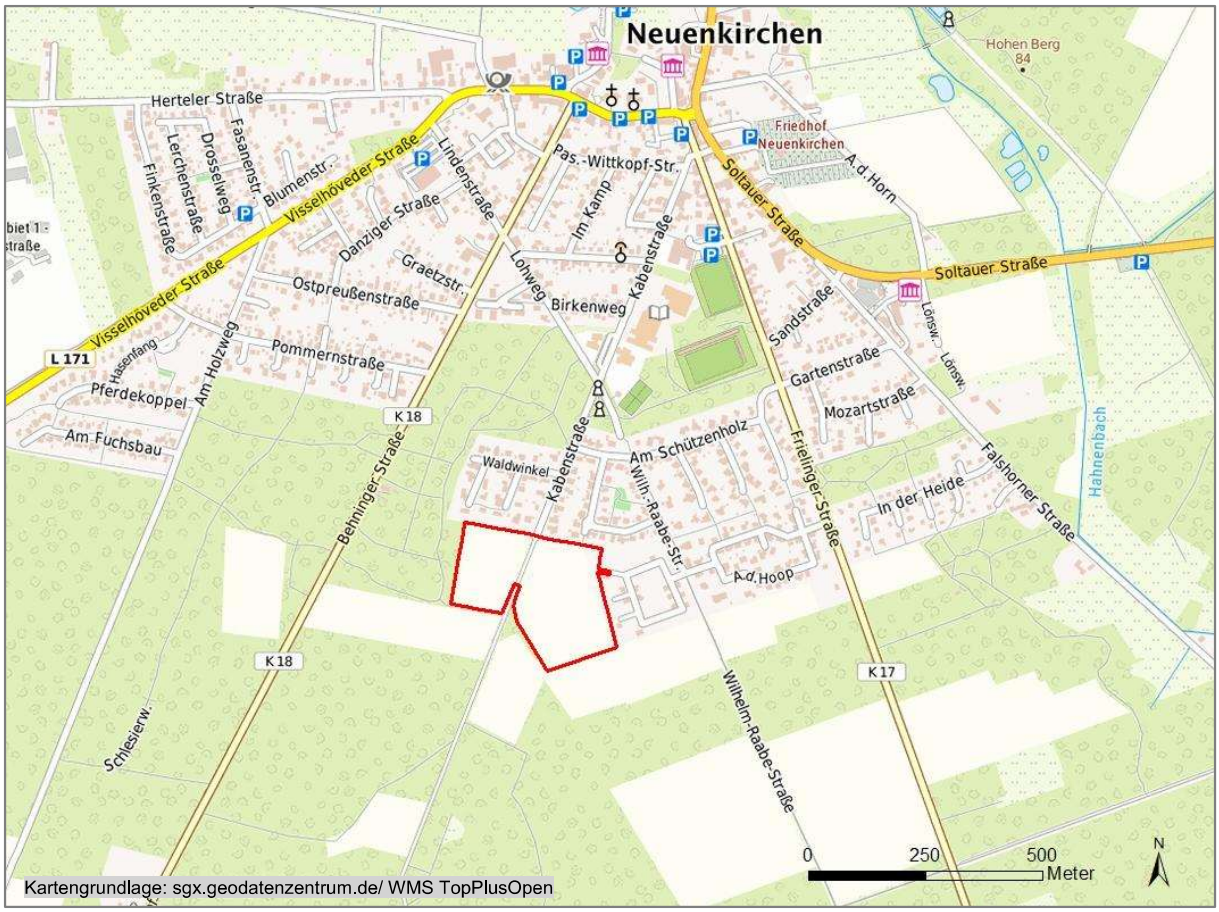
1.2.1 Abgrenzung des Planungsraumes

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Neuenkirchen in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Heidekreis beidseitig der Kabenstraße (Karte 1). Der knapp 6,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 umfasst einen größeren Ostteil (bis zur Kabenstraße) mit etwa 4,4 ha und einen Westteil mit rund 2,5 ha.

Der Nord- und Ostrand des Bebauungsplangebiets grenzt an die bestehende Siedlungsbebauung an. Im Südosten verläuft die Grenze entlang einer Grünlandfläche und einer Baumreihe, im Südwesten entlang eines kleinen Feldwegs zwischen zwei Ackerflächen. Westlich des Geltungsbereichs erstreckt sich ein großflächiger Mischwald.

Während sich das UG für die Erfassungen von Biotoptypen und Fledermäuse in beiden Erfassungsjahren etwa an der Baugebietsabgrenzung orientierte, schloss das Brutvogel-UG zumindest für den Westteil in 2023 einen bis zu 100 m breiten (im Westen und Süden) Radius um den Geltungsbereich mit ein (vgl. Karte 1, BIOS 2020 und 2023a).

Der Planungsbereich befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis und ist auf dem TK25-Blatt 2924 (Neuenkirchen) im Quadranten 3 und Minutenfeld 8 verzeichnet. Naturräumlich gehört es zur Region Lüneburger Heide (Tiefland-Ost). Die Geländehöhen betragen bei recht ebenem Relief rund 77 bis 83 m über NHN.



Karte 1: Übersicht zur Lage des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' (rot umrandet) im Süden von Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis.

1.2.2 Beschreibung des Bauvorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' erfüllt den Zweck der Baugebietsentwicklung zur Wohnsiedlungserweiterung im Süden der Ortschaft Neuenkirchen. Dabei sollen eine bestehende Brach- und eine Ackerfläche in Ortsrandlage in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Flächen in unmittelbarer Nähe (30 m) zum westlich sowie zum südlich angrenzenden Waldrand sind von Bebauung freizuhalten (Bauverbotszone „Wald"; vgl. § 4 Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025); eine Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ist in diesem Bereich jedoch erlaubt (bei Einhaltung eines Abstands zur Kronentraufe, vgl. § 5 Textliche Festsetzungen).

Die Erschließung und Straßenanbindung ist im westlichen Teilgebiet über eine O-förmigen Planstraße vorgesehen, die im Norden an die Kabenstraße anschließt und im Süden als 7 m breiter Rad- und Fußweg zu einer Ackerfläche führt (potenzielle zukünftige Verbindung zu einem weiteren Baugebiet; Karte 2). Im Norden und Osten der Planstraße sollen jeweils 3 m breite Rad- und Fußweganbindung zur nördlichen Wohnsiedlung und zur Kabenstraße entstehen.

Im östlichen Bebauungsplangebiet soll die Erschließung über zwei ebenfalls O-förmige Planstraßen erfolgen, die an zwei Stellen an die Kabenstraße angeschlossen sind: im Norden als reguläre Straße, weiter südlich als 5 m breiter Rad- und Fußweg. Die beiden Planstraßen sind ihrerseits im Westen als ausgebaute Straße und im Osten als schmaler Rad- und Fußweg miteinander verbunden. Im Nordosten ist ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer als Verbindung zum östlichen Neubaugebiet vorgesehen.

Geplant sind zwei allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 mit offener Bauweise, wobei zwei kleine Teilflächen im nordöstlichen Zentrum des Bebauungsplans dem Wohngebiet WA2 zugeordnet sind und der restliche (Groß-)Teil zu WA1 zählt (vgl. Karte 2, Tab. 1). Während in WA1 maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude erlaubt sind, können in WA2 auch Hausgruppen mit bis zu sechs Wohneinheiten entstehen. Für das Wohngebiet WA1 beträgt die Grundflächenzahl 0,3 bei maximaler Bauhöhe von 9,50 m. Für die beiden Teilflächen von WA2 sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Höchstbauhöhe von 11,50 m bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 50 % ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Am Nord- und Ostrand entstehen überwiegend 10 m breite Grünstreifen als öffentliche Grünfläche, die als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland (Verwendung von Regio-Saatgut mit hohem Kräuteranteil) herzustellen sind (vgl. § 9 der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Weitere Pflegehinweise sind in Hinweis 16 formuliert, Vorgaben zur bauzeitlichen Nicht-Nutzung sind in Kap. 4.1 und Hinweis 10 der Textlichen Festsetzungen gegeben. Aufgrund der Vorbelastung großer Teile der öffentlichen Grünfläche als ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche wird von einer hohen Nährstoffverfügbarkeit und entsprechend starkem Wachstum der Grünlandvegetation ausgegangen.

Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche nicht um eine Kompensationsfläche handelt, die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Kompensation angerechnet wird, und eine Nutzung der Fläche durch die anwohnende Bevölkerung u. a. zur Erholungsnutzung zu erwarten ist, wird von einer eingeschränkten ökologischen Wertigkeit der Fläche ausgegangen. Eine ‚naturnahe' Entwicklung ist nicht zu erwarten. Vielmehr besteht das Ziel der öffentlichen Grünfläche darin, einen Mehrwert für die Naherholung zu schaffen. Zwecks einfacherer Handhabung der Grünpflege wird eine zweimalige Mahd im Jahr ohne Stehenlassen ungemähter Bereiche angestrebt (vgl. auch weitere Hinweise in Kap. 4.1). Auf einen Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist gemäß Hinweis 15 der Textliche Festsetzungen (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) zu verzichten.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Wohnbau- und Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanäle in zwei Regenrückhaltebecken im nördlichen Bebauungsplangebiet geleitet. Dort erfolgt eine Speicherung (Rückhaltung) und anschließende gedrosselte Einleitung in den Vorfluter (vgl. KÄMMER INGENIEURBERATUNG 2024). Die vorgesehenen Regenrückhaltebecken sollen als begrünte Trockenbecken mit Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:3 gebaut und mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio; PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) angesät werden, zudem erhalten beide Becken eine Zufahrtsrampe aus Schotterrasen (KÄMMER INGENIEURBERATUNG 2024).

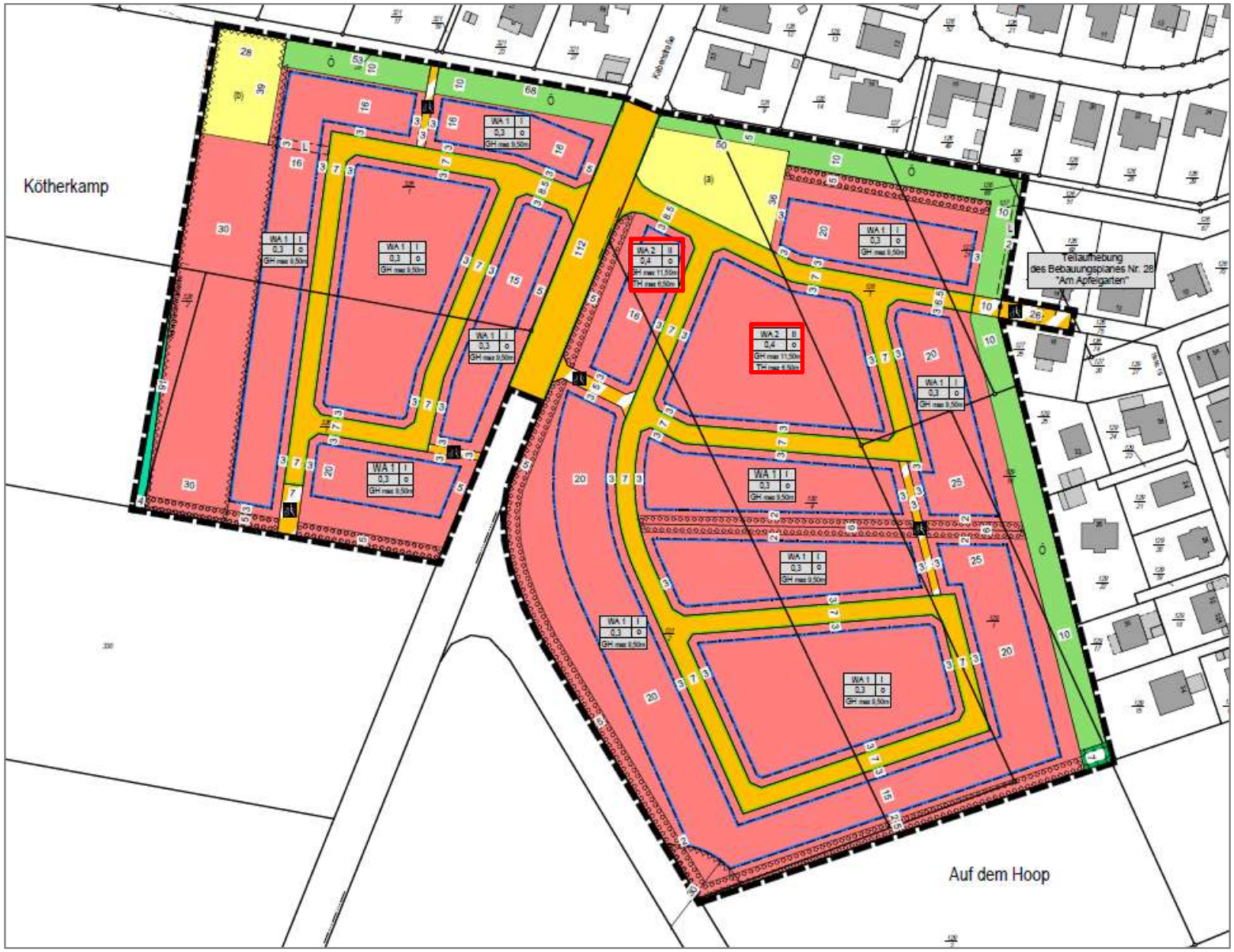
Weitere Informationen und Einschränkungen können den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) entnommen werden. Das bisherige Planungskonzept ist in Karte 2 dargestellt.

Flächeninanspruchnahme

Das Eingriffsgebiet umfasst einen Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 68.504 m². Eine konkretere Übersicht zur Flächeninanspruchnahme der geplanten Baugebietsentwicklung ist in Tab. 1 zu finden.

Tab. 1: Übersicht zur Flächeninanspruchnahme im Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See' in der Gemeinde Neuenkirchen [Werte vom PLANUNGSBÜRO REINOLD, schriftl. Mitt. 16.10.2024].

Art der Nutzung	**Flächeninanspruchnahme**
Allgemeines Wohngebiet WA1	45.322 m²
- davon *Flächen zum Anpflanzen* *Bauverbotszone (Waldabstand)*	*3.475 m²* *5.149 m²*
Allgemeines Wohngebiet WA2	5.940 m²
- davon *Flächen zum Anpflanzen*	*289 m²*
Wald	164 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	9.441 m²
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg/ Rad (gesamt)	827 m²
Öffentliche Grünfläche	4.273 m²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	70 m²
Fläche für Versorgungsanlagen (Entwässerung, a)	1.495 m²
Fläche für Versorgungsanlagen (Entwässerung, b)	972 m²
Gesamtfläche	**68.504 m²**



Karte 2: Konzept zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen mit Wohnflächen (WA – flächig rot; WA2-Informationen rot umrandet, restliche Teilflächen zu WA1) sowie Verkehrsflächen (gelb), öffentliche Grünflächen (hellgrün), Kompensationsfläche (dunkelgrün) und Entwässerungsflächen (a) und (b; hellgelb); (Auszug aus PLANUNGSBÜRO REINOLD 2024).

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen

1.3.1 Rechtliche Grundlagen

Folgende rechtliche Grundlagen sind für die Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 29 relevant:

Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemein werden die Aufstellungen von Bauleitplänen sowie ihre Inhalte in §§ 2 und 2a des BauGB geregelt. Nach § 2 (4) BauGB ist dazu die Erarbeitung eines Umweltberichts notwendig, um den Belangen des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung gerecht zu werden. Die inhaltlichen Bestandteile des Umweltberichts werden in Anlage 1 dargelegt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Im BNatSchG, welches zuletzt am 03.07.2024 geändert wurde, sind die gesetzlichen Regelungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege verankert.

So sind nach den Bestimmungen des § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können", Eingriffe i. S. d. Gesetzes. Der Verursacher ist verpflichtet, diese weit möglichst zu vermeiden und unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren (§ 15 BNatSchG).

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben auch die Bestimmungen des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 40 BNatSchG bzw. §§ 44 und 45 BNatSchG), der geschützten Teile von Natur und Landschaft (§ 20-30 BNatSchG (i. V. m. § 13a-24 NNatSchG) und des Habitatschutzes (NSG, FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) zu beachten.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz sind Baudenkmale, Bodendenkmale, bewegliche Denkmale und Denkmale der Erdgeschichte als Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

In öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Anforderungen des UNESCO-Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. 1977 II S. 213) rechtzeitig und so zu berücksichtigen, dass die Kulturdenkmale und das Kulturerbe im Sinne des Übereinkommens erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird, soweit nicht andere öffentliche Belange überwiegen.

1.3.2 Übergeordnete Fachplanungen

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP), zuletzt geändert im Jahr 2022 (NML 2017/ 2022; Stand: 17.09.2022), werden grundsätzliche Entwicklungsziele der Raumordnung – u. a. zu für den Raum bedeutsamen Nutzungen – angegeben, die sich als spezifischere Ziele auf regionaler Ebene im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis wiederfinden sollen.

Für Neuenkirchen werden in der zeichnerischen Darstellung zum LROP (Anlage 2 zu § 1 Abs. 1; NML 2022) lediglich eine Hauptverkehrstrasse – die Bundesstraße B 71 – sowie linienförmige Biotopverbunde (nord-)westlich und östlich der Ortschaft angegeben. Südlich und

südöstlich sind zudem zwei großflächigere Biotopverbunde verzeichnet, welche deutlich außerhalb der eigentlichen Untersuchungskulisse liegen. Bei dem südöstlichen Biotopverbund handelt es sich zudem um ein Vorranggebiet Natura 2000.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis, welches zuletzt als Entwurf von 2015 zur Verfügung stand, wird mit Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 nicht weiter verfolgt. Ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen RROP wurde eingeleitet. Derzeit gibt es somit kein gültiges RROP.

Landschaftsrahmenplan

Der aktuelle Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis wurde 2013 veröffentlicht und baut teils auf dem vorhergehenden LRP (bis 2011 noch unter dem Namen Soltau-Fallingbostel) aus dem Jahr 1995 auf.

Gemäß LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) befindet sich das Planungsgebiet im Süden der Ortschaft Neuenkirchen naturräumlich am Rand der Region ‚Lüneburger Heide und Wendland' im Übergang zur Stader Geest. Das UG liegt dabei innerhalb des im Jahr 2011 ausgewiesenen Naturparks ‚Lüneburger Heide', dessen Grenze durch das Gemeindegebiet von Neuenkirchen verläuft.

Südlich von Neuenkirchen dominieren großflächige Wälder und kleinere Acker-/ Grünlandkomplexe die aktuelle Flächennutzung. Die flächenhaften Biotoptypen im Planungsbereich sind als ‚von geringer Bedeutung' dargestellt (Karte 1/ LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Im Norden und Osten von Neuenkirchen verläuft der Hahnenbach, der als naturnahes Fließgewässer – gleichzeitig jedoch auch als erheblich verändertes Gewässer – dargestellt ist. Im Umfeld des Hahnenbachs kommen v. a. nördlich der Ortschaft Feucht- und Nassgrünland und mesophiles Grünland sowie kleinflächig naturnahe Wälder vor. Gemäß LRP sind im Umfeld des Hahnenbachs Gebiete sehr hoher und hoher Bedeutung bezogen auf Biotoptypen vorhanden. Auch weiter südlich von Neuenkirchen finden sich kleinflächige Gebiete überdurchschnittlicher Biotoptypenbedeutung sowie größere Gebiete mit hoher Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten (u. a. im Bereich des FFH-Gebiets ‚Riensheide').

Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebiets sind jedoch keine bedeutsamen Gebiete für Biotoptypen bzw. Tiere und Pflanzen gekennzeichnet. Größere (zusammenhängende) naturnahe Stillgewässer, Moore und Sümpfe sowie Heide- und Magerrasenflächen fehlen in der direkten Umgebung von Neuenkirchen.

Am Westrand des Bebauungsplangebiets sowie südlich des UG befindet sich ein Bereich mit dem definierten Ziel ‚*Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung' der Vernetzung naturnaher Wälder*, wodurch die Entwicklung beispielsweise von Hecken, Feldgehölzen und Wäldern gefördert werden soll. Südlich des Geltungsbereichs liegen zudem kleinflächige Bereiche der Zielkonzeptkategorie ‚*Sicherung und Verbesserung' von ‚Grünland in Gebieten mit hoher Winderosionsgefährdung außerhalb der Niederungen*' (angrenzend an den Bebauungsplan) sowie von ‚*naturnahen Laubwäldern außerhalb der Auen und sonstiger Niederungen*' (südlich des UG). Südöstlich von Neuenkirchen (deutlich außerhalb des Bebauungsplans) ist im Zielkonzept ein Vernetzungskorridor für Heide und Moore verankert.

Der Planungsbereich selbst ist im Zielkonzept als ‚bauleitplanerisch gesicherter Bereich' markiert (Karte 5/ LRP LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Dabei ist „auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche … Wert zu legen" (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 245).

Landschaftsplan

Der gemeindeweite Landschaftsplan wurde seitens der GEMEINDE NEUENKIRCHEN auszugsweise zur Verfügung gestellt (Email vom 09.07.2020) und stammt etwa von Ende der 1970er/ Anfang der 1980er Jahre. Dieser Landschaftsplan weist das an bestehende Wohnbauflächen anschließende Bebauungsplangebiet beidseitig der Kabenstraße fast vollständig als Waldfläche aus, im südlichen Bereich sind ggf. kleinflächige Ackeranteile vorhanden.

Flächennutzungsplanung

Gemäß Flächennutzungsplan der GEMEINDE NEUENKIRCHEN (rechtwirksam 1980; per Email am 09.07.2020 zur Verfügung gestellt) ist der Betrachtungsbereich beidseitig der Kabenstraße bereits großteils als Wohnfläche dargestellt (schraffiert). Am Nordrand des Bebauungsplans liegt zwischen bestehenden Wohnsiedlungsstrukturen nördlich des UG und der markierten Wohnfläche ein schmaler Bereich ohne entsprechende Schraffur. Östlich der zur Wohnnutzung ausgewiesenen Fläche ist ein Spielplatz eingezeichnet (im Übergang zu einem weiteren als Wohnfläche markierten Bereich).

1.3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Natura 2000

Das FFH-Gebiet 2924-331 ‚Riensheide' liegt südöstlich von Neuenkirchen in einer Entfernung von rund 2,4 km zum Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See'.

Im 5 km-Umkreis um das UG sind keine EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Naturschutzgebiete

Süd(öst)lich des UG befindet sich das dreigeteilte Naturschutzgebiet LÜ 00298 ‚Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor' in einer Distanz von (mindestens) 1,3 km.

Landschaftsschutzgebiete

Süd-/-östlich von Neuenkirchen erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00023 ‚Riensheide' in einer Entfernung von knapp 600 m zum UG. Mit dem LSG HK 00034 ‚Hahnenbachtal' im Nordwesten der Ortschaft sowie dem kleinen LSG ROW 00007 ‚Höllenberg' im Südwesten des UG (auf Kreisgebiet des Landkreises Rotenburg/ Wümme) befinden sich zwei weitere Landschaftsschutzgebiete in einer Distanz von etwa 1 km (Hahnenbachtal) bzw. 3,5 km (Höllenberg) um das Bebauungsplangebiet.

Weitere Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb eines 5 km-Radius um Neuenkirchen nicht vorhanden. Das UG liegt am Rande des großflächigen Naturparks Lüneburger Heide (NP NDS 00001).

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes wurde im Rahmen der Bestandserfassung kein nach § 30 BNatSchG oder § 24 NNatSchG geschütztes Biotop festgestellt.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Gemäß Umweltkarten-Server (NMU 2023) sind im Umfeld des Bebauungsplangebiets keine geschützten Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Streng geschützte Arten

Bezüglich des Vorkommens besonders bzw. streng geschützter Arten wurde eine Kartierung von Biotoptypen sowie eine Erfassung bzw. Einschätzung zu Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt (vgl. Kap. 2.6).

Schutzprogramme

Im Planungsbereich liegen keine Moorflächen des Niedersächsischen Moorschutzprogrammes (Teil I von 1981, II von 1986 oder Neubewertung von 1994) oder Kulissen weiterer Schutzprogramme, wie des Wiesenvogelschutzprogramms oder des Aktionsprogramms Niedersächsische Gewässerlandschaften (NMU 2023).

Für den Naturschutz wertvolle Bereiche

Landesweite Biotopkartierung in Niedersachsen

Im Zuge der landesweiten Biotopkartierung (2. Durchgang bis 2004) wurden im Umfeld des geplanten Bebauungsplans Nr. 29 keine wertvollen Biotoptypen erfasst (NMU 2023).

Wertvolle Bereiche Fauna

Der nächste bekannte Brutvogellebensraum mit *landesweiter Bedeutung für Großvögel* (2923.4/4; NMU 2023) befindet sich im Bereich des Hahnenbachtals westlich von Neuenkirchen und südlich von Brochdorf in rund 1,4 km Distanz zum UG.

Im Großraum ‚Riensheide' im Süden/ Südosten liegen mehrere potenziell wertvolle Brutvogellebensräume in > 2 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet, welche im Jahr 2006 als *regional bedeutsam* eingestuft wurden (Status offen nach Bewertung 2010; NMU 2023).

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter erfolgt nachfolgend gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Anlage zu §§ 2 Abs. 4 sowie 2a BauGB eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation.

2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Bebauungsplangebiet im Süden der Ortschaft Neuenkirchen liegt am Rand der naturräumlichen Region ‚Lüneburger Heide und Wendland' in der naturräumlichen Einheit ‚Südheide' (naturräumliche Untereinheit ‚Neuenkirchener Endmoräne'; LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) innerhalb der atlantischen biogeografischen Region.

Die Südheide ist insgesamt von ‚ausgedehnten Sanderflächen, Grundmoränenplatten und Endmoränenresten älterer Eiszeiten' (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 10) geprägt und vielerorts durch basenarme Böden gekennzeichnet.

2.2 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist erst durch die Novellierung des BauGB im November 2017 mit in die Umweltprüfung aufgenommen, um gezielt das Thema Flächenverbrauch zu integrieren. Inhaltlich besteht eine enge Verbindung zum Schutzgut Boden, insbesondere bezüglich der Auswirkungen eines Vorhabens.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im LROP ein flächensparender Umgang auch im Hinblick auf die Planung von Wohnflächen festgelegt (NML 2017/ 2022). Im LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 245) wird auf eine „ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche" hingewiesen.

2.3 Boden

Die Westhälfte des Bebauungsplangebiets einschließlich der Kabenstraße und den südlichen Westrand entlang der Baumreihe ist durch den Bodentyp ‚mittlerer Podsol' geprägt (*gelb* in Abb. 1), während im östlichen Teil ‚mittlere Pseudogley-Braunerde' als Bodentyp vorherrscht (LBEG 2023; *orange-schraffiert* in Abb. 1). Damit sind im Planungsgebiet vorwiegend sandige Böden zu finden. Podsolböden sind i.d.R. nährstoffarm, Braunerden hingegen generell etwas nährstoffreicher und werden daher oft als Acker- oder Grünland bewirtschaftet.

Beide Bodenarten werden bezüglich der Verdichtungsempfindlichkeit als gering (Pseudogley-Braunerde) bzw. sehr gering (Podsol; LBEG 2023) gefährdet eingestuft. Zudem gibt es Hinweise auf eine starke Setzungsempfindlichkeit der Böden im UG (Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025).

Im UG sind keine Böden mit hohem Kohlenstoffgehalt oder naturnahe Böden anzutreffen (LBEG 2023; LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Gemäß LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) ist keine kulturhistorische Bedeutsamkeit der Böden zu erwarten.

<u>Vorbelastung</u>

Aufgrund der (intensiven) landwirtschaftlichen Nutzung ist im UG von einer starken Vorbelastung der Böden auszugehen. Die regelmäßige Bearbeitung des Oberbodens auf der östlichen Brachfläche (bis mindestens 2021; inklusive möglichem Düngemittel- oder Pestizideinsatz?) sowie der westlichen Ackerfläche (bis mindestens Sommer 2023) wirkt sich beeinträchtigend auf den Boden und seine Struktur aus.

Auf einer Übersichtskarte sind im LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) im Süden von Neuenkirchen kleinflächige gemeindliche Altstandorte zu Altlasten dargestellt; inwieweit diese ggf. innerhalb des UG liegen, lässt sich aufgrund des Kartenmaßstabs nicht eindeutig zuordnen.

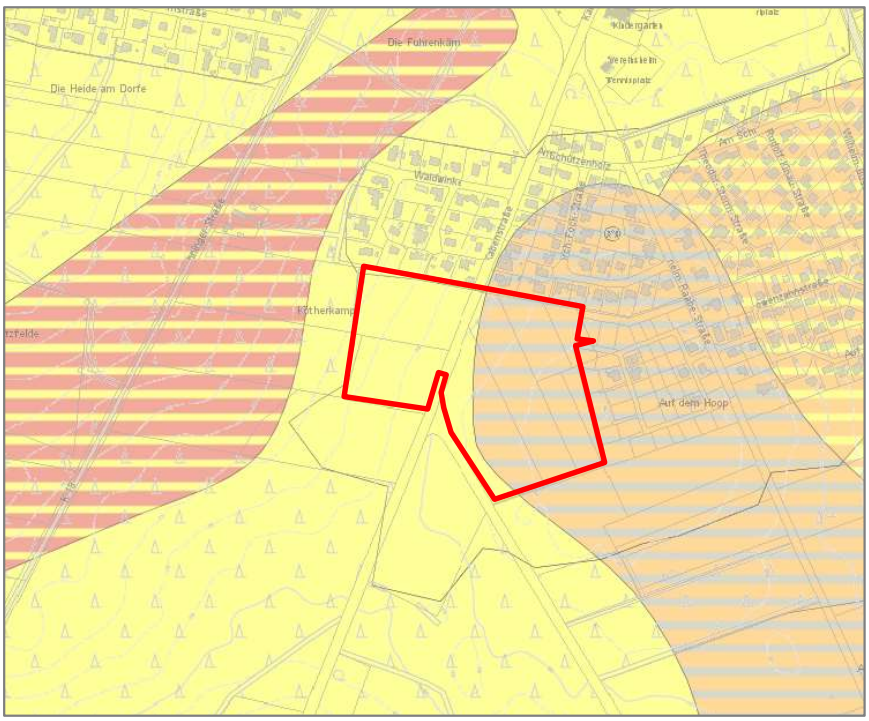


Abb. 1: Auszug aus der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) im Süden von Neuenkirchen – Bebauungsplangebiet Nr. 29 rot umrandet (LBEG 2023/ NIBIS KARTENSERVER).

Bewertung

Die Bewertung der Böden erfolgt nach der ‚Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz' (NLÖ 2002), ergänzt durch NMU & NLÖ (2003) und BREUER (2015). Danach werden zur Bewertung der Böden und deren Lebensraumfunktionen die Kriterien

- Naturnähe
- besondere Standorteigenschaften
- Seltenheit
- besondere (extreme) Standorteigenschaften und
- naturhistorische, kulturhistorische oder geowissenschaftliche Bedeutung

herangezogen.

Für die örtlich vorhandenen, setzungsempfindlichen Böden ergibt sich daraus eine Bewertung als *Böden mit allgemeiner Bedeutung* (Wertstufe III), zu denen die durch Nutzungen überprägten organischen und mineralischen Böden z. B. aus der Acker- und Grünlandnutzung sowie brachliegende/ nicht mehr genutzte Böden (z. B. Acker- und Grünlandbrachen) zählen.

2.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in Oberflächen- und Grundwasser differenziert.

Oberflächenwasser

Innerhalb des UG und direkt angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch wird der Planungsbereich nicht als amtliches oder natürliches Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Grundwasser

Das UG wird dem Grundwasserkörper ‚Wümme Lockergestein links' zugeordnet, dessen gesamter chemischer Zustand als schlecht, der mengenmäßige Zustand als gut charakterisiert wird (Dezember 2015; NMU 2023). Es handelt sich um einen grundwasserfernen Standort (mit > 20 dm mittlerer Grundwasserhoch- und -tiefstand) mit einer Grundwasseroberfläche bei > 60 bis 65 m NHN in der Westhälfte (einschließlich Kabenstraße) sowie > 65-70 m NHN im östlichen Vorhabengebiet (LBEG 2023).

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren wie der Niederschlagsmenge, der Verdunstungsmenge, der Bodenart, dem Grundwasserflurabstand, der Vegetation und dem Direktabfluss abhängig. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate variiert innerhalb des UG und wird mit > 350-400 mm/a im westlichen (einschließlich Kabenstraße) sowie > 150-200 mm/a im östlichen UG angegeben (Zeitraum 1991-2020; LBEG 2023).

Das Grundwasser ist vor (Schad-)Stoffeinträgen und Verunreinigungen überall dort gut geschützt, wo sich über dem Grundwasserspiegel eine wenig durchlässige Deckschicht befindet und der Abstand zwischen Grundwasser und Geländeoberfläche größer ist. Für das gesamte UG wird insgesamt ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung angegeben (LBEG 2023).

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen treten am ehesten durch Düngemittel- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft innerhalb des UG und südlich angrenzend auf. Weitere Stoffeinträge aufgrund der Wohngebietsnutzung inklusive Verkehrsnutzung nördlich und östlich des Gebiets sind nicht auszuschließen. Insgesamt wird der chemische Zustand des Grundwassers flächendeckend als ‚schlecht' angegeben (s. o.).

Bewertung

Für das Bebauungsplangebiet sind keine gewässerspezifischen Funktionen – wie z. B. Trinkwassergewinnung (NMU 2023) – erkennbar, entsprechend weist es eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser auf.

2.5 Klima und Luft

Der Planungsraum im Geest- und Bördebereich ist durch einen hohen klimatischen Austausch sowie eine „mäßige Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief" (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 7) gekennzeichnet. Der Jahresniederschlag beträgt rund 797 mm im Jahr bei einer Verdunstung von etwa 605 mm/ a und einer Jahresdurchschnittstemperatur von 9,4 °C (Durchschnittswerte 1991-2020; LBEG 2023).

Vorbelastungen

Als Emittent wirkt insbesondere die Landwirtschaft im UG und direkt angrenzend belastend auf Klima und Luftqualität. Je nach Art und Intensität der Düngung und Bewirtschaftung können Geruchs- und Lärmemissionen auftreten. Daneben sind auch Beeinträchtigungen durch die angrenzende Siedlungs- und Verkehrsnutzung möglich, nennenswerte Einschränkungen bezüglich der Luftqualität durch beispielsweise stark befahrene Straßen oder Gewerbestandorte sind im UG jedoch nicht gegeben.

Bewertung

Durch die industrieferne Lage und eine eher niedrigen Besiedlungsdichte ist nur von einer geringen Belastung der Luft auszugehen. Die Waldnähe des UG ist mit positiven Auswirkungen auf das Klima hinsichtlich potenzieller bioklimatischer Ausgleichsfunktionen verbunden (vgl. LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Weiterhin führen die kohlenstoffarmen Böden (vgl. Kap. 2.3) zu keinem nennenswerten Klimaschutzpotenzials des UG.

2.6 Arten und Lebensgemeinschaften

2.6.1 Biotoptypen

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation – d. h. ohne menschliches Einwirken – würde sich flächig Buchenwald basenarmer Standorte ausbreiten, vermutlich Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Biotoptypenerfassung

Methode

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen fand am 19.06.2023 auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) statt. Die Artbestimmung der Gefäßpflanzen wurde nach ROTHMALER (2013) vorgenommen. Im Rahmen der Bestandserfassung wurde auf das Vorkommen gefährdeter Gefäßpflanzen nach der Roten Liste (GARVE 2004) geachtet. Die Werteinstufung der Biotoptypen erfolgte nach DRACHENFELS (2012; korrigierte Fassung von 2015).

Ergebnis

In der östlichen Hälfte des Geltungsbereichs hat sich auf einer zunächst als Intensivgrünland erfassten Fläche (BIOS 2020) eine Brachfläche mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt. Neben verschiedenen Gräserarten sind hier nun auch Stauden wie Rainfarn, Kamille, Mohn sowie Ampfer zu finden. Bei der Fläche handelt es sich nach Aussage des Auftraggebers um eine ehemalige Ackerfläche (Ackerstatus). Die mittig durch das UG verlaufende Kabenstraße wird beidseitig von einem kurz gemähten Grünstreifen gesäumt (OVS/GIT). Westlich der Straße verläuft eine Baumreihe (HBA) aus mittelalten Laubbäumen (Brusthöhendurchmesser ca. 20-30 cm). Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Ackerfläche (AS), auf welcher Roggen angebaut wird. Am Nordrand verläuft ein Weg mit Trittrasen (OVW(GRT)), der abschnittsweise durch Arten der halbruderalen Gras- und Staudenfluren gesäumt wird. Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich strukturreicher Waldrand (WR), welcher durch Eichen und Rotbuchen geprägt wird. Im Norden außerhalb des Planbereichs geht der Wald in einen Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT) über, westlich des Waldrands befindet sich einen Lärchenforst (WZL).

Im Süden befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich eine weitere Ackerfläche mit Mais sowie eine Baumreihe (HBA) und ein Extensivgrünland (GE). Im Norden schließen sich Hausgärten (PH) an das Gebiet an.

In Karte 3 sind die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 29 festgestellten Biotoptypen verortet.

Bewertung

Nach der Bewertung von DRACHENFELS (2012) sind die Ackerfläche (AS), die Straße (OVS) und der Weg (OVW) als geringwertig anzusehen (Wertstufe I; vgl. Tab. 2). Für die Baumreihe entlang der Straße wird keine Wertstufe vergeben, bei Beseitigung muss diese entsprechend ersetzt werden (E). Die halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III), da diese Fläche jedoch einen Ackerstatus hat, wird hier die Wertstufe I vergeben. Von besonderer bis allgemeiner Bedeutung ist der Waldrand (WR) mit der Wertstufe IV.

Gemäß Landschaftsrahmenplan sind die Biotoptypen im Bereich Neuenkirchen von ‚geringer Bedeutung' (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Tab. 2: Biotoptypen im Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' mit Wertstufenzuordnung.

Code	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche (m^2)*
WR	Strukturreicher Waldrand	IV	165
HBA	Baumreihe	E	753
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	I**	43.691
AS	Sandacker	I	22.608
OVS/GIT	Straße/ Intensivgrünland trockener Mineralböden	I	915
OVW(GRT)	Weg (Trittrasen)	I	372

Wertstufen nach DRACHENFELS (2012): I = geringe Bedeutung, II = allgemeine bis geringe Bedeutung, III = allgemeine Bedeutung, IV = besondere bis allgemeine Bedeutung, V = besondere Bedeutung, E = Ersatz bei Beseitigung (keine Wertstufe); *Flächenangaben gerundet im GIS; ** aufgrund des Ackerstatus erhält die Fläche die Wertstufe I

Karte 3: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs ‚Stichter See' im Jahr 2023.

2.6.2 Vögel

Brutvögel

Der Abschnitt zu den Brutvögeln wird im Folgenden geringfügig gekürzt wiedergegeben, weitere Details sind dem Kartierbericht zum Bebauungsplangebiet Nr. 29 aus September 2023 (BIOS 2023a) zu entnehmen. Detailliertere Informationen zu der erfolgten Brutvogelpotenzialerfassung im Ostteil sind in BIOS (2020) zu finden.

Methode

Die Brutvogelerfassung erfolgte für den Ostteil des Bebauungsplans als Potenzialerfassung mit fünf flächendeckenden Kartierungen von Mitte März bis Mitte Juni 2020 und im Westteil als Revierkartierung mit sieben Begehungen zwischen Anfang März und Mitte Juni 2023 (angelehnt an bzw. nach SÜDBECK u. a. 2005; Termine vgl. Tab. 3). Die Ortsbegehungen wurden jeweils von einer Person in dem vorabgestimmten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dieses umfasste im Osten den damaligen Geltungsbereich von ca. 4,4 ha und im Westen eine Untersuchungskulisse von ca. 8,1 ha inklusive eines 100 m-Radius um den Geltungsbereich insbesondere im Bereich des angrenzenden Waldes, um Vorkommen dortiger Vogelarten mit zu berücksichtigen (Karte s. BIOS 2023a).

Dabei wurden alle landes- oder bundesweit mindestens als im Bestand gefährdet eingestufte Arten (2020: Rote Liste-Arten nach KRÜGER & NIPKOW 2015 bzw. GRÜNEBERG u. a. 2015; 2023: KRÜGER & SANDKÜHLER 2022 bzw. RYSLAVY u. a. 2020), Arten der Vorwarnliste, gesetzlich streng geschützte Arten sowie Arten, die auf Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt werden, quantitativ erfasst. Übrige Arten – insbesondere als ungefährdet eingestufte Singvogelarten – wurden überwiegend qualitativ erfasst.

Allgemeine Arbeitsgrundlage für die Revierkartierung waren die methodischen Vorgaben von SÜDBECK u. a. (2005). Die Brutbestandserfassung ist im Wesentlichen eine Kartierung von revieranzeigendem Verhalten (insbesondere stetiger Reviergesang der ♂, Balzverhalten verpaarter Individuen) und direkten Hinweisen auf eine Brut, wie z. B. Warnverhalten, Nestbau sowie das Füttern oder Führen von Jungvögeln.

Die Statuszuweisung zum Brutbestand (Brutverdacht) im Jahr 2020 gilt streng genommen nur bei einer entsprechenden Bestätigung im Rahmen einer fachgerechten Kartierung, die mehr als fünf Begehungen umfasst (vgl. SÜDBECK u. a. 2005). Da dies im vorgesehenen Rahmen der Potenzialerfassung im östlichen UG nicht erreicht werden konnte, wurden die Statusangaben nur vergeben, wenn deutliche revieranzeigende Verhaltensweisen der betreffenden Vogelarten festgestellt wurden und der Lebensraum aller Erfahrung nach ein Brutvorkommen sehr wahrscheinlich macht. Aufgrund der übersichtlichen Gebietsstrukturen und -größe ist davon auszugehen, dass das Artenspektrum vollständig erfasst wurde.

Im Zuge der Brutbestandserfassungen wurde auch auf vorhandene Großvogelnester im angrenzenden Wald geachtet (ca. 100 m Radius um Geltungsbereich; vgl. BIOS 2023a). Die Gebietsbegehungen wurden bei geeigneter Witterung (wenig Wind und trocken) und unter Verwendung von Ferngläsern (10x32, 10x42) durchgeführt.

Den Einschätzungen zu dieser Artengruppe liegen weiterhin lokale, landesweite sowie allgemeine Zusammenstellungen (FLADE 1994, BAUER u. a. 2005, SÜDBECK u. a. 2005, GEDEON u. a. 2014, KRÜGER u. a. 2014, BIOS 2016, 2019, 2023b) zu Lebensraumnutzung und Vorkommen zu Grunde.

Alle Beobachtungen wurden für alle planungsrelevante Arten ausgewertet und die festgestellten Reviere ausgewählter Arten anschließend lagegetreu in ein digitales geografisches Informationssystem (ESRI ArcGIS, Version 10.8) eingetragen (Karte 4).

Die Bewertung eines Brutvogellebensraumes erfolgt normalerweise nach dem standardisierten Bewertungssystem der Staatlichen Vogelschutzwarte in Niedersachsen (vgl. BEHM & KRÜGER 2013), bei dem anhand festgelegter Schwellenwerte unter Einbezug des Gefährdungsgrads (Rote Listen) eine abschließende Einstufung als Brutvogellebensraum lokaler, regionaler, landesweiter oder nationaler Bedeutung stattfindet. In dem vorliegenden Fall wird die Anwendung dieser Methode aufgrund der Gebietsgröße mit deutlich < 1 km^2 nicht als sinnvoll erachtet.

Die naturschutzfachliche Bewertung wird daher auf Grundlage der Befunde und Erfahrungswerte sowie unter Zuhilfenahme des 5-stufigen Bewertungssystems von BRINKMANN (1998) für Tierartengruppen vorgenommen (vgl. Tab. 4). Dieses ermöglicht eine Einstufung eines

Untersuchungsgebiets als (Brutvogel-)Lebensraum ‚sehr geringer' bis ‚sehr hoher' Bedeutung, wodurch gleichzeitig eine Vergleichbarkeit mit anderen (Brutvogel-)Gebieten gewährleistet wird.

Tab. 3: Terminübersicht zur Erfassung der Brutvögel im UG ‚Stichter See' in Neuenkirchen.

Termin		Datum	Zeitraum	Witterung	Kartierung
Ostteil	**O-1**	16.03.2020	07.55-08.45 h	sonnig, wolkenlos, 5-6°C, Wind 1-2	S. Ostrowski
	O-2	15.04.2020	07.40-08.30 h	leicht bewölkt bis sonnig, 4 °C, Wind 2	S. Ostrowski
	O-3	14.05.2020	06.50-07.45 h	sonnig, 10 °C, Wind 1-2	M. Siebert
	O-4N	09.06.2020	21.00-22.30 h	leicht bewölkt, 18 °C, Wind W 1-2	J.-P. Salomon
	O-5	16.06.2020	07.10-07.50 h	sonnig mit kleinen Schleierwolken, 15 °C, Wind 0-1	S. Ostrowski
Westteil	**W-1N**	02.03.2023	20.15-21.30 h	bedeckt, 1-0 °C, Wind 1(-2), im Wald 0	S. Ostrowski
	W-2	15.03.2023	07.00-09.00 h	leicht bewölkt, 0-1 °C, Wind 1-2	S. Ostrowski
	W-3	06.04.2023	06.30-07.30 h	sonnig, wolkenlos, -1 bis 2 °C, Wind 1-2	S. Ostrowski
	W-4	28.04.2023	07.45-08.30 h	bedeckt-heiter, trocken, 7-9 °C, Wind 2-3	S. Ostrowski
	W-5	22.05.2023	06.35-07.30 h	sonnig-heiter, 18-19 °C, Wind 2(-3)	S. Ostrowski
	W-6N	08.06.2023	21.40-22.40 h	leicht bewölkt, sehr mild, 20-19 °C, kein Wind	S. Ostrowski
	W-7	19.06.2023	08.00-09.30 h	sonnig, 21-23°C, Wind 0-1	M. Siebert

N = Nachterfassung, O = Ostteil, W = Westteil

Ergebnis

Auf Grundlage der Brutbestandserfassungen in den Jahren 2020 und 2023 (s. auch BIOS 2020, 2023) wird das vorkommende Artenspektrum im UG ‚Stichter See' wie folgt charakterisiert:

Insgesamt wurden 26 Vogelarten innerhalb des Brutvogel-UG sowie zwei Arten angrenzend festgestellt, die zur Brutgemeinschaft zählen (Brutverdacht und Brutzeitfeststellung). Darüber hinaus konnten fünf Arten nahrungssuchend (Brutplatz in der näheren Umgebung) und eine weitere durchziehend im Gebiet beobachtet werden. Eine Art wurde lediglich südlich angrenzend bei der Nahrungssuche erfasst.

Eine Übersicht mit Informationen zum Schutzstatus (Rote Listen, BNatSchG, Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie) ist Tab. 4 zu entnehmen. Die räumliche Verteilung ausgewählter Arten ist auf Karte 4 abgebildet.

Als bestandsgefährdete Brutvögel konnten Feldlerche und Kuckuck mit je einem Brutrevier im bzw. randlich des UG nachgewiesen werden (Erfassung 2020; nach Roten Listen Niedersachsens/ KRÜGER & NIPKOW 2015 bzw. Deutschlands/ GRÜNEBERG u. a. 2015). Ebenfalls bestandsgefährdet (nach Roten Listen von KRÜGER & SANDKÜHLER 2022 und RYSLAVY u. a. 2021) ist der Kleinspecht, von dem in 2023 eine Brutzeitfeststellung im Süden des UG angrenzend an den Eingriffsbereich gelang. In dem gleichen Gehölzbestand wurde im Jahr 2020 der damals noch bestandsgefährdete Baumpieper mit einem Revier erfasst, der mittlerweile landes- und bundesweit auf der Vorwarnliste steht (vgl. Tab. 4).

Die Feldlerche wurde Mitte Juni 2020 mit deutlichem revieranzeigendem Verhalten (singend) im zentral-südlichen Ost-UG nachgewiesen, der Zeitpunkt deutet auf eine mögliche Zweitbrut im UG hin (nach SÜDBECK u. a. 2005). Trotz nur einer Feststellung der Art (methodisch bedingt → letzter Erfassungstermin) wird die Beobachtung als Brutverdacht gewertet, da eine Zweitbrut der im Offenland brütenden Vogelart regelmäßig beobachtet (SÜDBECK u. a. 2005) und auf der stellenweise etwas lückigen Brachfläche als plausibel eingestuft wird.

Am nord(west)lichen Gebietsrand gelang Mitte März 2023 eine Brutzeitfeststellung der auf der Vorwarnliste geführten Goldammer. In deren Nähe wurden auch Stieglitze festgestellt,

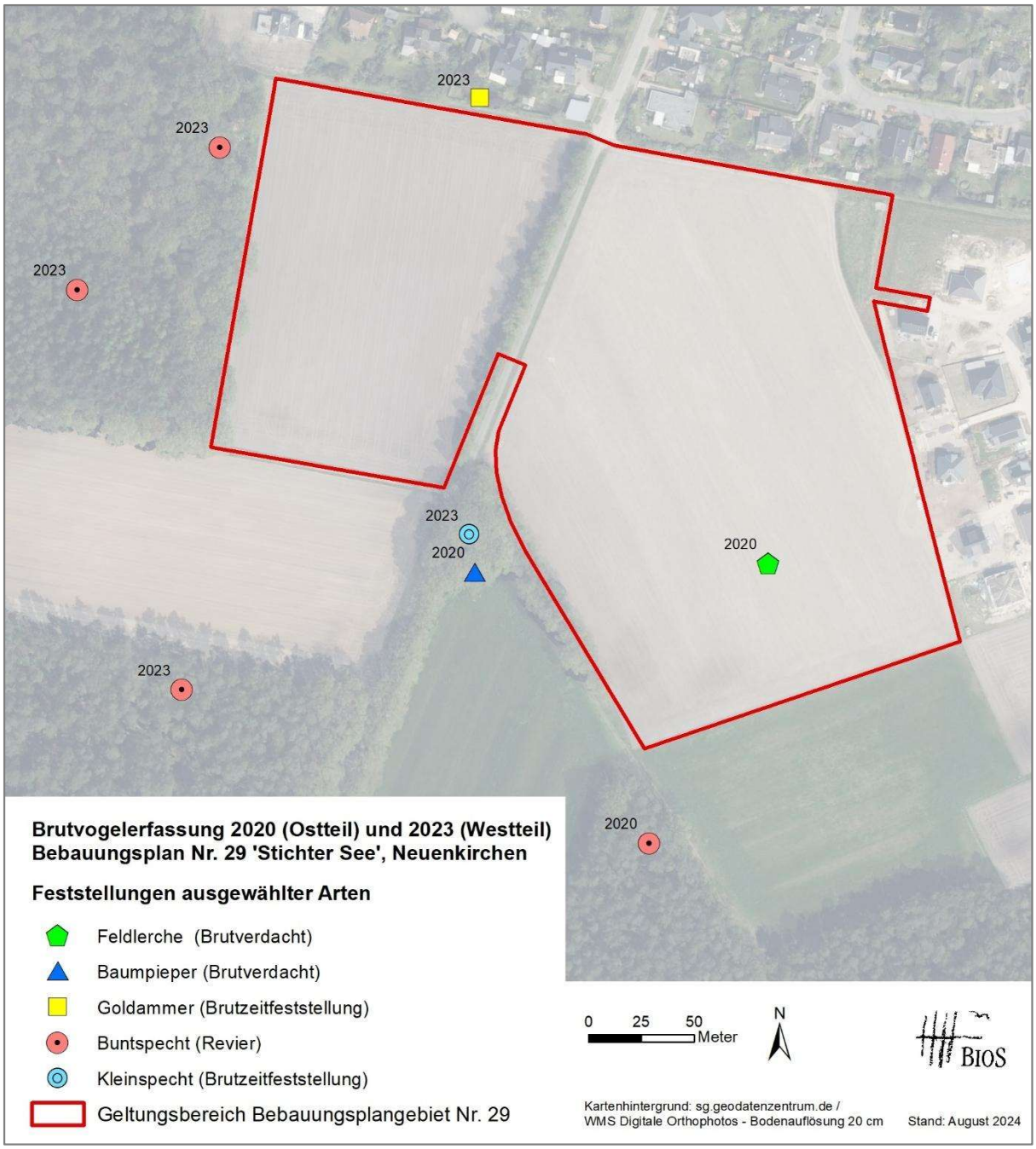
aufgrund des Beobachtungsdatums außerhalb der Wertungsgrenzen zur Brutpopulation (vgl. SÜDBECK u. a. 2005) wird diese ebenfalls auf der Vorwarnliste stehende Art jedoch als Durchzügler eingestuft. Weiterhin gelang eine Brutzeitfeststellung des Grünspechts nordöstlich des UG im März 2023, bei dieser Art wird wegen der großräumigen Reviere und lediglich einmaligen Feststellung von einem Revier außerhalb des UG ausgegangen.

Mit Turmfalke, Rauchschwalbe und Star wurden bei der Erfassung 2020 drei Vogelarten nahrungssuchend beobachtet, die aktuell ebenfalls als im Bestand gefährdet und/ oder auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt werden. Der Turmfalke zählt ebenso wie Grünspecht und Mäusebussard, der 2020 südlich des UG in einiger Entfernung nahrungssuchend festgestellt wurde, zu den streng geschützten Arten (Tab. 4).

Die Brutvogelgemeinschaft des UG setzt sich weiterhin aus überwiegend häufigen und im Bestand aktuell ungefährdeten Arten zusammensetzt, wie Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Kleiber, Haussperling, Mönchsgrasmücke, Amsel, Rotkehlchen, Buchfink u. a (Tab. 4). Diese Arten haben gemeinsam, dass sie hinsichtlich ihres Brutlebensraumes an Gebüsch- und Baumbestand gebunden sind, entsprechend wurden sie in den Baumreihen innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich, in den Privatgärten am Nordrand sowie im westlich gelegenen Wald erfasst.

Zudem konnten in beiden Erfassungsjahren Reviere des besonders geschützten Buntspechts in den größeren Gehölzbeständen in Nähe des Bebauungsplangebiets verortet werden (Karte 4). Die Art ist nicht im Bestand gefährdet, ihr kommt als typischer Höhlenbauer aber eine besondere Bedeutung in Bezug auf eine mögliche Nachnutzung der Spechthöhlen in folgenden Brutsaisons zu (z. B. von Meisen, Kleiber, aber auch mittlerweile auf der Roten Liste stehende Arten wie Star oder Grauschnäpper – und auch Fledermäuse). In den Baumreihen parallel zur Kabenstraße sowie am Südwestrand des Ostteils konnten allerdings keine Spechthöhlen oder größere Astabbruchhöhlen nachgewiesen werden (vgl. BIOS 2023a), entsprechend fehlen dort geeignete Brutstrukturen für die genannten, auf Höhlen angewiesenen gefährdeten Arten.

Beobachtungen von an (Acker-)Randstrukturen angepasste Vogelarten, wie Jagdfasan oder Rebhuhn, oder vom Kiebitz als typische Offenlandart blieben in beiden Untersuchungsjahren aus. Trotz insgesamt dreier Dämmerungsbegehungen im UG (vgl. Tab. 3) und Einsatz von Klangattrappen im Wald gelangen keine Nachweise von Eulenarten. Im Zuge der Nestersuche konnten keine Neststandorte von Groß- oder Greifvögel gefunden werden (BIOS 2023a), auch wird der Wald als tendenziell zu stark gestört eingeschätzt für das Auftreten sehr störempfindlicher Vogelarten. Gelegentliches Auftreten insbesondere von Waldkauz oder der bestandsgefährdeten Waldohreule sowie des Mäusebussards als Nahrungsgäste ist aber weiterhin nicht auszuschließen.



Karte 4: Vorkommen ausgewählter Brutvogelarten im Umfeld des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See ' in Neuenkirchen in den Jahren 2020 (Ostteil) und 2023 (Westteil).

Tab. 4: Liste der im UG zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' in den Jahren 2020 und 2023 nachgewiesenen Brutvogelarten inklusive Nahrungsgäste mit Angaben zu Gefährdung und Schutzstatus nach BNatSchG und EU-Vogelschutzrichtlinie.

Artname	wissenschaftlicher Artname	Status		Gefährdung Rote Listen			§7BNat SchG	EU-VSR Anhang I
		2020	2023	NDS 2021	TO	D 2020		
NICHT-SINGVÖGEL								
Mäusebussard	*Buteo buteo*	(NG)					**§§**	
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	NG		**V**	V		**§§**	
Ringeltaube	*Columba palumbus*	(X), NG	X				**§**	
Türkentaube	*Streptopelia decaocto*		NG				**§**	
Kuckuck	*Cuculus canorus*	(1)		**3**	3	**3**	**§**	
Kleinspecht	*Dryobates minor*		**BZ**	**3**	3	**3**	**§**	
Buntspecht	*Dendrocopos major*	(X)	X				**§**	
Grünspecht	*Picus viridis*		(BZ)				**§§**	
SINGVÖGEL								
Rabenkrähe	*Corvus corone*	(X)	X				**§**	
Kolkrabe	*Corvus corax*		(X)				**§**	
Sumpfmeise	*Poecile palustris*		X				**§**	
Blaumeise	*Parus caeruleus*	(X)	X				**§**	
Kohlmeise	*Parus major*	(X)	X				**§**	
Feldlerche	*Alauda arvensis*	**1**		**3**	3	**3**	**§**	
Rauchschwalbe	*Hirundo rustica*	NG		**3**	3	**V**	**§**	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*		X				**§**	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*		X				**§**	
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*		X				**§**	
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapilla*		X				**§**	
Kleiber	*Sitta europaea*	(X)	X				**§**	
Waldbaumläufer	*Certhia familiaris*		X				**§**	
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*		X				**§**	
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*		X				**§**	
Star	*Sturnus vulgaris*	NG		**3**	3	**3**	**§**	
Amsel	*Turdus merula*	(X)	X				**§**	
Singdrossel	*Turdus philomelos*	(X)	X				**§**	
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	(X)	X				**§**	
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*		(X)				**§**	
Haussperling	*Passer domesticus*		X				**§**	
Baumpieper	*Anthus trivialis*	**(1)**		**V**	V	**V**	**§**	
Bachstelze	*Motacilla alba*	NG					**§**	
Buchfink	*Fringilla coelebs*	(X)	X				**§**	
Stieglitz	*Carduelis carduelis*		Dz	**V**	V		**§**	
Erlenzeisig	*Spinus spinus*		BZ				**§**	
Goldammer	*Emberiza citrinella*		**BZ**	**V**	V		**§**	

Status im UG: Zahl = Revieranzahl, X = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung, Dz = Durchzug, NG = Nahrungsgast, ( ) = knapp außerhalb des Brutvogel-UG

Gefährdung
Rote Liste: 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht; 2 = Bestand stark gefährdet; 3 = Bestand gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste

NDS 2021 = Niedersachsen und Bremen, TO = Tiefland-Ost (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022); D 2020 = Deutschland (RYSLAVY u. a. 2020)

§§ = § 7 (2), Nr.14 BNatSchG: nach Bundesnaturschutzgesetz (2010) streng und besonders geschützte Art; §* = auch nach EU-Artenschutzverordnung streng geschützt, § = besonders geschützte Art (§ 7 (2), Nr.13, BNatSchG)

EU-VSR: X = Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (Arten von gemeinschaftlichem Interesse)

Namensgebung und Systematik weitgehend nach BARTHEL & KRÜGER (2019)

Bewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind bei der Gebietsbewertung bestandsgefährdete und streng geschützte Brutvogelarten besonders zu beachten und im Planungszusammenhang aufgrund ihres Status' als empfindlich gegenüber Lebensraumveränderungen anzusehen, zumal sie eine mehr oder weniger enge Habitatbindung aufweisen.

Innerhalb des UG zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' wurden mit Feldlerche (Brutverdacht in 2020) und Kleinspecht (Brutzeitfeststellung in 2023) zwei gefährdete Vogelarten festgestellt, auch wurden zwei Arten der Vorwarnliste (Baumpieper mit Brutverdacht, Brutzeitfeststellung der Goldammer) direkt angrenzend an den Geltungsbereich nachgewiesen. Die östliche Brachfläche wurde weiterhin als Nahrungshabitat des streng geschützten Turmfalken (Vorwarnliste) sowie einzelner gefährdeter Arten (Rauchschwalbe, Star) genutzt. Die intensiv genutzte westliche Ackerfläche stellt – anders als die Gehölze innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich – keinen geeigneten Brutlebensraum dar.

Insgesamt ist sowohl im Ostteil (angrenzende Siedlungsbebauung, ggf. restliche Bautätigkeiten im östlich angrenzenden Wohngebiet) als auch im Westteil (intensive Bewirtschaftung, ebenfalls angrenzende Wohnbebauung, Nutzung des Waldes durch Wald-Kita und Spaziergänger, teils mit Hunden) sowie entlang der Kabenstraße (regelmäßige geringe Verkehrsnutzung) von Vorbelastungen und Störungen auszugehen.

Naturschutzfachlich wird das Bebauungsplangebiet als Brutlebensraum mittlerer Bedeutung eingestuft (Wertstufe 3, BRINKMANN 1998, vgl. Tab. 5). Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere der Nachweis der bestandsgefährdeten Feldlerche mit revieranzeigendem Verhalten (Zweitbrut). Die Art ist aufgrund ihres ungünstigen Erhaltungszustandes im Heidekreis als ‚Brutvogelart mit Priorität' eingestuft (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013; angelehnt an NLWKN 2011). Darüber hinaus konnten weitere gefährdete und auf der Vorwarnliste geführte Vogelarten im UG nachgewiesen werden (s. o.). Auch treten im UG regelmäßig Nahrungsgäste (streng) geschützter und/ oder bestandsgefährdete Vogelarten auf.

Als europäische Vogelarten unterliegen alle Brutvogelarten innerhalb des UG dem besonderen Artenschutz, so dass bezüglich dieser Arten die Mindestanforderungen des gesetzlichen Artenschutzes berücksichtigt werden müssen (§ 44 BNatSchG).

Tab. 5: Bewertung des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' als Brutvogellebensraum.

Wertstufe	Definition in Anlehnung an BRINKMANN (1998)
1 sehr hohe Bedeutung	• Vorkommen einer vom Aussterben bedrohten Brutvogelart oder • Vorkommen mehrerer stark gefährdeter Arten in überdurch-schnittlichen Bestandsgrößen oder • Vorkommen zahlreicher gefährdeter Tierarten in überdurchschnittlichen Bestandsgrößen
2 hohe Bedeutung	• Vorkommen einer stark gefährdeten Tierart oder • Vorkommen mehrerer gefährdeter Tierarten in überdurchschnittlichen Bestandsgrößen
3 mittlere Bedeutung	• **Vorkommen gefährdeter Vogelarten** oder • allgemein hohe Artenzahlen bezogen auf den biotopspezifischen Erwartungswert
4 geringe Bedeutung	• gefährdete Vogelarten fehlen und unterdurchschnittliche Artenzahl
5 sehr geringe Bedeutung	• anspruchsvolle Vogelarten kommen nicht vor

Gastvögel

Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund der siedlungsnahen Lage samt Kulissenwirkung angrenzender Gehölze und Wohngebäude sowie damit einhergehender Störungen keine nennenswerten Gastvogelvorkommen zu erwarten.

2.6.3 Fledermäuse

Methode

Bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen erfolgte im Anschluss an die erste Brutvogelbegehung am 16. März 2020 eine Potenzialeinschätzung für den östlichen Geltungsbereich, analog wurde eine solche Einschätzung für die westliche Teilfläche am 15. März 2023 durchgeführt. Zusätzlich wurde im Zuge der Brutvogel-Dämmerungsbegehung am 08.06.2023 im Westteil ein Fledermausdetektor des Typs Pettersson 240x (Mischer mit Zeitdehnungs- und Aufnahmefunktion) mitgeführt und die festgestellten Arten notiert.

Die Inaugenscheinnahmen des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs an der Kabenstraße sowie kleinflächig im Nordwesten im Wald und direkt südlich der östlichen Teilfläche wurden bei guten Sichtbedingungen (kaum Wind, kein Niederschlag) vom Boden aus vorgenommen (vgl. auch BIOS 2020, 2023a). Die Baumkontrollen beziehen sich sowohl auf mögliche Quartierstandorte als auch auf eine Eignung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat.

Den Einschätzungen liegen allgemeingültige, kreis- und landesweite Auswertungen zum Vorkommen sowie zur Lebensweise und Ökologie der Fledermausarten (vgl. PETERSEN u. a. 2004, SIMON u. a. 2004, DIETZ u. a. 2007, 2013, BIOS 2016, NLWKN 2022, NABU LANDESVERBAND NIEDERSACHSEN 2023) zu Grunde.

Ergebnis

Bezüglich des Vorhabens sind zwei verschiedene Funktionen des Fledermauslebensraumes zu prüfen: die Funktionen als Quartierstandort – generell in Bäumen oder Gebäuden – sowie als nächtliches Jagdhabitat zur Nahrungssuche.

In Hinblick auf mögliche Lebensstätten ist innerhalb des Bebauungsplans Nr. 29 höchstens von Baumquartieren von Fledermausarten auszugehen, da im Geltungsbereich bisher keine Gebäude stehen. Der Baumbestand entlang der Kabenstraße sowie am Südwestrand der östlichen Teilfläche ist überwiegend eher jünger ohne ausgeprägte Höhlenbildung oder auffällige Astabbrüche (s. auch BIOS 2020, 2023a). Dort ist ein Vorhandensein eines Fledermausquartieres eher unwahrscheinlich, es kommt höchstens ein kurzzeitiges Versteck einzelner Fledermäuse unter kleinflächig abstehender Rinde in Frage, eine andauernde Quartiersnutzung ist sowohl im Sommer- als auch im Winterhalbjahr nicht zu erwarten.

Am Waldrand westlich des Bebauungsplans hingegen stehen mehrere ältere und teils höhlenreiche Laubbäume, so dass dort potenziell im Jahresverlauf durchaus mit einem Fledermausquartier einer baumbewohnenden Art zu rechnen ist. Weiterhin können die Waldkante und die linearen Gehölzstrukturen potenziell als Leitlinie einer Fledermausflugstraße zwischen entfernter liegendem Quartier und häufig genutzten Nahrungshabitaten dienen.

Die zentraleren Acker- und Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs beidseitig der Kabenstraße kommen höchstens als Nahrungslebensraum in Frage. Allerdings erscheint insbesondere der westliche Acker aufgrund der Strukturarmut dahingehend eher in geringerem Maße geeignet. Vielmehr ist mit einer Nutzung der Übergangsbereiche zwischen Grün-/ Ackerfläche und randlichem Baum- und Gebüschbestand (angrenzender Wald, Baumreihen, Privatgärten/ Siedlungsbereich) zur Nahrungssuche auszugehen. Durch die höhere Strukturvielfalt sind dort u. a. eine größere Insektendichte zu erwarten, was die Qualität bzw. Eignung als Fledermausnahrungshabitat begünstigt.

Potenziell zu erwartendes Artenspektrum

Aufgrund der Siedlungsnähe des UG ist vor allem mit jagenden Breitflügel- und Zwergfledermäusen zu rechnen, beide Arten konnten bei der kurzen Detektorkontrolle im Juni 2023 auch innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Sowohl Breitflügel- als auch Zwergfledermäuse bewohnen i. d. R. Spaltenquartiere im Gebäudebestand (beispielsweise hinter Dachvorsprüngen, Fassadenverkleidungen o. ä.) und kommen entsprechend häufig im Siedlungsbereich vor.

Darüber hinaus ist am ehesten ein Auftreten des Großen Abendseglers und der Rauhautfledermaus im gesamten UG sowie von Langohren (v. a. Braunes Langohr) entlang der Gehölze möglich. Die drei Arten sind vorwiegend in älteren Baumhöhlen anzutreffen, vor allem Langohren nutzen gelegentlich auch Spaltenquartiere an Gebäuden.

Im Umfeld des Bebauungsplans (rund um Neuenkirchen; TK25-Blatt 2924.3) wurden laut Batmap-Portal in den letzten Jahren sowohl Breitflügel- als auch Zwerg- und Rauhautfledermäuse nachgewiesen (NABU LANDESVERBAND NIEDERSACHSEN 2023). Vorkommen des Großen Abendseglers und der Wasserfledermaus sind aus dem nordöstlichen Quadranten 2924.2 (Umfeld Langeloh) gemeldet, weiterhin weist Batmap auch Abendseglervorkommen südwestlich (Quadrant 2023.2, Umfeld Visselhövede) aus.

Darüber hinaus sind gemäß landesweiter Artverbreitungskarten (NLWKN 2014, 2022) Nachweise der Fransenfledermaus (Quadrant 2924.1; Zeitraum 1946-2006), des Großen Mausohrs (Quadrant 2924.2), der Mückenfledermaus (Quadrant 2925.1+3) und der Kleinen Bartfledermaus (Quadrant 2824.4; jeweils Zeitraum 2007-2022; NLWKN 2022) sowie der Großen Bartfledermaus und des Kleinabendseglers (Quadrant 2925.1, Zeitraum 1990-2004; NLWKN 2014) bekannt.

Tab. 6: Liste der im Bebauungsplan Nr. 29 in Neuenkirchen nachgewiesenen und potenziell am ehesten zu erwartenden Fledermausarten mit Angaben zum Gefährdungsgrad nach Roten Listen für Niedersachsen und Deutschland, Status gemäß Bundesnaturschutzgesetz und FFH-Richtlinie.

Artnamen	RL Nds (1991)	RL D (2020)	BNat SchG § 7	FFH-Anhang	Anmerkungen zum Vorkommen innerhalb des Bebauungsplans
Braunes Langohr *(Plecotus auritus)*	2	3	s	IV	Quartier im Baumbestand oder in Gebäudespalten, potenzielle Nutzung der baumbestandenen Bereiche als Nahrungshabitat
Breitflügelfledermaus *(Eptesicus serotinus)*	2	3	s	IV	Quartiere i.d.R. in Gebäuden, nachgewiesene Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat
Zwergfledermaus *(Pipistrellus pipistrellus)*	3	*	s	IV	Quartiere i.d.R. in Gebäuden, nachgewiesene Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat
Rauhautfledermaus *(Pipistrellus nathusii)*	2	*	s	IV	Quartier i.d.R. im Baumbestand, vereinzelt Balzquartiere in Gebäuden; potenzielle Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat
Großer Abendsegler *(Nyctalus noctula)*	2	V	s	IV	Quartier i.d.R. im Baumbestand; potenzielle Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat

- Angaben zum Gefährdungsgrad nach Roten Listen (RL); für Niedersachsen (Nds) nach HECKENROTH (1991); für Deutschland nach MEINIG u. a. (2020): 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; V = Vorwarnliste; * = ungefährdet
- Gesetzlicher Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010) § 7: s = streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr. 14)
- Eintrag gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH): IV = Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse)

Die Artenzusammensetzung innerhalb des UG kann im Jahresverlauf variieren, insbesondere vor dem Hintergrund, dass regelmäßige Quartierwechsel während des Sommerhalbjahres bei Fledermäusen nicht ungewöhnlich sind (DIETZ u. a. 2007). Konkretere Aussagen können nur auf Grundlage von gezielten Fledermauserfassungen in mehreren Nächten innerhalb des Sommerhalbjahres getroffen werden.

Alle im UG potenziell am ehesten vorkommenden Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt, im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sowie in Niedersachsen auf der Roten Liste geführt (mindestens bestandsgefährdet/ RL 3 – vgl. Tab. 6; allerdings ist die Rote Liste Niedersachsens sehr veraltet).

Bewertung

Aufgrund des Mangels an geeigneten Baumhöhlen (zum Zeitpunkt der Baumkontrolle; vgl. BIOS 2020, 2023a) sowie von Gebäudestrukturen sind Fledermausquartiere innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 29 ausgeschlossen.

Die Bedeutung des Vorhabengebiets für Fledermäuse liegt vermutlich vor allem in der Funktion als Jagd- und Durchflugslebensraum für die lokalen Populationen der in Tab. 6 aufgeführten Fledermausarten. Bei der nächtlichen Nahrungssuche dürften die strukturreicheren Randbereiche des Eingriffsgebiets sowie die Baumreihe an der Kabenstraße voraussichtlich stärker bejagt werden als die strukturarme Grünlandbrache im Ostteil und die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche im westlichen UG. Weiterhin sind ggf. auch Flugstraßen entlang linearer Gehölzstrukturen (Baumreihen, Waldrand) möglich.

Der Mangel an Quartiers- und Gewässerstrukturen sowie die eher als durchschnittlich zu bewertende Strukturvielfalt begründen die Einschätzung, dass das Bebauungsplangebiet ‚Stichter See' eine höchstens allgemeine Bedeutung als Fledermauslebensraum aufweist.

2.7 Biologische Vielfalt

Das Bebauungsplangebiet ist in der östlichen Hälfte durch eine Brachfläche mit Arten der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte geprägt, welche mittlerweile durch die Nichtbewirtschaftung ein etwas höheres Artenreichtum an Kräutern, Gras- und Blühpflanzen aufweist (vgl. Kap. 2.6.1). Hingegen zeichnet sich das westliche Vorhabengebiet durch die monotone, landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche mit sehr artenarmer Zusammensetzung aus, besondere Pflanzenarten oder Blühaspekte kommen dort nicht vor.

Neben der bestandsgefährdeten Feldlerche konnten im Planungsraum weitere besonders geschützte und teilweise gefährdete Brutvogelarten nachgewiesen werden, die überwiegend an Gehölze (Baumreihen, Waldrand) gebunden sind und das Bebauungsplangebiet als Lebensstätte oder zur Nahrungssuche nutzten.

Durch die intensive Bewirtschaftung des Ackers, regelmäßiger randlicher Störwirkungen (Wohn- und Verkehrsnutzung angrenzender Wohngebiete, Haustiere, Spaziergänger etc.), der gegebenen Verkehrsnutzung der Kabenstraße und einer geringen Vielfalt an Vertikalstrukturen ist die biologische Vielfalt im Planungsgebiet eingeschränkt. Älterer und potenziell höherwertiger Baumbestand mit möglicher Habitatfunktion (Höhlen- oder Spaltenstrukturen) fehlt innerhalb des eigentlichen Bebauungsplans, ist aber im westlichen Wald in geringem Maße vorhanden. Eine hervorstechende Eignung als Fledermauslebensraum ist nicht erkennbar.

Aufgrund der teilflächigen Strukturarmut und der generellen Störintensität im Gebiet stellt sich die Vielzahl potenzieller Lebensräume und Arten im UG als eher unterdurchschnittlich dar.

Bewertung

In Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften besitzt das UG eine höchstens allgemeine Bedeutung.

2.8 Landschaftsbild

Mit dem Begriff *Landschaftsbild* wird das wahrnehmbare Erscheinungsbild einer Landschaft beschrieben, wobei dies die „Gesamtwirkung der für den Menschen wahrnehmbaren

Merkmale und Eigenschaften der Landschaft" umfasst und „sich mit den Begriffen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft umschreiben" lässt (KÖHLER & PREIß 2000).

Im LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) wurden einzelne Landschaftsbildeinheiten (LBE) voneinander abgegrenzt, die insbesondere auf Grundlage der drei Kriterien Natürlichkeit, historischer Kontinuität und Vielfalt (PATERAK u. a. 2001) nach KÖHLER & PREIß (2000) bewertet wurden.

Während der bestehende Siedlungsbereich nördlich des UG als LBE ‚Siedlungsgebiet ohne Großbäume' eingestuft ist, gehört das Bebauungsplangebiet zur großflächigeren LBE ‚Waldlandschaft der ebenen Geest' (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Trotz mehrerer intensiv bewirtschafteter Ackerflächen im direkten Umfeld des Untersuchungsraums ist das Landschaftsbild aufgrund der Baumreihen und Feldgehölze bzw. Waldränder als Strukturelemente und optischer ‚Unterbrechung' bzw. Abschirmung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Hingegen wirkt sich die angrenzende Siedlungsbebauung am Nord- und Ostrand einschränkend auf die landschaftliche (natürliche) Vielfalt und Schönheit aus. Durch die Siedlungsrandlage des Betrachtungsbereichs und Nutzung des UG als landwirtschaftliche Flächen ist insgesamt von einer starken anthropogenen Überformung auszugehen.

Bewertung

Die Methodik zur Bewertung orientiert sich an den Vorgaben bzw. Empfehlungen des im *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen* veröffentlichten Gutachtens zur ‚Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes' (KÖHLER & PREIß 2000) und erfolgt in Anlehnung an den Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013).

Das Bebauungsplangebiet weist innerhalb der LBE ‚Waldlandschaft der ebenen Geest' hinsichtlich des Landschaftsbildes eine *mittlere Bewertungsstufe* auf, welches gleichgesetzt ist mit einer Einstufung als *Landschaftsbildeinheit allgemeiner Bedeutung* (vgl. LANDKREIS HEIDEKREIS 2013). Durch die landschaftsbildliche Vorbelastung der Wohnbebauung an zwei Seiten des UG ist von einer Tendenz zu geringerer bewertender Einschätzung am Rand der LBE auszugehen. So wird das angrenzende Siedlungsgebiet bezogen auf dieses Schutzgut als *sehr gering* bewertet, dort ist von einer *Landschaftsbildeinheit geringer Bedeutung* auszugehen.

2.9 Mensch und Erholung

Aktuell wird das UG vorwiegend entlang des Nordrands (v. a. Spaziergänger mit Hunden) sowie entlang der asphaltierten Kabenstraße (u. a. Radfahrer und Spaziergänger) durch teils erholungssuchende Menschen genutzt. Regelmäßig frequentiert ist auch der Rundweg innerhalb des westlich angrenzenden Waldes durch Spaziergänger mit und ohne Hundebegleitung sowie Kindergruppen (Wald-Kita am Südrand des Waldes).

Ein Fehlen von ausgebauten Wegeverbindungen sowie weiteren Erholungsinfrastrukturelementen reduziert eine mögliche Erholungsnutzung innerhalb des Bebauungsplangebiets deutlich. Der Erholungswert des Gebiets ist entsprechend als gering einzustufen.

Vorbelastungen durch Verkehrsnutzung beschränken sich weitgehend auf unregelmäßigen landwirtschaftlichen Verkehr zu/ auf angrenzenden Acker- bzw. Grünlandflächen sowie auf ein geringes Verkehrsaufkommen entlang der Kabenstraße.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb eines Interessengebiets der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und eines Jet-Tiefflugkorridor (vgl. Hinweise der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025); entsprechend sind diesbezügliche unregelmäßige akustische Beeinträchtigungen im Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen.

Bewertung

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und Erholung besitzt das Planungsgebiet eine höchstens allgemeine Bedeutung.

2.10 Kulturelles Erbe

Gemäß NLÖ (2002) gehören neben historischen Kulturlandschaften und Naturdenkmale auch Grabmale sowie öffentliche Kultur-, Bau- und Bodendenkmale zu den Kultur- und Sachgütern.

Auf einer Übersichtskarte zu Kulturdenkmalen des LRP (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) sind südlich von Neuenkirchen im Planungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale oder Baukulturdenkmale zu erkennen.

Gemäß Textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 29 (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) sind im Umfeld mehrere archäologische Fundstellen (u. a. Grabhügel) bekannt, weshalb auch innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend ein Vorkommen von archäologischen Strukturen bzw. Kulturdenkmalen zu rechnen ist.

Bewertung

Das Planungsgebiet könnte hinsichtlich des Schutzguts Kulturelles Erbe eine besondere Bedeutung aufweisen.

3 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung des Projekts

Aufgrund der bisherigen Nutzung des UG ist davon auszugehen, dass das Gebiet ohne Überbauung auch zukünftig im Westteil weiter durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein wird. Die damit einhergehenden Auswirkungen durch den potenziellen Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden tragen damit unverändert u. a. zur Belastung des Grundwassers bei.

Die Brachfläche östlich der Kabenstraße könnte sich bei Nichtnutzung langfristig artenreicher entwickeln und weitere Sukzessionsstadien durchlaufen. Auch eine erneute Nutzung als Acker- oder Intensivgrünlandfläche, einhergehend mit Erhöhung der Nutzungsintensität und entsprechenden Beeinträchtigungen insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser, ist nicht auszuschließen.

Gleichzeitig ist ohne flächige Versiegelung von geringeren Auswirkungen auf den (tieferen) Boden- und Wasserhaushalt, z. B. auf die Grundwasserneubildungsrate, auszugehen. Klimatisch wirken sich unversiegelte Flächen günstiger aus als überbaute Bereiche.

Vorbelastungen durch die verkehrliche Nutzung entlang der Kabenstraße sowie durch randliche Störungen in Wohngebieten sowie im westlichen Wald, blieben bei Nicht-Durchführung der Planungen voraussichtlich unverändert bestehen, dafür würden vermutlich an anderer Stelle in Neuenkirchen Wohnflächen entwickelt werden.

3.2 Fläche

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ergeben sich temporär durch Bodenzwischenlagerung auf speziellen Lagerflächen oder -streifen (vgl. § 10 Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Nach Ende der Bautätigkeiten ist dieser Boden wieder einzubauen. In diesem Zuge gehen die dafür zeitweise benötigte Flächen voraussichtlich wieder in die ursprüngliche Nutzung zurück bzw. werden diese überbaut.

Die für Wohnbebauung und versiegelte Nutzflächen (Straßenverkehrs- und Parkflächen etc.) in Anspruch genommenen Flächen werden anlagebedingt dauerhaft beansprucht. Innerhalb der Wohnbauflächen ist für die WA1-Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, für zukünftige Baugrundstücke im WA2-Gebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen sowie zugehörige Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden (vgl. Kap. 1.2.2). Infolgedessen ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 0,45 für die WA1-Gebiete und 0,6 für die WA2-Gebiete. Nicht zulässig ist dabei jegliche Bebauung im gehölznahen Bereich („Bauverbotszone Wald", § 4 Textliche Festsetzungen).

Somit ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung auf den Baugrundstücken von ca. 20.395 m^2 (WA1) und 3.564 m^2 (WA2; addiert 23.959 m^2; vgl. Kap. 1.2.2). Für den Bau der öffentlicher Straßenverkehrsflächen (9.441 m^2) sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für Fußweg/ Rad/ Anlieger (827 m^2; vgl. Tab. 1 in Kap. 1.2.2) werden maximal weitere 10.268 m^2 versiegelt.

Für die dauerhaft beanspruchte Fläche von insgesamt 34.227 m^2 ist von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Hinweise zum notwendigen Ausgleich der Schutzgüter Fläche und Boden werden im folgenden Kap. 3.3 gemeinsam behandelt.

3.3 Boden

Während der Bauphase kommt es durch schwere Baufahrzeuge zu Bodenverdichtungen, die sich jedoch aufgrund der Vorbelastungen (in Bezug auf Befahren mit schweren Maschinen) zumindest im Bereich der Acker- und Brachflächen nicht erheblich auswirken sollten.

Zur Schonung von Bodenfunktionen sollten temporäre Boden- und Materiallagerflächen nur in Bereichen realisiert werden, wo Vorbelastungen bestehen und die später ohnehin überbaut bzw. befestigt werden. Der Gehölzabstandsbereich zum westlichen und südlichen Waldrand sowie die später als Grün- und Gehölzstreifen genutzten Flächen sollten von Lagerflächen sowie regelmäßigen Befahrungen mit schweren Maschinen ausgespart werden, auch Kronen-/ Wurzelbereiche vorhandener Bäume sind von Belastungen zu verschonen (vgl. Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Aufgrund der potenziellen starken Setzungsempfindlichkeit (vgl. Kap. 2.3) sollten die Böden bei feucht-nassen Witterungsverhältnissen möglichst minimal befahren werden.

Anlagebedingt wirkt sich der Siedlungsbau samt versiegelter Außenanlagen und Verkehrsinfrastruktur sehr stark auf den Boden und die Bodenfunktionen aus. Dort steht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung, seine Wasserspeicherfähigkeit, Puffer und Filterfunktion werden erheblich eingeschränkt.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden durch Versiegelung sind als erheblich zu bewerten und müssen ausgeglichen werden. Da es sich um Böden mit allgemeiner Bedeutung handelt, ist nach NLÖ (2002) ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 erforderlich. Dies erfolgt unabhängig von dem Grad der Versiegelung.

3.4 Wasser

Oberflächenwasser

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs sind keine (erheblichen) Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Stichter See' sehen die Anlage zweier Regenrückhaltebecken am Nordrand des Gebiets zur Ableitung des Niederschlagswassers vor (vgl. § 5 Textliche Festsetzungen; PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025; Kap. 1.2.2). Neu entstehende Gewässer sind zumindest aus mikroklimatischer Perspektive als positiv einzustufen (vgl. Kap. 3.5).

Grundwasser

Durch die Grundwasserferne sind während der Bauphase Grundwasserabsenkungen sowie daraus resultierende dauerhafte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Ausbleibende flächige Stoffeinträge aus der Landwirtschaft sind insgesamt positiv zu bewerten. Von einer erheblichen Verschlechterung der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge bei Änderung der Nutzungsform zu Wohnbebauung ist u. a. aufgrund des Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung (vgl. Kap. 2.4) nicht auszugehen.

Durch die Versiegelung des Bodens auf maximal ca. 49,9 % der Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets verringert sich jedoch die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet. Das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 29 sieht vor, dass jegliches anfallendes Niederschlagswasser von den überbauten Flächen über Regenwasserkanäle in die Regenrückhaltebecken geleitet und von dort in Richtung des Vorfluters abgeleitet wird (vgl. Kap. 1.2.2 sowie KÄMMER INGENIEURBERATUNG 2024). Weiterhin wird ein (verringerter) Teil des Niederschlagwassers vor Ort versickern und dadurch im örtlichen Wasserkreislauf verbleiben.

Insgesamt bleiben die Beeinträchtigungen auf das Grundwasser vor dem Hintergrund der allgemeinen Bedeutung dieses Schutzguts voraussichtlich in unerheblichem Rahmen.

3.5 Klima und Luft

Durch die Bodenversiegelung und den Bau wärmespeichernder Oberflächen und Gebäude ist im Planungsbereich generell mit verringerter Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem tendenziell beschleunigten Temperaturgang zu rechnen. Bei Wasserführung bewirken die neu geplanten Regenrückhaltebecken gleichzeitig eine lokale Erhöhung der Luftfeuchte. Auch die Anlage der randlichen öffentlichen Grünstreifen sowie neue Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (sowohl als Heckenpflanzungen am Bebauungsplangebietsrand als auch durch einzelne Laubbäume und Obstgehölze innerhalb der Baugrundstücke; vgl. vgl. § 7 Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) wirken sich positiv auf die kleinklimatische Situation aus. Zudem fallen durch die Umnutzung der Ackerfläche landwirtschaftliche Emissionen weg.

In der Gesamtbetrachtung ist nicht von nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/ Luft auszugehen.

3.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Nutzungsänderung von Ackerbrache und landwirtschaftlich intensiv genutztem Ackerland zu Siedlungsbebauung geht (Nahrungs-)Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften der freien Feldflur verloren. Des Weiteren entfällt durch die teilflächige Rodung der Baumreihe potenzieller Gehölzlebensraum in geringem Ausmaß. Im Folgenden werden die Auswirkungen getrennt voneinander für Pflanzen/ Biotoptypen sowie für Tiere (Vögel und Fledermäuse) betrachtet.

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind artenschutzrechtliche Aspekte in der Bauleitplanung im Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See' zu berücksichtigen.

3.6.1 Biotoptypen

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird in der Westhälfte des Planbereichs der Biotoptyp ‚Sandacker' (AS) von geringer Bedeutung (Wertstufe I) überbaut. Dies stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar. In der Osthälfte wird der Biotoptyp ‚Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte' (UHM) überbaut, welcher aufgrund des Ackerstatus' ebenfalls der Wertstufe I entspricht. Auch der nördlich angrenzende Weg mit Trittrasen (OVW(GRT)) entspricht der Wertstufe I und ist von geringer Bedeutung. Dieser Bereich wird nicht überbaut, sondern zu höherwertigem extensiven Grünland entwickelt werden, so dass hier keine Beeinträchtigung erfolgt.

Die Baumreihe (HBA) entlang der Kabenstraße bleibt überwiegend bestehen, lediglich im Bereich des Einfahrttrichters der westlichen Erschließungsstraße ist eine Rodung eines 17,5 m langen Teilstücks der Baumreihe entlang der Kabenstraße notwendig. Diese Baumfällungen sind im Verhältnis von 1:1 auszugleichen.

Zu den höherwertigen Waldrändern im Westen und Süden des Bebauungsplans werden hinsichtlich einer Bebauung Abstände von jeweils 30 m eingehalten, u. a. zur Reduktion einer Beeinträchtigung der Gehölze. Auch zu vorhandenen Gehölzreihen sind Vorgaben zum Schutz und Erhalt insbesondere auch während der Bauzeit festgelegt (vgl. § 8 sowie Hinweis 10 der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Weiterhin ist Bodenauf- und -abtrag im Wurzelbereich bestehender Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) nicht zulässig (Hinweis 10 der Textlichen Festsetzungen).

Im gesamten Planbereich werden keine gesetzlich geschützten Biotope oder gefährdeten Pflanzenarten zerstört oder beeinträchtigt.

3.6.2 Vögel

Im Plangebiet ist durch die Bewirtschaftung der westlichen Ackerfläche, randliche Störungen (angrenzende Siedlungsbebauung mit Anwesenheit von Menschen und Haustieren, ggf. restliche Bautätigkeiten des relativ neuen östlichen Wohngebiets, Spaziergänger und Wald-Kita) sowie geringem Verkehrsaufkommen entlang der Kabenstraße mit Einschränkungen des Lebensraums für (Gast- und) Brutvögel auszugehen.

Der Großteil der festgestellten Brutvogelarten ist auf Baum- und Gebüschbestand als Bruthabitat angewiesen, welcher sich überwiegend randlich befindet. Lediglich die Feldlerche kam als typische Offenlandart im zentralen Planungsbereich vor (vgl. Kap. 2.6.2), das Revier der Feldlerche wird überplant und damit anlagebedingt wegfallen.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich für Vögel insbesondere durch *akustische und visuelle Störreize* während der Bauzeiten (durch Baustellenverkehr, Bautätigkeiten etc.). Diese treten temporär und damit zeitlich und lokal begrenzt auf. Vögel gelten grundsätzlich als eine gegenüber diesen Störreizen besonders empfindliche Artengruppe.

Bei den Reaktionen kann oft nicht eindeutig zwischen optischen und akustischen Störreizen unterschieden werden. Folgewirkungen sind Fluchtreaktionen, die in Abhängigkeit von Häufigkeit und Intensität der Einwirkungen zu Meidung bestimmter Bereiche bis hin zur Aufgabe von Brutvorkommen führen können. Die artspezifisch ermittelten Fluchtdistanzen nach GASSNER u. a. (2010) bilden in der Skalierung von Störungen bereits eine sehr hohe Intensität ab.

Das im Vorhabenbereich betroffene Brutvogelartenspektrum setzt sich aus überwiegend ungefährdeten und häufigeren Vogelarten zusammen, für die oft nur geringe planerisch zu berücksichtigenden Fluchtdistanzen von bis zu 10 m (z. B. für Amsel, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen; vgl. GASSNER u. a. 2010) angegeben werden. Bei Berücksichtigung des Gehölzabstands von 30 m zu den Waldrändern für jegliche Bebauungen sowie Lagerungen und Befahrungen mit schweren Maschinen (vgl. Kap. 3.3 sowie Hinweis 10 der Textlichen Festsetzungen; PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) ist eine erhebliche Betroffenheit der meisten (gehölzbrütenden) Arten während der Bauzeit auszuschließen.

Dies gilt ebenso für den potenziell empfindlicheren Baumpieper, welcher im Jahr 2020 mit Brutverdacht in einem Siedlungsgehölz ca. 25 m südwestlich des Geltungsbereichs erfasst wurde. Durch die Anlage eines Heckenpflanzstreifens am Baugebietsrand werden die Auswirkungen aus dem neuen Siedlungsbereich zum möglichen Brutplatz deutlich abgeschirmt (fehlende Angabe zur artspezifischen Fluchtdistanz nach GASSNER u. a. 2010).

Für die beiden Vogelarten Kleinspecht und Goldammer konnten nur Brutzeitfeststellungen im Rahmen der Revierkartierung in 2023 erfasst werden, streng genommen ist damit die Statuszuweisung zum Brutbestand nicht erfüllt (vgl. Methodikteil in Kap. 2.6.2). Zumindest für die Goldammer wird jedoch durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche am Nordrand mit 10 m Breite die artspezifische Fluchtdistanz von 15 m hinsichtlich der Gebietsbebauung zum möglichen Brutplatz nicht unterschritten.

Lediglich zur Baumreihe am Westrand der Kabenstraße ist durch die Bautätigkeiten im nah angrenzenden Baufeld kein ausreichender Abstand gewährt. Hier ist jedoch aufgrund der Vorbelastungen (verkehrliche Nutzung an der Kabenstraße), des betroffenen Artenspektrums (ausschließlich häufige und störunempfindlichere Singvögel sowie Ringeltaube) mit überwiegend sehr geringen artspezifischen Fluchtdistanzen (nach GASSNER u. a. 2010) sowie des temporären Charakters der Bautätigkeiten ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Zudem ist ein rechtzeitiges Ausweichen der betroffenen Brutvögel in andere ungestörtere Bruthabitate durch die Bauzeitenregelung (vgl. Kap. 4.1) möglich.

Durch die Bauzeitenregelung wird auch eine *Verletzung oder Tötung* von Individuen (insbesondere ‚Tötungsverbot' nach § 44 BNatSchG) innerhalb der Bauzeit vermieden.

Anlagebedingt ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens *direkte Flächenverluste* bzw. *Lebensraumzerstörung*. Davon ist die bestandsgefährdeten Feldlerche betroffen, deren Lebensraum verloren geht; dies ist als erheblich anzusehen.

Für die in Baumreihen und Gehölzstrukturen innerhalb des Gebiets und direkt angrenzend brütenden Vögel ergeben sich bezüglich dieses Wirkfaktors lediglich geringe Beeinträchtigungen, da im Zuge der Gebietsüberplanung nur ein kleiner Teil der Baumreihe westlich der Kabenstraße entfernt werden soll. Alle anderen Gehölze bleiben voraussichtlich erhalten. Für die in der Baumreihe festgestellten Vorkommen weit verbreiteter und ungefährdeter Gehölzbrüter ist anzunehmen, dass im waldreichen Umfeld genügend Ausgleichshabitate für die weniger anspruchsvollen Vogelarten zur Verfügung steht. Bei Beachtung der zeitlichen Vorgaben für die Bauumsetzung in den Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 4.1) bleiben die Beeinträchtigungen für Brutvögel voraussichtlich in unerheblichem Rahmen.

Durch die flächige Überbauung gehen jedoch Nahrungshabitate teils gefährdeter oder streng geschützter Arten verloren. Diese werden für die als Nahrungsgäste eingestuften Vogelarten jedoch nicht als essenzielle Nahrungslebensräume eingeschätzt, weshalb die Auswirkungen nicht als erheblich bewertet werden.

Im Hinblick auf die geplanten (Wohn-)Gebäude spielt anlagebedingt ebenfalls der Wirkfaktor *Vogelschlag an Glas* eine Rolle (vgl. SCHMID u. a. 2012). Die Beeinträchtigungen auf die Avifauna werden dabei jedoch nicht höher als im angrenzenden Siedlungsbereich eingeschätzt und deshalb als unerheblich betrachtet.

Im Projektzusammenhang können sich *Störung durch Nutzung* (Besiedlung, Annäherung durch Menschen, Verkehr) und dadurch bedingt *Einschränkung der Nahrungshabitate* für den Vogellebensraum betriebsbedingt auswirken. Aufgrund der ganz überwiegend der Anwesenheit des Menschen gegenüber eher unempfindlichen Arten (geringe Fluchtdistanzen; s. o.) sowie Ausweichmöglichkeiten zur Nahrungssuche sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch diesen Wirkfaktor zu erwarten.

Potenziell ist langfristig – nach Fertigstellung des Baugebiets inklusive Pflanzung von Bäumen und Sträuchern – von einer Zunahme möglicher geeigneter Bruthabitate sowie des Nahrungsangebots für typische Gartenkleinvögel durch die Erhöhung der Strukturvielfalt auszugehen.

Der Lebensraumverlust der Feldlerche wirkt sich erheblich aus und muss kompensiert werden. Darüber hinaus treten bei Berücksichtigung der in Kap. 4.1 beschriebenen (überwiegend bauzeitlichen) Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für (Brut-)Vögel ein.

3.6.3 Fledermäuse

Bei Fledermäusen wirken sich Beeinträchtigungen insbesondere in Quartiernähe stärker auf Populationsebene aus als Veränderungen von Nahrungshabitaten. Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist jedoch höchstens in der parallel zur Kabenstraße verlaufenden Baumreihe eine kurzzeitige Sommerlebensstätte möglich (z. B. unter abstehender Rinde, insgesamt jedoch eher unwahrscheinlich, s. Kap. 2.6.3). Vielmehr ist mit Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nahrungshabitate der Fledermäuse zu rechnen.

Während der Bauphase ist von verstärktem (Baustellen-)Verkehr und Lärm auszugehen, wodurch jedoch voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die nächtlich genutzten Jagdlebensräume entstehen. Entlang der zentralen Baumreihe bestehen geringfügige Vorbelastungen durch die bisherige seltene Verkehrsnutzung an der Kabenstraße und auf der angrenzenden Ackerfläche.

Anlagebedingt können die Wirkfaktoren *Verlust* oder *Verlagerung von Jagdgebieten* v. a. durch flächige Versiegelungen (Verkehrswege, Gebäude, Nebenanlagen) beeinträchtigend wirken. Ein *Lebensstättenverlust* im Zuge der Fällung von Teilen der Baumreihe entlang der

Kabenstraße ist nicht zu erwarten, da dort im Zuge der Baumkontrollen im März 2023 keine als Quartier geeigneten Höhlen oder Spalten festgestellt werden konnten (vgl. Kap. 2.6.3). Gleichzeitig ist langfristig von einer Zunahme der Strukturvielfalt durch die Gestaltung der Privatgärten samt Baumpflanzungen – gegenüber dem Ausgangszustand ‚strukturarme Brache bzw. Ackerfläche' – auszugehen, was sich positiv auf die kleinräumige Eignung als Fledermausnahrungshabitat auswirken kann. Auch vergrößert sich die Anzahl potenzieller Quartierstrukturen v. a. im Gebäudebereich gegenüber dem jetzigen Zustand.

Als weiterer Wirkfaktor kommt *Barrierewirkung* durch entstehende Vertikalstrukturen (v. a. größere Gebäude) beispielsweise inmitten regelmäßig genutzter Flugstraßen oder Nahrungshabitate in Frage. Diesbezüglich werden innerhalb der Gebietskulisse jedoch keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert, da auf Brach- und Ackerfläche innerhalb des Bebauungsplans keine erkennbaren Leitlinien bestehen und potenzielle randlichen Flugstraßen- und Jagdhabitatnutzung nicht direkt von Überbauung betroffen sind.

Kollisionen spielen bezüglich der geplanten Bebauung eine stark untergeordnete Rolle, da die massiven Gebäude über die Ultraschallortung der nächtlichen Säuger sehr gut wahrgenommen werden können; gleiches gilt für betriebsbedingte Änderungen, wie die Zunahme von nächtlichem (Anwohner-)Verkehr.

Insgesamt sind auch vor dem Hintergrund, dass die waldrandnahen Bereiche (30 m Gehölzabstand zu den Wäldern im Westen und im Süden) ohne Bebauung bleiben, im Nahbereich des südlichen Feldgehölzes kein Baufenster liegt und die Baumreihe innerhalb des Bebauungsplangebiets keine besondere Quartierseignung aufweist, keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse durch das Bauvorhaben zu erwarten. Um möglichen Einschränkungen im Lebensraum von Fledermäusen vorzubeugen, sind Reduktionen und Lichtlenkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt (vgl. Kap. 4.1).

3.7 Biologische Vielfalt

Infolge der Wohnbebauung verändert sich das Vorkommen und die Artenzusammensetzung der Tier- und Pflanzenarten. Die Umgestaltung von strukturarmen Brache- und Ackerflächen zu einem teilversiegelten Wohngebiet mit Privatgärten und den öffentlichen, eher extensiv gepflegten Grünflächen bewirkt langfristig eine Zunahme an Strukturen und Lebensräumen. Die kleinflächigen Baumfällungen an der Kabenstraße spielen hinsichtlich der biologischen Vielfalt voraussichtlich keine nennenswerte Rolle. Insgesamt wird sich die biologische Vielfalt an Pflanzen und Tieren trotz starker anthropogener Überformung mittel- bis langfristig voraussichtlich erhöhen, was sich tendenziell positiv auf Arten und Lebensgemeinschaften auswirken wird, insbesondere bei Nutzung heimischer und standorttypischer Pflanzenarten (vgl. Artenlisten in Hinweisen 6 und 7 der Textlichen Festsetzungen; PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025).

3.8 Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird die Anlage von Wohnbebauung mit einer maximalen Firsthöhe von bis zu 11,5 h (überwiegend bis zu 9,5 m) auf zwei bisher eher strukturarmen Flächen ermöglicht. Durch die Erweiterung der Siedlungsbebauung ist innerhalb des Bebauungsplangebiets von einer Änderung der Landschaftsbildeinheit zu ‚Siedlungsgebiet ohne Großbäume' auszugehen, welches als *sehr gering* hinsichtlich des Landschaftsbildes bewertet ist und einer Landschaftsbildeinheit geringer Bedeutung entspricht. Damit geht mit einer Verschlechterung im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild einher.

Bestehende Baumreihen und ein Feldgehölz schirmen das Eingriffsgebiet in südlicher Richtung, der angrenzende Wald nach Westen hin als natürliche Strukturelemente optisch ab. Weiterhin sehen die Bauplanungen randliche Anpflanzungen von überwiegend 5 m breiten Heckenstrukturen vor (entlang des Südrands und östlich der Kabenstraße sowie am Nordostrand;

im Südosten kleinflächig auf 7 m Breite), wodurch das Gebiet landschaftsbildwirksam umrahmt wird. Dies trägt gleichzeitig auch zur im LRP formulierten „ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche[n] Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche" (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 245; vgl. auch Kap. 2.2) bei. Der durch die Ersatzpflanzungen (Kompensation) im Südosten des Bebauungsplangebiets entstehende Lückenschluss zwischen Heckenpflanzungen auf Privatgrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs sowie im östlich liegenden Wohngebiet ist vor diesem Hintergrund eher positiv zu bewerten.

Auch die Durchgrünung des Gebiets (Anlage öffentlicher Grünstreifen, Anpflanzungen einzelner Laub- oder Obstbäume auf den Privatgrundstücken, grüne Gestaltung der Regenrückhaltebecken, gebietsinterne Heckenpflanzungen) des Bebauungsplangebiets wirkt sich positiv auf den Landschaftsbildeindruck aus.

Vor dem Hintergrund der Vorbelastung (insbesondere angrenzend bestehende Siedlungsrandbebauung an zwei Seiten) und der vorhandenen optischen natürlichen Teilabschirmung des Gebiets bleiben die Auswirkungen durch die Siedlungserweiterung am Ortsrand von Neuenkirchen für das Landschaftsbild und die Landschaftserlebnisfunktion bei Umsetzung der festgelegten Pflanzmaßnahmen (vgl. § 7 und § 9 Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) voraussichtlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

3.9 Mensch und Erholung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 ‚Stichter See' fällt die Bedeutung des Gebiets als landwirtschaftliche Produktions- bzw. Brachfläche weg. Gleichzeitig erhält das Gebiet durch die geplante Siedlungsbebauung eine neue Bedeutung als Wohnstandort.

Durch die geplante Wohnnutzung innerhalb des Gebiets samt Anliegerverkehr sind nach Abschluss der Bautätigkeiten keine erheblichen (über den im direkten Umfeld bestehenden) zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen zu erwarten. Auch sind durch die zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets keine erheblichen zusätzlichen Schadstoffbelastungen anzunehmen. Da das Umfeld des neuen Baugebiets bereits in sehr ähnlicher Weise genutzt wird, sollte sich der Geltungsbereich insgesamt gut eingliedern.

Der bisherige Erholungswert des Gebiets ist aufgrund fehlender Erholungsinfrastrukturelemente gering (vgl. Kap. 2.9). Die Ankopplung des neuen Wohngebiets an einen Fußweg am Nordrand zur vorhandenen Wegestruktur des angrenzenden Waldes sowie die Anlage öffentlicher Grünstreifen (vgl. auch Kap. 1.2.2) innerhalb des Baugebiets wirken sich voraussichtlich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Mensch und Erholung sind auch vor dem Hintergrund der örtlichen Vorbelastungen (u. a. geringe Verkehrsnutzung, Lage innerhalb eines Jet-Tiefflugkorridors, vgl. Kap. 2.9 bzw. Textliche Festsetzungen/ PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) im Zuge der Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets nicht zu erwarten.

3.10 Kulturelles Erbe

Die Gebietsüberplanung kann sich potenziell stark auf möglicherweise vorhandene archäologische Strukturen bzw. Kulturdenkmale auswirken, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts führen würde.

Zur Vermeidung sind vorsorglich vor jedweden anderen Bautätigkeiten innerhalb der Gebietskulisse Prospektionen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen zur örtlichen Überprüfung archäologischer Bodenfunde (detailliertere Angaben in Hinweis 5 der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Dadurch können die denkmalschutz-

bezogenen Beeinträchtigungen vorab besser eingeschätzt und ggf. rechtzeitig weitere Untersuchungen oder Maßnahmen eingeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten vorgezogenen Maßnahme zum archäologischen Denkmalschutz bzw. Bodenfunden sollte eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturellen Erbes im Projektzusammenhang ausgeschlossen sein.

3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Tab. 7 sind die wichtigsten Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander schutzgutbezogen zusammenfassend dargestellt. Funktionale Beziehungen werden hier angegeben.

Tab. 7: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

Schutzgut / Funktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Boden/ Fläche – Lebensraum, Filter, Puffer, Speicher, Quelle, Produktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	• Abhängigkeit der Bodenverhältnisse von geologischen Ausgangsbedingungen, Wasserhaushalt, Klima • Einfluss auf Tiere und Pflanzen (Lebensraum), Klima, Wasserhaushalt und -qualität (Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltevermögen, Wasserschutz, Filter- und Pufferaufgaben), Mensch (Produktion, Schadstoffsenke) • anthropogene Vorbelastung: landwirtschaftliche Nutzung, ggf. Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln, geringfügige Versiegelung (Kabenstraße; angrenzende Wohnbebauung)
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) – Retention, Lebensraum und -grundlage	• Abhängigkeit von Boden (Filter und Puffer, Wasserspeicher), Fläche, Klima, Mensch • Einfluss auf Tiere und Pflanzen (Standorteigenschaften, Lebensraum etc.), Boden, Klima • anthropogene Vorbelastung: Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln durch bestehende landwirtschaftliche Nutzung
Klima, Luft – Frisch- und Kaltluftproduktion	• Abhängigkeit von Vegetation, Boden, Fläche • Einfluss auf Landschaftsbild, Mensch, Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser • anthropogene Vorbelastung: ackerbauliche Nutzung sowie angrenzende Wohnbebauung und Verkehrsnutzung (allgemeine Emissionen, wie Geruch, Schadstoff-/ Stickstoffeintrag)
Arten und Lebensgemeinschaften - Biotoptypen	• Abhängigkeit von Boden, Fläche und Wasser (Nährstoffe, Wasserspeicherung/ Grund- und Oberflächenwasser) • Einfluss auf Tiere und biologische Vielfalt aufgrund der Habitatqualität, das Landschaftsbild sowie Mensch und Erholung • anthropogene Vorbelastung: Nutzungsintensität, Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln durch landwirtschaftliche Nutzung und angrenzender gärtnerischer Nutzung
- Tiere	• Abhängigkeit von Vegetation und (Oberflächen-)Wasser • anthropogene Störungen durch den Menschen und seine Aktivitäten/ Raum- und Erholungsnutzung
Landschaftsbild	• Abhängigkeit von Kulturellem Erbe, Biotoptypen, Mensch, Fläche • Einfluss auf Menschen und Erholung • anthropogene Vorbelastung: intensive landwirtschaftliche Nutzung, angrenzende Wohnbebauung und Verkehrsinfrastruktur
Mensch und Erholung	• Abhängigkeit von Landschaftsbild, Vegetation, Boden/ Fläche • Einfluss auf Landschaftsbild, Vegetation, Klima, Kulturelles Erbe • anthropogene Vorbelastung: umliegende Wohnbebauung inklusive geringem Verkehrsaufkommen (allgemeine Emissionen, wie Lärm und Schadstoff-/ Stickstoffeintrag)

4 Vermeidung und Verminderung bzw. Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Somit sind zukünftige Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29 ‚Stichter See' in der Art zu planen, dass Beeinträchtigungen durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gar nicht erst auftreten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen hinreichend minimiert werden.

4.1 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt daher den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende grundlegende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf die innerhalb des Planungsgebiets vorhandenen Schutzgüter zu berücksichtigen:

- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß;
- Die Gebäudehöhen werden auf das vorgeschlagene Maß von max. 11,50 (überwiegend 9,50 m) begrenzt;
- Vorsorgliche Prospektionen hinsichtlich archäologischer Bodenfunde vor eigentlichem Beginn der Bautätigkeiten im Bebauungsplangebiet in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Kulturellen Erbes;
- Schichtgetreuer Ab-/ Auftrag; abgetragener Oberboden im Bauflächenbereich ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder -streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme wieder einzubauen;
- Materiallagerflächen (Bodenzwischenlagerung, Baumaterialien etc.) sollten nur auf Flächen geringer Wertigkeit, wie Ackerflächen oder später ohnehin versiegelte Bereiche, sowie außerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche der Bäume geschaffen werden;
- Zur Schonung der Bodenfunktionen sollten insbesondere später als Grün- oder Gehölzstreifen genutzte Flächen sowie der Gehölzabstandsbereich (Bauverbotszone „Wald") während der Bauzeit nicht als Lagerfläche genutzt oder mit schweren Maschinen befahren werden;
- Der Boden ist im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen sowie auf verdichtungsempfindlichen Flächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten, Stahlplatten) zu schützen;

  Aufgrund der starken Setzungsempfindlichkeit sollte ein Befahren der Böden bei feuchtnassen Witterungsverhältnissen auf ein Mindestmaß begrenzt werden; bei sehr beanspruchten Flächen wird ggf. eine Wiederherstellung des Bodengefüges notwendig;
- Im Nahbereich jeglicher Bautätigkeiten stehender Baumbestand ist während der gesamten Zeit der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) zu schützen;
- Bodenauf- und -abtrag ist im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) nicht zulässig, ausgenommen davon sind festgesetzte Pflanzmaßnahmen (Heckenpflanzungen gem. § 9 (1) der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025);
- Bei der Errichtung jeglicher baulicher Anlagen wird zum Schutz der bestehender Bäume inklusive des Wurzelbereichs ein Mindestabstand zum Baumbestand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) empfohlen, dies ist ebenfalls bei Planung und Bau des westlichen Regenrückhaltebeckens (b) einzuhalten;
- Gehölzrückschnitte und Baumfällungen sind nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig;

Bei Baumfällungen von Bäumen mit >20 cm Stammdurchmesser ist bei offensichtlich vorhandenen Höhlen bzw. Spalten vor der Fällung sicherzustellen, dass keine aktuelle Lebensstätte geschützter Tiere betroffen ist (durch Fachgutachter, ggf. mittels Endoskops); für geeignete Ersatzpflanzungen ist zu sorgen;

- Bauzeitenregelung: Beschränkung der Baustelleneinrichtung und Flächenfreimachung auf die Periode außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang März bis Ende Juli), um Verluste von Gelegen und Jungvögeln weitgehend zu vermeiden;
- Innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel ist sicherzustellen, dass keine längeren Baupausen (>7 Tage) entstehen, um einer erneuten Ansiedlung von Brutvögeln entgegen zu wirken;
- Vermeidung von Tierfallen in der Bauphase sowie nach Abschluss der Bauarbeiten (beispielsweise ebenerdige steile Schächte, nach oben offene Rohre etc.);
- Die Anmerkungen zur Abfallbehandlung/ -verwertung (u. a. zum Einsatz von Ersatzbaustoffen, Verwertung der Bauabfälle etc.) der Textlichen Festsetzungen (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025) sind zu beachten;
- Reduktion der nächtlichen Beleuchtung von Gebäuden und an Verkehrs-/ Parkflächen auf ein notwendiges Minimum, dabei

  Vermeidung von Streulicht und großflächiger Abstrahlungen (insbesondere über die Horizontale; vgl. auch Aspekte bei SCHMID u. a. 2012) sowie

  Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zur Außen-/ Straßenbeleuchtung;

  beides dient dazu, der zunehmenden Lichtverschmutzung entgegen zu wirken, die zu Beeinträchtigungen im Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen führt (vgl. SCHMID u. a. 2012, VOIGT u. a. 2018);
- Verhinderung des Austritts von Öl und anderen Schmierstoffen während der Bauphase durch Beachtung der entsprechenden Sicherheitsvorschriften;
- Hinsichtlich der Pflege der öffentlichen Grünfläche wird eine zweifache Mahd (2x im Jahr) empfohlen, um eine Verbuschung der Fläche zu vermeiden; bei der Mahd ist zum Schutz von Kleintieren auf den Einsatz von Mulchmähern zu verzichten und eine Schnitthöhe von mindestens 10 cm einzuhalten;
- Im Sinne einer allmählichen Aushagerung der Fläche sollte das Schnittgut nach der Mahd abtransportiert und ein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf der öffentlichen Grünfläche vermieden werden;
- Ablagerungen von Gartenabfällen und Grünschnitt ist auf der öffentlichen Grünfläche zu vermeiden.

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Trotz der in Kap. 4.1 dargelegten Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen auf die Umwelt durch den Bebauungsplan nicht vollständig vermieden werden. Die unvermeidbaren beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes sind durch geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen ist dann gegeben, wenn die beeinträchtigten Funktionen am Eingriffsort durch geeignete Kompensationsmaßnahmen nahezu vollständig und zeitnah wiederhergestellt sind bzw. auf ein unerhebliches Maß reduziert werden konnten.

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen sind sowohl Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch externe Maßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Fläche/ Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden entstehen im Bereich der Überbauungen durch die Anlage von Verkehrsinfrastruktur und bauliche Anlagen (Gebäude, Carport etc.). Es ergibt sich eine maximale Bodenversiegelung von insgesamt 34.227 m², welche im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen ist. Daraus resultiert für das Schutzgut Boden ein **Kompensationsflächenbedarf von 17.113 m²** (vgl. auch Tab. 8).

Ein Ausgleich innerhalb des Eingriffsbereichs erfolgt auf **3.764 m²** durch Anpflanzung von Heckenstrukturen als randliche Eingrünung des neuen Baugebiets insbesondere nach Nordosten und Süden sowie östlich der Kabenstraße. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 7 Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenzusammensetzung richtet sich nach der Artenliste in Hinweis 6 der Textliche Festsetzungen (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Die geeignete Artenauswahl kann in Abhängigkeit vom Pflanzort, u. a. im Hinblick auf Bodenparameter und Lichtverhältnisse, variieren (vgl. auch Angaben zu Bodenfeuchte und -nährstoffgehalt sowie weiterer Parameter in Artenliste 1 in Hinweis 6 der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Um die Anpflanzmaßnahmen auch im Schattenbereich angrenzender Gehölze zu gewährleisten, sind im Nah-/Kronenbereich vorhandener Bäume entsprechend weniger lichtbedürftige, standortheimische und -gerechte Arten zu empfehlen, die auch (halb-)schattige Verhältnisse tolerieren, um Ausfälle und Nachpflanzungen zu vermeiden (s. Angaben zu ‚für (Halb-)Schatten geeignet' in Artenliste 1 in Hinweis 6). Dort ist auch bei ggf. geringerer Wuchshöhe der zu entwickelnden Gehölze durch die Neuanpflanzungen ein Schutz für bestehende Gehölze gegeben.

Die Heckenpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m anzulegen. Für die beiden 3 m breiten, parallel verlaufenden Pflanzstreifen im zentralen östlichen Bebauungsplangebiet (insgesamt 6 m breiter Heckenpflanzstreifen; vgl. Karte 2) werden jeweils zweireihige Heckenpflanzungen pro Grundstück empfohlen. Die Eingrünung am Gebietsrand bzw. entlang der Kabenstraße erfolgt als 5 m breite, dreireihige Heckenpflanzung.

Die im Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenzen festgesetzten 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen im östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten" als ausreichend angesehen. Die anzupflanzenden Heckenstrukturen setzen die mit dem v. g. Bebauungsplan Nr. 28 bereits vorgegebene südliche Ortsrandeingrünung weiter fort und komplettieren diese im westlichen Verlauf bis an die dort bestehenden Waldflächen.

Die verbleibenden **13.349 m²** des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind über externe Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierbei können intensive landwirtschaftliche Nutzflächen aus der Nutzung genommen und zu einem Biotoptyp der Wertstufe III oder höher entwickelt werden.

Tab. 8 gibt ein Überblick zur Ermittlung der Kompensationsflächen (Ausgleich und Ersatz) für die Schutzgüter Fläche und Boden.

Tab. 8: Ermittlung der Kompensationsfläche für die Schutzgüter Fläche/ Boden.

Bestand	Fläche	Verhältnis	Kompensationsflächenbedarf	Ausgleich	Ersatz
Boden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III)	34.227 m²	1:0,5	17.113 m²	3.764 m² Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Rahmeneingrünung um das Bebauungsplangebiet	13.349 m² externe Ersatzmaßnahmen (Umwandlung intensiver landwirtschaftlicher Nutzflächen in Sukzessionsbrache; s. *Kap. 4.3.1)*

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Die Gehölzfällungen innerhalb einer Baumreihe (HBA) an der Kabenstraße auf einer Länge von ca. 17,5 m und 4 m Breite im Bereich der Einfahrt zur westlichen Erschließungsstraße müssen im Verhältnis von 1:1 ausgeglichen werden. Ein Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf **70 m²** durch Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke (HFM) auf einer Länge von 10 m und einer Breite von 7 m (Tab. 9). Die Pflanzung ist am Südostrand des Plangebiets vorgesehen (Karte 2). Dadurch wird ein Lückenschluss zwischen den Hecken auf den westlich und östlich angrenzenden Privatgrundstücken hergestellt.

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 10 (2) Textliche Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzt und 60-100 cm hoch zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt fünfreihig mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m. Sie ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenzusammensetzung richtet sich nach der Artenliste 1 in Hinweis 6 der Textliche Festsetzungen (PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025).

Tab. 9: Ermittlung der Kompensationsfläche für das Schutzgut Biotoptypen.

Bestand	Fläche	Verhältnis	Kompensationsflächenbedarf	Ausgleich
Baumreihe (HBA)	70 m²	1:1	70 m²	70 m² Pflanzung einer Strauch-Baumhecke am Südostrand des Bebauungsplangebiets

Die restliche Baumreihe westlich der Kabenstraße bleibt erhalten und ist entsprechend textlich festgesetzt (§ 8 der Textlichen Festsetzungen, PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025). Zudem ist ein Bauabstand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu dieser Gehölzstruktur vorgegeben (§ 6 Textliche Festsetzungen), um die natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Gehölzreihe zu reduzieren.

Brutvögel

Die Realisierung des Bebauungsplans wirkt sich durch den anlagebedingten Verlust eines Feldlerchenreviers erheblich aus; dieses Revier ist daher zu kompensieren. In der Literatur werden unterschiedliche Reviergrößen von Feldlerchen angegeben, von 0,5-0,8 ha (BAUER u. a. 2005) bis zu 20 ha in Einzelfällen (PÄTZOLD 1983; in: BFN 2022). Lokal gehen aktuelle

Beobachtungen im Landkreis Heidekreis von Reviergrößen zwischen 4-10 ha für ein Feldlerchenpaar aus (Auskunft Frau EDEN/ UNB Landkreis Heidekreis, mündl. Mitt. 01.10.2020; LANDKREIS HEIDEKREIS 2021).

Ein Ausgleich des verloren gehenden Brutreviers sollte durch die Schaffung eines für die Ansprüche der Feldlerche geeigneten Ersatzlebensraumes erfolgen (Kompensations-/ CEF-Maßnahme). Als Größenordnung wird ein Ersatzhabitat von (mindestens) 2 ha – im Falle eines Ideallebensraumes – als geeignet angesehen (vgl. LANDKREIS HEIDEKREIS 2021).

Dafür bieten sich z. B. die Umnutzung einer Acker-/ Intensivgrünlandfläche in eine (Sukzessions-)Brachfläche oder extensives Grünland an, wobei die ausgewählte Fläche möglichst im lokalen Zusammenhang mit dem wegfallenden Revier stehen sollte. Als typische Offenlandart ist für die Feldlerche ein ausreichender Abstand von mindestens 100 m zu kulissenwirksamen Gehölzstrukturen – wie Feldgehölz, Baumreihe, Waldrand – oder höheren Gebäuden mindestens auf einer Teilfläche zu gewährleisten (vgl. auch LANDKREIS HEIDEKREIS 2021). Flächen in direktem Umfeld von Windenergieanlagen sowie unter (Strom-)Freileitungen sind ungeeignet.

Feldlerchen bevorzugen zur Aufzucht ihrer Jungen eine nicht zu dichte und zu hohe Vegetation. Ein ideales Ersatzhabitat weist neben eher niedriger und möglichst vielfältiger Vegetation auch kleinflächige lückige Stellen auf. Ein Einsatz von Pestizid- oder Düngemitteln ist auszuschließen. Während der Brutzeit (für die Feldlerche ~Mitte März bis Ende Juli) ist auf jegliche Flächenbearbeitungen (Mahd, Walzen u. a.) zu verzichten. Ein zu dichter bzw. schneller Aufwuchs kann ggf. über eine Anpassung der Mahdtermine verhindert werden (nur in Ausnahmefällen nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Mahd innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit – dabei sind Gelege auszusparen; zudem sollte die Schnitthöhe von 20 cm möglichst nicht unterschritten werden, um noch nicht flügge Jungvögel nicht zu gefährden).

Die Extensivierung einer Acker- bzw. Grünlandfläche wirkt sich gleichzeitig auch positiv auf andere (Vogel-)Arten aus. Durch die extensivere Pflege verbessert sich mittel- bis langfristig auch die Eignung als Insektenlebensraum (u. a. für Heuschrecken) sowie als Nahrungshabitat (z. B. für Turmfalken, Mäusebussard oder Fledermäuse).

Die externe Kompensationsfläche zum Ausgleich des Feldlerchen-Reviers ist in Karte 5 in Kap. 4.3.1 dargestellt.

4.3 Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Kompensation

Die Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter und die daraus folgende Kompensationserfordernis sind in Tab. 10 zusammenfassend dargestellt.

Tab. 10: Gegenüberstellung der erheblichen Beeinträchtigungen und deren Kompensation.

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte			
Schutzgut	**Ausprägung, Größe und Wert des betroffenen Bereiches**	**Voraussichtliche Beeinträchtigung**	**Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation**
Boden (Fläche)	Versiegelung von insgesamt maximal 34.227 m² Boden allgemeiner Bedeutung	Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung, erheblicher Eingriff	Keine Vermeidung möglich. *Kompensationsflächenbedarf:* 17.113 m² (1:0,5 nach BREUER 2015) *Kompensation:* 3.764 m² Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung innerhalb des Geltungsbereichs 13.349 m² externe Ersatzmaßnahmen
Grund- und Oberflächenwasser	Oberflächenwasser ist nicht betroffen Grundwasser ohne besondere Bedeutung	Keine Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Anlage zweier Regenrückhaltebecken am Nordrand des Gebiets zur Ableitung des Niederschlagswassers; teilflächige Versickerung des Niederschlagwassers vor Ort
Klima / Luft	Vorbelastungen durch Landwirtschaft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Anlage öffentlicher Grünstreifen und neue Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern tragen positiv zur lokalen klimatischen Situation bei
Arten und Lebensgemeinschaften	**Biotoptypen** 43.691 m² Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM), Wertstufe I (Ackerstatus)	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Keine
	22.608 m² Sandacker (AS), Wertstufe I	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Keine
	520 m² Weg mit Trittrasen (OVW(GRT)), Wertstufe I	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Keine
	683 m² Baumreihe (HBA) 70 m² Baumreihe (HBA)	Keine Beeinträchtigung Entfernung auf einer Länge von 17,5 m	Schutz bestehender Gehölze gemäß DIN 18920 *Kompensation* 1:1: 70 m² Pflanzung einer Strauch-Baumhecke mit anteilig 20 % Bäumen und 80 % Sträuchern am Südostrand des Bebauungsplangebiets

Tabellenfortführung auf nächster Seite

Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert des betroffenen Bereiches	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung und Maßnahmen zur Kompensation
Arten und Lebensgemeinschaften	**Fauna** Brutrevier einer Feldlerche (Rote Liste 3); Reviergröße insgesamt 4-10 ha Kein besonderer Lebensraum für Fledermäuse oder Gastvögel	Vollständiger Verlust eines Feldlerchenrevieres Keine erheblichen Beeinträchtigungen	*Kompensationsflächenbedarf:* mindestens 20.000 m² (bei externem Ausgleich des gesamten Brutreviers und Ideallebensraum) *Kompensation (CEF-Maßnahme):* Schaffung eines geeigneten Ersatzlebensraums durch z. B. Umnutzung von Acker in extensive Sukzessionsbrache (~100 m Abstand zu Gehölzen/ Gebäuden auf Teilfläche, lokaler Zusammenhang zum auszugleichenden Revier; s. Kap. 4.2) Bauflächenfreimachung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel (Anfang März bis Ende Juli)
Landschaftsbild	Wechsel aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Baumreihen, Feldgehölzen und Waldrändern in Siedlungsrandlage Landschaftsbildeinheit von allgemeiner Bedeutung	Beeinträchtigungen durch Bebauung	Abschirmung durch bestehende Baumreihen/ Gehölz nach Westen und Süden; Eingrünung durch überwiegend 5 m breite Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Randbereich des Geltungsbereichs; Begrünung der Grundstücke durch einen Laub- / Obstbaum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche
Mensch und Erholung	Geringer Erholungswert durch fehlende Infrastruktur, Vorbelastung durch landwirtschaftlichen Verkehr sowie akustische Beeinträchtigungen durch Lage im Jet-Tiefflugkorridor	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	Keine
Kulturelles Erbe	Archäologische Bodendenkmale innerhalb des Planungsgebietes nicht vorab ausgeschlossen	Beeinträchtigungen durch Bebauung möglich	Vorsorgliche Prospektionen hinsichtlich archäologischer Bodenfunde vor eigentlichem Baubeginn in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Für die Kompensation können die externe Maßnahmen für Boden (13.349 m²) mit der Kompensation für das Feldlerchenrevier (20.000 m²) kombiniert werden. Der Kompensationsbedarf bei Umsetzung des geplanten Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen beläuft sich somit auf insgesamt **23.834 m²** (vgl. Tab. 11).

Davon werden innerhalb des Bebauungsplangebiets 3.834 m² (Ausgleich für Beeinträchtigungen von Boden und Biotoptypen) kompensiert, der Ausgleich für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Feldlerche) erfolgt kombiniert extern auf (mindestens) 20.000 m².

Der folgenden Tab. 11 kann eine zusammenfassende Übersicht zur Beeinträchtigung sowie zum Ausgleich und Ersatz der betroffenen Schutzgüter entnommen werden.

Tab. 11: Gesamtübersicht zur Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 29 in Neuenkirchen.

Ist-Zustand			**Planung**			**Ausgleich und Ersatz**				
Schutzgut	**Fläche in m²**	**Wert-stufe**	**Beeinträchti-gung**	**Fläche in m²**	**Wert-stufe**	**Kompensati-onsverhältnis**	**Kompensations-flächenbedarf in m² (e x g)**	**Ausgleich und Ersatz in m²**	**Biotoptyp**	**Ziel-Wert**
a	**b**	**c**	**d**	**e**	**f**	**g**	**h**	**i**	**j**	**k**
1. Boden										
Boden allgemeiner Bedeutung	34.227	3	Versiegelung	34.227	1	0,5	17.113	**3.764**	HFM (Strauch-Baum-hecke)	3
								(13.349)	Externer Ersatz *(Kombination mit Feldler-chen-Kompensation)*	3-5
2. Biotoptyp										
UHM (Halbruderale Gras- und Stau-denflur mittlerer Standorte)	43.691	1	Keine Beeinträchtigung	43.691	1	Keine Kompensation nötig			-	-
AS (Sandacker)	22.608	1	Keine Beeinträchtigung	22.608	1	Keine Kompensation nötig			-	-
OVW(GRT) (Weg mit Trittrasen)	520	1	Keine Beeinträchtigung	520	1	Keine Kompensation nötig			-	-
HBA (Baumreihe)	683	E	Keine Beeinträchtigung	683	E	Keine Kompensation nötig			-	-
HBA (Baumreihe)	70	E	Entfernung auf 17,5 m Länge	70	E	1	70	70	HFM (Strauch-Baum-hecke)	3
3. Fauna										
Brutrevier einer Feldlerche	~40.000	Rote Liste 3	Überbauung	40.000	1	0,5 (bei Ideal-habitat)	20.000	20.000	Externer Ersatz	3-5
						Summe		**23.834**		

4.3.1 Externe Kompensation (CEF-Maßnahme)

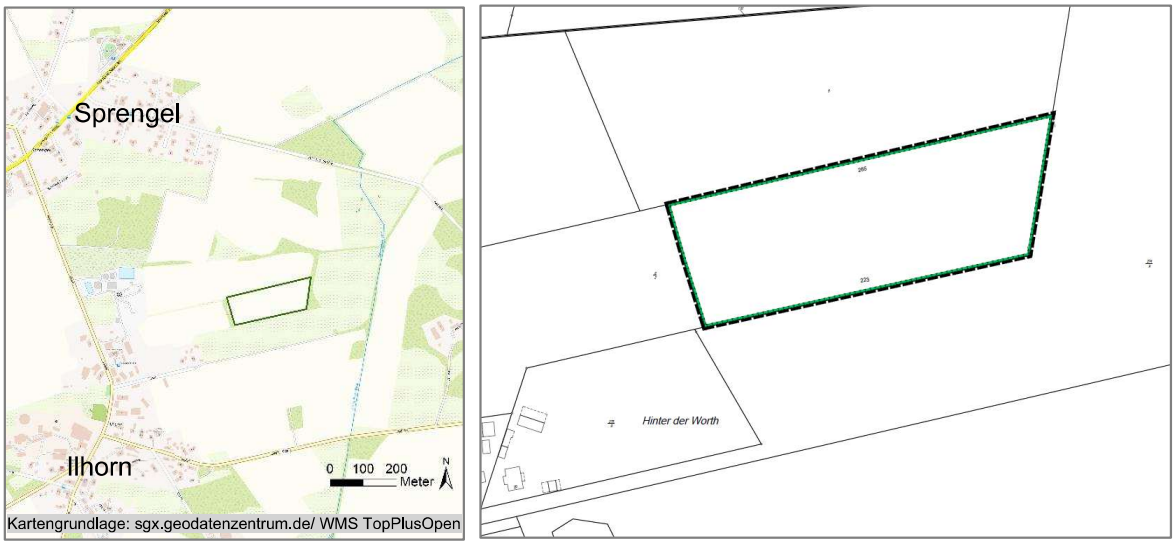
Zur Schaffung eines Ersatzhabitats für die Feldlerche sowie als Ausgleich für das Schutzgut Boden wurde eine 20.919 m² große Ackerfläche nordöstlich von Ilhorn innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen (Flurstück 6/2, Flur 2, vgl. Teilplan 2 in PLANUNGSBÜRO REINOLD 2025; Karte 5) als externe Kompensationsfläche festgelegt. Die Fläche befindet sich ca. 5,0 km nordöstlich des Bebauungsplangebiet ‚Stichter See' und wurde bislang landwirtschaftlich intensiv genutzt, zuletzt als Maisacker (mündl. Mitt. Herr AVENRIEP; 08/2024).

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau HOHENHAUSEN, schriftl. Mitt. 04.09.2024) und in Anlehnung an das Feldlerchenpapier des Landkreises (LANDKREIS HEIDEKREIS 2021) wird die Kompensationsfläche als potenziell geeignet für ein Feldlerchenrevier eingestuft. Während die zentrale Teilfläche durch ausreichenden Abstand (>100 m) zu größeren Gehölzen potenziell als Bruthabitat in Frage kommt, können die westlich und östlich angrenzenden Bereiche ergänzend zur Nahrungssuche genutzt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Gehölzaufwuchs südlich des Flurstücks bei aufwachsender Höhe nicht zu einem Verdrängungseffekt führt.

Die Ackerfläche soll als Sukzessionsbrache entwickelt und extensiv gepflegt werden. Mindestens in den ersten Jahren ist eine Mahd mit Abtransport des Mahdguts (direkt oder nach Trocknung auf der Fläche) zur allmählichen Aushagerung der Fläche vorzunehmen. Abhängig von der Vegetationshöhe ist dafür ein Pflegeschnitt ab 15. August, bei zu hoch aufwachsender Vegetation ggf. ein zweiter Pflegeschnitt ab 01. Oktober empfohlen. Aufgrund des Ersatzhabitats der Feldlerche soll jegliche Flächenbearbeitung (Umbruch, Mahd, u. ä.) nur außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Ende Juli) erfolgen. Ein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Um ein zu dichten Zuwachsen der Vegetation zu vermeiden, sind regelmäßige, halbseitig wechselnde Umbrüche der Fläche erforderlich (Durchführung ca. alle 4 Jahre). Optional kann in den ersten Jahren in Abhängigkeit der Wuchshöhe der Vegetation eine Bodenbearbeitung eines zentralen (in West-Ost-Richtung betrachtet) ca. 10-12m breiten Streifens mit einer Scheibenegge dazu beitragen, dass eine lückigere Vegetation mit offenen Bodenstellen entsteht (Durchführung voraussichtlich ca. alle 2 Jahre).

Im Falle des Auftretens invasiver oder sich stark ausbreitender Pflanzenarten sind ggf. weitere gezielte Maßnahmen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.



Karte 5: Lage der externen Kompensationsfläche (Flurstück 6/2, Flur 2, Gemarkung Neuenkirchen; grün umrandet) nordöstlich von Ilhorn und südöstlich von Sprengel – Übersichtskarte (links) sowie Auszug aus Teilplan 2 des PLANUNGSBÜROS REINOLD (rechts).

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als in Betracht kommende Planungsalternativen ergeben sich insbesondere zwei Möglichkeiten:

- *Verzicht auf eine Ausweisung als Bebauungsplangebiet*

Gegen den Verzicht auf eine Bebauungsplanfestsetzung spricht, dass ein Bedarf an neuen Wohngrundstücken in der Gemeinde Neuenkirchen vorhanden ist.

- *Nutzung eines alternativen Standorts für die Bebauungsplanausweisung*

Dies ist grundsätzlich möglich; allerdings ist zu beachten, dass der Betrachtungsraum in den übergreifenden Fachplanungen bereits größtenteils zur Bebauung (Wohnnutzung) ausgewiesen ist (vgl. Kap. 1.3.2). So ist der Planungsbereich im Flächennutzungsplan und im Landschaftsrahmenplan bereits als Wohnbaufläche (fast flächendeckend) bzw. ‚bauplanerisch gesicherter Bereich' dargestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass bereits auf höherer Planungsebene Standortalternativen überprüft wurden und sich die bauleitplanerisch gekennzeichnete Fläche durchgesetzt hat.

Gemäß LROP (NML 2017/ 2022: 2.1/05) soll sich ‚die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten … vorrangig auf … vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur' konzentrieren. Gleichzeitig ist auf ‚eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder … Wert zu legen' (LRP LANDKREIS HEIDEKREIS 2013: 245). Beides ist mit dem aktuellen Planungsvorschlag vereinbar.

5.2 Verwendung technischer Verfahren

Als fachliche Grundlage für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurden im Frühjahr/ Sommer 2020 eine Biotoptypenerfassung, eine Potenzialerfassung zu Brutvögeln sowie eine Potenzialeinschätzung zum Vorkommen von Fledermäusen für die östliche Gebietshälfte (östlich Kabenstraße) vorgenommen, ähnliches wurde für die drei Artengruppen im Frühjahr/ Sommer 2023 auch für die Westhälfte durchgeführt (vgl. BIOS 2020/ 2023a).

Das Entwässerungskonzept im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplangebiets samt Detailplanung zur Ausgestaltung/ Dimensionierung der Regenrückhaltebecken wurde vom Büro KÄMMER INGENIEURBERATUNG erarbeitet.

5.3 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung

Bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Umweltauswirkungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.4 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

In § 4c BauGB ist festgelegt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen sollen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Behörden müssen der Gemeinde hierzu entsprechende Informationen zukommen lassen.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.1) sowie Umsetzung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (Kap. 4.2) sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erwarten. Bei Einhaltung dieser Maßnahmen ist zudem ausreichend sichergestellt, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote verstoßen wird.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen der Gemeinde zur Umweltüberwachung in der Planumsetzung des Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass sich keine unvorhergesehenen Beeinträchtigungen auf die Umwelt auswirken.

6 Zusammenfassung

Am Südrand von Neuenkirchen in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Heidekreis ist mit dem Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' eine Umwandung einer Brache und einer intensiv genutzten Ackerfläche in ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von 68.504 m² auf. Ziel ist eine Wohnsiedlungsbebauung mit offener Bauweise beidseitig der Kabenstraße an insgesamt drei ringförmigen Erschließungsstraßen, von denen die beiden in der Osthälfte miteinander verbunden sind. Am Nord- und Ostrand werden extensiv gepflegte öffentliche Grünstreifen angelegt. Heckenpflanzungen werden das Baugebiet nach Süden, Nordosten sowie zur Kabenstraße hin einrahmen. Zudem sollen im nördlichen Plangebiet zwei Regenrückhaltebecken zur Gebietsentwässerung entstehen. Die Nahbereiche angrenzender Wälder am West- und Südrand sind von einer Bebauung freizuhalten.

Im vorliegenden Umweltbericht zum genannten Bebauungsplan werden neben Art und Inhalten der geplanten Baugebietsausweisung rechtliche Grundlagen, übergeordnete Fachplanungen sowie Schutzgebiete und -objekte beschrieben. Nach einer kurzen naturräumlichen Einordnung folgen Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter einschließlich der Vorbelastungen. Dabei wird auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensgemeinschaften (insbesondere Biotoptypen, Brutvögel, Fledermäuse), Landschaftsbild, Mensch und Erholung sowie Kulturelles Erbe eingegangen. Dafür erfolgten gezielte (Potenzial-)Erfassungen für Biotoptypen und Brutvögel sowie eine Potenzialeinschätzung für Fledermäuse in den Jahren 2020 und 2023.

Weiterhin werden schutzgutbezogen die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt hinsichtlich der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich sowie Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern dargestellt. Voraussichtlich stark durch das Vorhaben betroffen sind die Schutzgüter Fläche/ Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Durch die Überbauung wird eine Fläche von maximal 34.227 m² mit Boden allgemeiner Bedeutung versiegelt, was einen erheblichen Eingriff in den Naturraum darstellt. Die Teilfällung einer Baumreihe auf 17,5 m Länge wirkt sich erheblich aus und wird gebietsintern ausgeglichen. Davon abgesehen werden durch Baumschutzmaßnahmen und einen randlichen Schutzabstand zu bestehenden Wäldern voraussichtlich keine weiteren Bäume beeinträchtigt. Ein verlorengehendes Brutrevier der bestandsgefährdeten Feldlerche muss durch die Schaffung eines geeigneten Ersatzhabitats extern kompensiert werden. Wegen möglicher archäologischer Bodendenkmale im Planungsraum sind vorsorglich Prospektionen vor Baubeginn durchzuführen. Aufgrund der Wohngebietserweiterung am Siedlungsrand werden für die restlichen Schutzgüter, inklusive Landschaftsbild sowie Mensch und Erholung, keine maßgeblichen Auswirkungen prognostiziert.

Um die bei Bebauungsplanumsetzung entstehenden Beeinträchtigungen auf die Umwelt möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen benannt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

Zur Kompensation (Ausgleich und Ersatz) für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden geeignete Maßnahmen vorgeschlagen. Der Kompensationsbedarf für Boden, Biotoptypen und Brutvögel beläuft sich zusammengenommen auf 23.834 m² bei Kombination von (gebietsexternen) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der genannten Schutzgüter. Ein Teil der Bodenkompensation sowie der Ausgleich der Baumfällungen kann innerhalb des Bebauungsplans durch Heckenpflanzungen umgesetzt werden, die restliche Kompensation erfolgt extern durch Extensivierung einer Ackerfläche nordöstlich von Ilhorn (Flur 2, Flurstück 6/2) innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie der vorgeschlagenen Kompensationsmöglichkeiten im Planungsbereich sowie auf einer externen Kompensationsfläche verbleibt voraussichtlich kein weiterer Kompensationsbedarf für das Bebauungsplangebiets Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen.

7 Quellenverzeichnis

BARTHEL, P. H. & T. KRÜGER (2019): Liste der Vögel Deutschlands. Version 3.2, © Deutsche Ornithologen-Gesellschaft e.V., Radolfzell 2019.

BAUER, H.G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Passeriformes – Sperlingsvögel. 2. Auflage, Aula- Verlag Wiesbaden.

BEHM, K. & KRÜGER, T. (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. – Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 33 (2): 55-69.

BFN (2022): Fachinformationssystem FFH-VP-Info des BfN: „Raumbedarf und Aktionsräume von Arten". Pdf-Dokument, Stand: 10.02.2022. Online unter: https://ffh-vp-info.de/FFHVP/download/Raumbedarf_Vogelarten.pdf (abgerufen 13.02.2024).

BIOS (2016): Potenzialerfassung von Brutvögeln, Fledermäusen und Amphibien sowie Hinweise zum Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierartengruppen im Einwirkungsbereich eines potenziellen Gewerbegebietes in Bad Fallingbostel, Landkreis Heidekreis. Gutachten im Auftr. Stadt Bad Fallingbostel, August 2016.

BIOS (2019): Faunistische Bestandserfassungen (Brutvögel, Amphibien, Reptilien) auf möglichen Gewerbegebietsflächen an der B71 in Neuenkirchen-Delmsen, Landkreis Heidekreis. Gutachten im Auftr. der Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen.

BIOS (2020): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen, Landkreis Heidekreis. Ehemalige Gebietskulisse/ Ostteil. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen, Oktober 2020.

BIOS (2023a): Naturschutzfachliche Erfassungen und Einschätzungen (Biotoptypen, Brutvögel, Fledermäuse) für das Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See' in Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis. Gutachten im Auftr. der Gemeinde Neuenkirchen. September 2023.

BIOS (2023b): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2 'Am Osterfeld' in Neuenkirchen-Tewel, Landkreis Heidekreis. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen. Stand: November 2023.

BREUER, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung.- Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015: 63-71.

BRINKMANN, R. (1998): Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18 (4): 57-128.

DIETZ, C., O. V. HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Kosmos, Stuttgart.

DIETZ, M., K. SCHIEBER & C. MEHL-ROUSCHAL (2013): Höhlenbäume im urbanen Raum, Teil 2 Leitfaden – Entwicklung eines Leitfades zum Erhalt eines wertvollen Lebensraumes in Parks und Stadtwäldern unter Berücksichtigung der Verkehrssicherung. Umweltamt Frankfurt/Main, 95 S.

DRACHENFELS, O. V. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32 Nr.1: 1-60, korrigierte Fassung vom 25.08.2015, Hannover. S. 19

DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie. Stand 2021. NLWKN, Hannover.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung.- IHW Verlag, Eching, S. 879.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und in Bremen. 5. Fassung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2004.

GASSNER, E., A. WINKELBRANDT & D. BERNOTAT (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. – 5. Auflage, C. F. Müller, Heidelberg, 480 S.

GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFLEDT, W. EIKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S. R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER & K. WITT (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.

GEMEINDE NEUENKIRCHEN (1980): Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen. Rechtswirksam seit 1980; bisher 18 genehmigte Änderungen vorliegend (Stand 08/2020).

GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30.11.2015 (erschienen August 2016). Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

HECKENROTH, H. (1991): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht (1. Fassung, Stand 1.1.1991) mit Liste. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft 26, 161-164, Hannover.

KÄMMER INGENIEURBERATUNG (2024): Beschreibung der geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) zur Erschließung des Baugebiets „Stichter See", B-Plan Nr. 29, in Neuenkirchen, Gemeinde Neuenkirchen, Heidekreis. Kurzstellungnahme vom 09.02.2024.

KÖHLER, B. & PREIß, A. (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/2000, Hildesheim, S. 1-60.

KRÜGER, T., J. LUDWIG, S. PFÜTZKE & H. ZANG (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. - Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft 48, 552 S.

KRÜGER, T. & NIPKOW, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35(4): 181-260.

KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2022 41(2): 111-174.

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan. Mit Anhängen und Kartenwerken. Online unter: www.heidekreis.de (abgerufen am 06.07.2020 und 13.11.2023).

LANDKREIS HEIDEKREIS (2021): Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) im Heidekreis. Kompensationsanforderungen für den Verlust von Feldlerchenbruthabitaten/ -revieren. Erstellt von: Untere Naturschutzbehörde Landkreis Heidekreis. Stand: Januar 2021.

LBEG – LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2023): GIS-basierte Kartendarstellungen insbesondere von Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK50); Bodenverdichtung (Auswertung BK50); Lage der Grundwasseroberfläche [m NHN]; Grundwasserneubildung (mGROWA22); Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200 000; Niederschlag 1991-2020 (Jahr); Verdunstung 1991-2020 (Jahr); Temperatur 1991-2020 Online unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ (zuletzt abgerufen am 13.11.2023).

MEINIG, H., P. BOYE, M. DÄHNE, R. HUTTERER / J. LANG (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2):73 S. Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), Bonn.

NABU LANDESVERBAND NIEDERSACHSEN (2023): Fledermaus Informationssystem BatMap. Kartendarstellung. Online unter: http://www.batmap.de (zuletzt abgerufen 29.08.2023).

NLÖ – NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (2002): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 22 (2): 57-136.

NLWKN - NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2011): Niedersächsische Strategien zum Arten- und Biotopschutz. Prioritätenliste der Arten- und Lebensraum-/ Biotoptypen mit besonderem Handlungsbedarf, Januar 2011. 33 S.; Hannover. Im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz.

NLWKN - NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2014): Meldestand Fledermausvorkommen in Niedersachsen/Bremen, Stand 04/2014. Internetbasierte Kartendarstellungen. Fachbehörde für Naturschutz, Hannover.

NLWKN - NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2022): Aktuelle Verbreitungskarten der Fledermausarten. Internetbasierte Fachinformationen, Stand 12/2022. NLWKN – Landesweiter Artenschutz, Hannover.

NML – NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, VERBRAUCHERSCHUTZ UND LANDESENTWICKLUNG (2017): Neubekanntmachung der LROP-Verordnung 2017.Online unter https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raum ordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/neubekanntmachung-der-lrop-verordnung-2017-158596.html (abgerufen am 06.07.2020).

NML – NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, VERBRAUCHER-SCHUTZ UND LANDESENTWICKLUNG (2022): Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Stand 17.09.2022. Online unter https://www.ml.niedersachsen.de/lrop (abgerufen am 01.11.2023).

NMU & NLÖ – NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM & NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23 (4): 117-152.

NMU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2023): Niedersächsische Umweltkarten. GIS-basierte Kartendarstellung mit Zusatzinformationen zu umweltbezogenen Themen, u. a. zu Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB); Aktionsprogramm Niedersächsische Gewässerlandschaften; Landesweite Biotopkartierung 1984-2004; Fauna – wertvolle Bereiche, Chemischer Zustand gesamt Grundwasser; Mengenmäßiger Zustand Grundwasser. Online unter http://www.umweltkarten-niedersachsen.de (zuletzt abgerufen am 15.11.2023).

PATERAK, B., E. BIERHALS, A. PREIß (2001): Hinweise zur Ausarbeitung des Landschaftsrahmenplanes. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 3/2001, S. 121-192, Hildesheim.

PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. – Schriftenreihe f. Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69, Band 2. Wirbeltiere, Bonn.

PLANUNGSBÜRO REINOLD (2024): Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" einschl. örtlicher Bauvorschriften, Gemeinde Neuenkirchen. Zeichnerische Darstellung. Stand: Oktober 2024.

PLANUNGSBÜRO REINOLD (2025): Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" einschl. örtlicher Bauvorschriften, Gemeinde Neuenkirchen. Inkl. Textliche Festsetzungen. Stand: Februar 2025.

ROTHMALER, W. (2013): Exkursionsflora von Deutschland (12. Auflage). Spektrum Akademischer Verlag (Heidelberg), 822 S.

RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STRAHMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizer Vogelwarte Sempach. 60 S.

SIMON, M., S. HÜTTENBÜGEL & J. SMIT-VIERGUTZ (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Schriftenreihe f. Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 76. Bonn.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T. SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 792 S.

VOIGT, C. C., C. AZAM, J. DEKKER, J. FERGUSON, M. FRITZE, S. GAZARYAN, F. HÖLKER, G. JONES, N. LEADER, D. LEWANZIK, H. J. G. A. LIMPENS, F. MATHEWS, J. RYDELL, H. SCHOFIELD, K. SPOELSTRA, M. ZAGMAJSTER (2018): Guidelines for consideration of bats in lighting projects. Eurobats Publication Series No. 8. UNEP/ EUROBATS Secretariat, Bonn, Germany, 62 S.

Teil III Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der durchgeführten 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
Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 09.01.2025 per E-Mail	**Planungsrecht / Regionalplanung** Planzeichnung In der Planzeichnung sind Maßzahlen vorhanden. Die zugehörigen Maßlinien sind jedoch nicht dargestellt, so dass die Zuordnung der Maßzahlen nicht immer eindeutig gegeben ist. Hier ist eine Ergänzung erforderlich. An der südlichsten Ecke des Geltungsbereiches wird eine Bemaßung „30" festgesetzt. Es ist nicht eindeutig erkennbar, worauf sich diese Maße beziehen bzw. ist das Maß nicht eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar und entsprechend zu ergänzen. Zu § 3 der textlichen Festsetzungen: Die BauNVO kennt den Begriff des Mehrfamilienhauses nicht. In § 22 BauNVO wird lediglich nach Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen unterschieden. Auch bei mehreren Wohnungen innerhalb eines Gebäudes handelt es sich weiterhin um ein Einzelhaus. Die Festsetzung in § 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ist daher rechtlich nicht korrekt und ist zu überarbeiten.	Der Hinweis zu den fehlenden Bemaßungslinien auf der Planzeichnung wird zur Kenntnis genommen. Die Bemaßungslinien werden in der Planzeichnung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bemaßung von 30 m an der südlichsten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bezieht sich auf den aus waldrechtlichen Gründen einzuhaltenden Mindestabstand zu den südlich angrenzenden und sich weiter nach Süden fortsetzenden Waldflächen. Die in diesem Bereich von dem Waldabstand betroffenen Flächen innerhalb des Plangebietes sind neben der Berücksichtigung eines ausreichenden Waldabstandes auch zum Schutz des Waldes im Brandfall planungsrechtlich als sog. Bauverbotszone (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind) im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die textliche Festsetzung § 4 „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald")" hingewiesen. Aufgrund der für einen Bebauungsplan heranzuziehenden, erforderlichen Plangrundlage, welche dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist (Stand vom 18.08.2024), können die in diesem Bereich vorhandenen Gehölze zur besseren Lesbarkeit nicht über die Inhalte der Katastergrundlage hinaus dargestellt werden. Zur Klarstellung wird jedoch eine Abbildung mit Darstellung der angrenzenden Gehölze ergänzt. Auf den Hinweis Nr. 17 wird hingewiesen. Der Hinweis auf die nicht zutreffende Begrifflichkeit „Mehrfamilienhaus" wird zur Kenntnis genommen. Der § 3 der textlichen Festsetzungen wird aus Gründen der Klarstellung redaktionell so angepasst, dass für den Standort der im städtebaulichen Entwurf geplanten Mehrfamilienhäuser ein WA2* Gebiet festgesetzt wird. Für dieses wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 6 Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Die

		textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Änderungen inhaltlicher Art ergeben sich durch diese redaktionelle Änderung der Begrifflichkeit jedoch nicht.
	Die unter § 8 der textlichen Festsetzungen genannten, zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Die Zeichnung ist entsprechend anzupassen.	Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Aufgrund der für einen Bebauungsplan heranzuziehenden, erforderlichen Katastergrundlage, welche dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist (Stand vom 18.08.2024), können die in der Kabenstraße vorhandenen Gehölze zur besseren Lesbarkeit nicht über die Inhalte der Katastergrundlage hinaus dargestellt werden. Zur Klarstellung wird jedoch eine Abbildung mit Darstellung der Gehölze innerhalb der Kabenstraße ergänzt. Auf den Hinweis Nr. 17 wird hingewiesen.
	Auf S. 9 der Begründung wird wieder Bezug auf das RROP des Landkreis Heidekreis genommen. Wie bereits mitgeteilt, verfügt der Landkreis Heidekreis derzeit über kein gültiges RROP. Der Passus ist zu entfernen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Natur- und Landschaftsschutz <u>Landschaftsbild:</u> Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die das Landschaftsbild gliedernden Grünstrukturen (Altbaumbestände/ Heckenstruktur) weitestgehend erhalten und bauliche Eingriffe in diese i.S. des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes gem. § 13 BNatSchG vermieden werden sollen (Westseite der Kabenstraße). Entlang der Planstraße befindet sich eine alte Heckenstruktur, die innerhalb der Planzeichnung nicht zum Erhalt festgesetzt wurde. Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht sollten Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand so gering wie möglich gehalten werden (Abzüglich der Zuwegung von 17 m). Ich verweise zudem auf die Abstimmungen vom 17.10.2024.	Die Hinweise zum Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung sieht den weitgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzbestände (Strauch-Baumhecken) innerhalb des Bebauungsplangebiets vor, lediglich im Bereich des Einfahrttrichters der westlichen Erschließungsstraße ist eine Rodung eines 17,5 m langen Teilstücks der Baumreihe entlang der Kabenstraße notwendig. Die restliche Baumreihe westlich der Kabenstraße soll ebenfalls erhalten bleiben. Die Baumreihe ist daher entsprechend textlich festgesetzt (§ 8 der textlichen Festsetzungen). Zudem ist ein Bauabstand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu dieser Gehölzstruktur vorgegeben (§ 6 textliche Festsetzungen), um die natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. die bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Gehölzreihe zu reduzieren.

		Für die zu entfernenden Bäume im Bereich des o. g. Einfahrtstrichters ist innerhalb des Bebauungsplangebiets ein Ausgleich vorgesehen: Durch die Pflanzung einer 7 m breiten, 5-reihigen Strauch-Baumhecke (mit 20 % Baumanteil) am Südostrand des Bebauungsplangebiets wird auf 70 m² Ersatz geschaffen. Dies ermöglicht gleichzeitig einen Lückenschluss zwischen den westlich und östlich angrenzenden Heckenstrukturen, der sich hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung positiv auswirkt.
	Aus naturschutzfachlicher Sicht halte ich eine Einbindung der Ortsrandlage in das Landschaftsbild für geboten und bitte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mind. eine Heckenbreite von 7,5 bis 10 m (5-reihig) zur Eingrünung vorzusehen. Hinzu fehlen Reihenangaben in den textlichen Festsetzungen.	Die im Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenzen festgesetzten 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen im östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten" als ausreichend angesehen. Die anzupflanzenden Heckenstrukturen setzen die mit dem v.g. Bebauungsplan Nr. 28 bereits vorgegebene südliche Ortsrandeingrünung weiter fort und komplettieren diese im westlichen Verlauf bis an die dort bestehenden Waldflächen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 5 m ermöglicht eine 3-reihige Bepflanzung der Fläche und die Entwicklung eines freiwachsenden Gehölzstreifens. Angaben zur Reihenanzahl innerhalb der Heckenpflanzstreifen sind in den textlichen Festsetzungen unter § 7 bereits enthalten („Die Heckenpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m anzulegen (3 m breite Pflanzstreifen 2-reihig, 5 m breite Pflanzstreifen 3-reihig)"). Eine Verbreiterung der festgesetzten Pflanzstreifen erfolgt jedoch nicht.
	In der aktuellen Planung sollen die Pflanzstreifen zur Eingrünung in das Eigentum der Grundstücksbesitzer übergehen. Anhand von zahlreichen Beispielen führt diese Zuständigkeitsübertragung zu keiner Zielerreichung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebietes. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt ist insofern sichergestellt, wenn die Stadt Eigentümer der Flächen bleibt, auf denen die Kompensation umzusetzen ist. Sollte die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. mit veräußert werden und das Eigentum somit auf Dritte übergehen, bitte ich darum, einen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf dem Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis (Hinweis Nr. 12) enthalten, dass die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. Auf den Hinweis Nr. 12 „Realisierung Pflanzgebot" wird hingewiesen. Seitens der Gemeinde Neuenkirchen wird mit Bezug auf die o.g. gesetzliche Grundlage insofern davon ausgegangen, dass eine

	Hinweis auf den § 178 BauGB mit aufzunehmen. Dieser besagt, dass die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.	Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden kann.
	Ich bitte darum zu ergänzen, dass eine dauerhafte Einzäunung nur auf der innenliegenden Seite der Grünstrukturen zulässig ist, um die Strukturen der Fauna zugänglich zu machen. Dies bedeutet auch, dass der Wildschutzzaun restlos zu entfernen ist, wenn die Gehölze aus dem Äser herausgewachsen sind.	Der Hinweis zu einer dauerhaften Einzäunung von Grundstücken nur auf der innenliegenden Seite von Heckenpflanzungen sowie zur Entfernung von Wildschutzzäunen bei entsprechender Gehölzgröße ist bereits in den Hinweisen im Bebauungsplan enthalten. Auf den Hinweis Nr. 14 „Einzäunungen von Heckenpflanzungen" wird hingewiesen.
	<u>Artenschutz:</u> Ich bitte Regelungen zur Baufeldfreiräumung zu treffen, die das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeiden.	Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist bereits unter Hinweis Nr. 8 „Maßnahmen zum Artenschutz" aufgeführt, dass eine Baufeldfreiräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich zwischen 01. August und 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) durchzuführen ist und eine Abweichung hiervon nur nach vorheriger Kontrolle und Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis möglich ist. Auf den Hinweis Nr. 8 wird hingewiesen. Die Aufnahme der Baufeldfreiräumung als Hinweis erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Baufeldfreiräumung als Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht festsetzungsfähig ist. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möglich. Die Flächen und Maßnahmen müssen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Die grundsätzlich in Betracht kommenden Maßnahmen sind dabei vielfältig; insofern kann u.a. auch auf die im Naturschutzrecht bezeichneten Ziele und Maßnahmen zurückgegriffen werden. Allerdings können die dort bezeichneten Maßnahmen nur insofern für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Betracht kommen, wenn sie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke regeln. So sind z.B. bestimmte verhaltensbezogene

	<u>Wald:</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht reichen die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Waldfläche nicht aus. Ich bitte entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu ergänzen, durch die sichergestellt wird, dass keine Abgrabungen oder Versiegelungen im Kronentraufbereich stattfinden.	Maßnahmen nicht festsetzbar, wie z.B. Betretungsverbote.[4] Auch bei der Festsetzung der Baufeldfreiräumung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes handelt es sich um so eine v.g. verhaltensbezogene Maßnahme und ist insofern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht festzusetzen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Folgende Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Waldes und zu Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 enthalten: Im Bebauungsplan Nr. 29 ist im Westen sowie im Südosten des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Waldkanten eine 30 m tiefe Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Ausgenommen hiervon ist im Westen die Anlegung des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens. Dieses ist in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn, zulässig. Auf § 4 „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald")" der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen. Durch die Festsetzung einer auskömmlichen Bauverbotszone ist der Schutz des angrenzenden Waldes sichergestellt. Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung § 5 Abs. 3 als Schutzmaßnahme festgesetzt, dass bei der Planung und dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe des Waldes einzuhalten ist. Weiterhin ist unter Hinweis Nr. 10 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase) und Abfallbehandlung/-verwertung" bereits aufgeführt, dass später als Grün- oder Gehölzstreifen genutzte Flächen sowie der Gehölzabstandsbereich (Bauverbotszone "Wald") während der Bauphase nicht mit schweren Lasten belastet werden dürfen (Fahrwege, Materiallagerung), um ggf. irreversible Bodenschädigungen zu vermeiden. Für weitere Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen angrenzender Gehölzstrukturen wird der Hinweis

[4] Vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „BauGB Kommentar - Band I „Rechtsprechungsreport, Texte, Einleitung §§ 1-9 BauGB", § 9 Rn. 158

		Nr. 10 um den Zusatz ergänzt, dass randlich bestehende Gehölze zu schützen und zu erhalten sind und kein Bodenauf- und -abtrag im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) zulässig ist. Diese Maßnahmen erhöhen den Schutz des Waldrandes im Wurzel- und Kronentraufbereich. Davon ausgenommen sind angrenzend an vorhandene Gehölze festgesetzte Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (§ 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass seitens der Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn, im Beteiligungsverfahren keine weiteren Bedenken gegenüber den im Bebauungsplan zum Schutz der angrenzenden Waldflächen festgesetzten Maßnahmen vorgetragen wurden. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
	Baurecht Seit dem in Kraft treten der NBauO besteht seit dem 01.07.2024 keine Nachweispflicht für Einstellplätze bei Wohnnutzungen. Die Festsetzung im B-Plan ist nichtig.	Der Hinweis, dass seit dem in Kraft treten der NBauO seit dem 01.07.2024 keine Nachweispflicht für Einstellplätze bei Wohnnutzungen besteht und die Festsetzung im B-Plan nichtig ist, wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Aufgrund des Entfalls der Pflicht zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf (§ 47 NBauO) und der damit im Zusammenhang stehenden sinngemäßen Änderung des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO, welcher aufgrund der v.g. Änderung des § 47 NBauO sich nur noch auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze für Nicht-Wohnungen erstreckt (siehe FAQ-Katalog NBauO, Stand 12. September, Punkt 9.7, S. 38), entfällt für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" die Rechtsgrundlage zur Festsetzung einer örtlicher Bauvorschrift über die Anzahl von Einstellplätzen gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO. Im Bebauungsplan Nr. 29 sollte die Pflicht zur Realisierung von Einstellplätzen geregelt werden, da die Änderung der NBauO den Nachweis im Baugenehmigungsverfahren für Wohnungen nicht mehr fordert und dieser Umstand im Bebauungsplan durch Festsetzung von Stellplätzen städtebaulich geordnet werden sollte.

		Durch jüngste Anfragen hinsichtlich der Anwendung der v.g. Änderung der NBauO hat sich herausgestellt, dass sich der Verzicht auf die Stellplatznachweis bei Wohnungen auch auf Bebauungspläne auswirkt, da der Gesetzgeber hierdurch das Bauen grundsätzlich erleichtern will und diese Regelungen nicht nur im Baugenehmigungsverfahren sondern auch in den Bebauungsplänen nicht mehr angewendet oder gefordert werden kann. Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan ist nach aktueller Rechtslage nichtig und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht umsetzbar. Ferner besteht für die Gemeinde keine weitere Rechtsgrundlage, die Bereitstellung ausreichender Einstellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf im Bebauungsplan festzusetzen. Aus den v.g. Gründen wird im Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See" der § 2 „Anzahl von Einstellplätzen" der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO ersatzlos gestrichen. Durch die Herausnahme des § 2 „Anzahl von Einstellplätzen" der örtlichen Bauvorschrift, welcher nach heutigem Kenntnisstand von vornerein aufgrund der fehlenden Rechtslage keine Umsetzung erwarten lässt, erscheint eine erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplanes durch Streichung einer nicht anwendbaren, nichtigen Festsetzung, offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt. Darüber hinaus ist die Streichung dieser Festsetzung auf die Anregung bzw. den Hinweis des Landkreis Heidekreis zurückzuführen, sodass diesem Belang mit Blick auf die Umsetzung des Bebauungsplanes im positiven Sinne berücksichtigt wird. Ferner wird im Zusammenhang mit der dem Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung (jetzt Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB) auf den Beschluss vom Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.04.2016 (BVerwG 4 BN 9.16) Bezug genommen: *„In der Rechtsprechung des Senats ist allerdings anerkannt, dass das Beteiligungsverfahren nicht um seiner selbst willen zu betreiben ist […]. Hat eine nach öffentlicher Auslegung vorgenommenen*

		Ergänzung einer Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung, so besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung oder einer erneuten Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange, denn inhaltlich ändert sich am Planentwurf nichts. Entsprechendes gilt, wenn der Entwurf nach Auslegung in Punkten geändert worden ist, zu denen die betroffenen Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderungen auf einem ausdrücklichen Vorschlag eines betroffenen beruhen und Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden (BVerG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 – 4 NB 2.87 – NVwZ 1988, 822 = juris Rn. 21)." [5] Die Gemeinde Neuenkirchen stellt fest, dass die Streichung der örtlichen Bauvorschrift über die Regelungen von Stellplätzen bei Wohngebäuden mit den Anforderungen des Beschlusses des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.04.2016 - 4 BN 9.16 - sinngemäß vereinbar ist. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Herausnahme der örtlichen Bauvorschrift zur Regelung von Einstellplätzen auf den Baugrundstücken bezieht sich auf einen Punkt, zu dem betroffene Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zuvor bereits Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, die Änderung auf einen ausdrücklichen Hinweis einer betroffenen Behörde (hier Bauordnungsamt des Landkreises Heidekreis) beruht und Dritte durch fehlende Rechtsgrundlage und mangelnder Umsetzbarkeit nicht abwägungsrelevant berührt werden. Im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden hierzu mit Ausnahme der Stellungnahme des Landkreises Heidekreis keine weiteren Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit, Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Darüber hinaus wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren, in dem der Bebauungsplan Nr. 29 noch keine Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Anzahl von Einstellplätzen zum Inhalt hatte, keine Stellungnahmen zur Regelung

[5] BVerG 4 BN 9.16, Beschluss vom 18. April 2016 - 4 BN 9.16 -

		von Einstellplätzen auf dem Baugrundstück oder einem ähnlichen Sachverhalt vorgetragen. Die örtliche Bauvorschrift über die Anzahl von Einstellplätzen wurde gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO nur deshalb in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, da sich der § 47 NBauO in Bezug auf die Regelung von Stellplätzen geändert hatte, diese Regelung jedoch zur Gewährleitung einer städtebaulichen Ordnung (ruhender Verkehr) als erforderlich angesehen wurde und zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses die Nichtigkeit des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO dem Verwaltungsausschuss noch nicht bekannt war. Aufgrund des Fortfalles der Rechtsgrundlage zur Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 47 NBauO würde diese Regelung quasi ins Leere führen und nicht angewendet werden. Insofern wird die Festsetzung des § 2 der örtlichen Bauvorschriften aus Gründen der Klarstellung aus den örtlichen Bauvorschriften ersatzlos gelöscht. Belange Dritter werden von dieser Löschung nicht berührt, da diese Anforderungen auf die Vollzugsebene des Bebauungsplanes, nämlich auf das Baugenehmigungsverfahren abzielt und es aufgrund der v.g. Änderung des § 47 NBauO für Wohngebäude keine Stellplatzanforderung mehr gibt. Die Nummerierung der örtlichen Bauvorschriften wird aufgrund des Entfalls des § 2 fortlaufend angepasst. Darüber hinaus wird zur Klarstellung dieser Änderung auf dem Bebauungsplan ein Hinweis zum Entfall des § 2 „Anzahl von Einstellplätzen" der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Auf den Hinweis Nr. 18 wird hingewiesen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Wasserversor-gungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 20.11.2024 per E-Mail	Bezugnehmend auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme vom 26.03.2024 bestehen seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land auch weiterhin keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezugnehmend auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 26.03.2024 seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land auch weiterhin keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen.

	Wir bitten bei der Planung entsprechend DIN 1998 zu berücksichtigen, ausreichend Platz für die Unterbringung der verschiedenen Kabel- und Rohrleitungsgewerke im Seitenraum vorzuhalten (vgl. DIN 1998:2018-07 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“).	Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass bei der Planung entsprechend DIN 1998 zu berücksichtigen ist, ausreichend Platz für die Unterbringung der verschiedenen Kabel- und Rohrleitungsgewerke im Seitenraum vorzuhalten (vgl. DIN 1998:2018-07 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung“). Eine Berücksichtigung der Trinkwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Dieser Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
	Wir weisen darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nur in dem Umfang über das Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, wie es die Leistungsfähigkeit des Netzes vor Ort hergibt. Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.	Der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung nur in dem Umfang über das Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, wie es die Leistungsfähigkeit des Netzes vor Ort hergibt, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
	Gerne möchte ich im Sinne eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Wassermanagements darüber hinaus anregen einen Hinweis zum Einbau von Regenwasserzisternen auf den jeweiligen Grundstücken aufzunehmen, welche u.a. zur Gartenbewässerung genutzt werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Sinne eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Wassermanagements seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land empfohlen wird, auf den Baugrundstücken Regenwasserzisternen einzubauen, die u.a. zur Gartenbewässerung genutzt werden können. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	<u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend noch einmal die Stellungnahme vom 26.03.2024 dargestellt (kursiv):</u> *Gegen die o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.*	<u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend noch einmal die auf die Stellungnahme vom 26.03.2024 ergangene Abwägung dargestellt (kursiv):</u> *Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind.*

	Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.	*Im Rahmen der nachfolgenden Realisierung des Bebauungsplanes (konkrete Erschließungsplanung) wird der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land weiter eingebunden, um die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung zu gewährleisten.* *Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 17.12.2024 per E-Mail	**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.	Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes finden sich demnach nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Im überwiegenden östlichen Bereich des Plangebietes, östlich der Kabenstraße, handelt es sich um die Bodenklasse 5, schwer lösbare Bodenart mit der Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Bei dem übrigen Plangebiet handelt es sich um die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart. Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen. 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. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Diese Hinweise wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

	Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).[6] In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. 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.	Für das Plangebiet sind keine Eintragungen zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen bekannt. Der Verweis auf das zu dem Belang „TÖB-Anfragen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren" ergangene Schreiben vom 04.03.2024 wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es wird des Weiteren 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 ferner zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 13.12.2024 per E-Mail	Von der öffentlichen Auslegung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen. Auf meine Stellungnahme vom 05.04.2024, die ich im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass zu der durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 05.04.2024 keine Ergänzung erforderlich ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird eine digitale Planabschrift übermittelt.

[6] Hinweis: Das betreffende Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist zum besseren Verständnis als Anhang dieser Abwägung beigefügt.

		Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum besseren Verständnis wird die auf die Stellungnahme vom 05.04.2024 ergangene Abwägung hier noch einmal dargestellt (kursiv): *Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, soweit evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Das Plangebiet hält mit rd. 746 m zur L 171 und rd. 770 m zur B 71 ausreichend Abstand, sodass Lärmimmissionen ausgehend von den v.g. Straßen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass im Hinblick auf etwaige Verkehrslärmimmissionen durch die Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden auch die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt werden können. So ist davon auszugehen, dass durch Anwendung von handelsüblichen Fenstern bereits die Schallschutzklasse III abgedeckt werden kann, sodass ein für das Wohnen ausreichender Innenraumpegel gewährleistet werden kann.* *Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird eine digitale Planabschrift übermittelt.* *Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.*
	Zum besseren Verständnis wird hier nachfolgend die Stellungnahme vom 05.04.2024 noch einmal dargestellt (kursiv): *Von der Aufstellung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.* *Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.* *Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.* *Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.*	
Naturschutz-bund Deutschland, NABU Heidekreis e.V., Schreiben vom 19.12.2024 per E-Mail	Schutz des Gehölzstreifens entlang eines Weges südwestlich des östlichen Bauplangebietes Das ökologisch bedeutsame, klimatisch und landschaftsbildwirksame Gehölz sollte unbedingt erhalten und dauerhaft geschützt werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplanentwurf jedoch nicht enthalten, obwohl etliche Gehölze innerhalb der geplanten privaten Baugrundstücke stocken und der Kronentraufbereich des Gehölzstreifens 4 bis 7 Meter in die genannten Grundstücke hineinreicht.	Die Hinweise zum Schutz des Gehölzstreifens entlang eines Weges südwestlich des östlichen Bauplangebietes werden zur Kenntnis genommen. Da sich die vorhandenen Gehölze entlang des Weges außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden (beurteilt nach der Lage der Stämme), wird der dauerhafte Erhalt der Gehölzreihe durch die Ausweisung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Aufgrund der jedoch in den Bebauungsplan Nr. 29 hineinragenden

		Kronentraufen der vorhandenen Gehölze wird zum Schutz und Erhalt angrenzender Gehölzbestände während der Bauzeit der Hinweis Nr. 10 im Bebauungsplan ergänzt. Danach sind randlich bestehende Gehölze zu schützen und zu erhalten. Zudem ist Bodenauf- und -abtrag im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) nicht zulässig. Davon ausgenommen sind angrenzend an vorhandene Gehölzbestände festgesetzte Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (§ 7 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).
	Zudem ist innerhalb dieses schutzwürdigen Bereiches die Anpflanzung eines 5 Meter breiten Pflanzstreifens geplant, was neben der Beseitigung der vorhandenen Randgehölze auch durch Pflanzarbeiten zu kaum vermeidbaren Schäden im Wurzelbereich der Bäume führen wird.	Im Sinne des Erhalts und bauzeitlichen Schutzes des angrenzenden Gehölzstreifens ist eine Beseitigung vorhandener Randgehölze ausgeschlossen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb der oberen, zu bepflanzenden Bodenschicht keine maßgeblichen empfindlichen Wurzeln der randlichen Baumreihe befinden, da hier im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche regelmäßige bodenbearbeitende Maßnahmen (u. a. auch Umbruch der Brachfläche zu Ackerfläche) stattgefunden haben. Eine erhebliche Schädigung der Bäume durch die Anpflanzungen ist daher nicht zu erkennen.
	Der geplante Pflanzstreifen ist darüber hinaus an diesem Standort nicht sinnvoll, da sich vor allem Bäume aber auch Sträucher im Schatten der Kronentraufe nicht arttypisch, sondern zum Licht hin geneigt entwickeln werden, lichtbedürftige Gehölze werden im Wuchs unterdrückt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass durch die angrenzenden Randgehölze nur ein kleinräumiger Bereich der vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Heckenanpflanzung im Südwesten des östlichen Bebauungsplans von schattigeren Verhältnissen betroffen wäre. Auch bei ggf. geringerer Wuchshöhe der zu entwickelnden Gehölze ist durch die Anpflanzungen ein Schutz für bestehende Gehölze gegeben. Um die v.g. Anpflanzmaßnahmen auch im Schattenbereich der angrenzenden Baumreihe zu gewährleisten, wird die Artenliste 1 für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen (Hinweis Nr. 6) um Angaben zu weniger lichtbedürftigen Arten („für (Halb-)Schatten geeignet") ergänzt. Diese sollten dann vorzugsweise im schattigeren Nahbereich vorhandener Gehölze gepflanzt werden, um Ausfälle und Nachpflanzungen zu vermeiden.
	Zielführend wäre daher, den Gehölzstreifen in den Bebauungsplan zu integrieren und dauerhaft zum Schutz festzusetzen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der v.g. Ausführungen wird eine Festsetzung zum Erhalt der in das Plangebiet

	Die Grenzen der Baugrundstücke in diesem Bereich sollten gleichzeitig in östliche Richtung außerhalb der Kronentraufbereiche verschoben werden. Entlang der zurückverlegten Grundstücksgrenzen könnte dann der geplante Pflanzstreifen konfliktfrei gesetzt werden.	hineinragenden Kronentraufen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie eine Verschiebung der Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht für erforderlich erachtet. Auf dem Bebauungsplan wird jedoch der Hinweis Nr. 10 zum bauzeitlichen Schutz und Erhalt der angrenzenden Gehölze ergänzt. Eine Berücksichtigung der angrenzenden Gehölze erfolgt daher im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.
	<u>Textliche Festsetzungen</u> Zu I. § 4 (1), Bauverbotszone Wald	
	Es sollte ergänzt werden, dass im Wurzelbereich/ Kronentraufbereich der Bäume das Auftragen von Erdaushub/ Mutterboden unzulässig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Auf dem Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Unzulässigkeit von Bodenauf- und -abtrag im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich + 1,5 m) aufgenommen. Auf den Hinweis Nr. 10 „Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Boden- und Gehölzbeeinträchtigungen (Bauphase) und Abfallbehandlung/ -verwertung" wird hingewiesen.
	Zu I. § 6 (2), Nebenanlagen, Carports und Garagen	
	Es sollte ergänzt werden, dass mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,5 Metern zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einzuhalten ist, um Konflikte z.B. aufgrund notwendiger Unterhaltungs-maßnahmen an den Anlagen zu vermeiden.	Die Forderung nach einem festzusetzenden Mindestabstand von 1,5 m zu den Heckenanpflanzflächen wird zur Kenntnis genommen. Zu den bestehenden und das Plangebiet prägenden Gehölzen entlang der Kabenstraße ist ein solcher Schutzabstand aufgrund der hohen Wertigkeit bereits entsprechend festgesetzt (§ 6 der textlichen Festsetzungen). Danach ist bei der Errichtung baulicher Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) im Bereich der in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kabenstraße) vorhandenen Bäume mit den baulichen Anlagen ein Gehölzabstand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) zu dem bestehenden Baumbestand einzuhalten (Reduktion von Beeinträchtigungen im Wurzelraum). Die im Bebauungsplan durch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind entsprechend der Festsetzung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch die Festsetzung des Erhalts und des Ersatzes bei Abgang soll der dauerhafte Erhalt dieser Anpflanzungen sichergestellt werden. Es kann insofern davon ausgegangen werden, dass seitens der

		zukünftigen Grundstückseigentümer ausreichend Abstände zu den Anpflanzflächen eingehalten wird. Darüber hinaus befinden sich die Anpflanzstreifen größtenteils am rückwärtigen (straßenabgewandten) Grundstücksrand (nur bei Eckgrundstücken ggf. auch seitlich) und damit nicht im Zufahrtbereich der Grundstücke, in dem am ehesten Nebenanlagen, Carports und Garagen zu erwarten sind. Zur Sicherstellung des dauerhaften Erhalts der Anpflanzung sind die beschriebenen Vorgaben und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen aus planerischer Sicht ausreichend und eine Festsetzung von Mindestabständen nicht notwendig.
	Zu I. § 7 (1), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und……sowie § 10 (2) Gemäß geplanter Festsetzung sollen die Pflanzungen zu 20% aus Bäumen und zu 80% aus Sträuchern bestehen. Aus hiesiger Sicht ist der Anteil an Bäumen deutlich zu hoch. Die sich entwickelnden Bäume würden eine geschlossene, beschattende Kronentraufe über der im Wesentlichen lichtbedürftigen Strauchbepflanzung bilden, so dass ein arttypischer Strauchwuchs unterdrückt würde. Aus hiesiger Sicht sollten daher insbesondere größere Bäume mit breiteren Kronen lediglich 1-reihig mit einem Abstand von etwa 20 bis 30 Metern gepflanzt werden.	Ebenso werden die Ausführungen zum Baum-/ Strauchanteil in den Anpflanzflächen zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Sträucher in den überwiegend frei verlaufenden Heckenpflanzungen (mit Ausnahme der o.g. in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen angrenzender Gehölzbestände) von den Seiten ausreichend Licht bekommen, so dass auch lichtbedürftigere Arten nicht nennenswert an der Entwicklung gehindert werden. Auch ist ein hoher Aufwuchs der Bäume, einhergehend mit starker Beschattung, höchstens langfristig zu erwarten. Darüber hinaus wird mit der in diesen Bereichen anzupflanzende geschlossene Baumstrauchhecke eine landschaftsbildwirksame Rahmeneingrünung des Baugebiets sichergestellt. Eine Anpassung der Zusammensetzung der Pflanzanteile wird daher nicht vorgenommen.
	Hinsichtlich der Baum- und Strauchartenauswahl sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass die Verwendung von Zuchtsorten ausgeschlossen ist.	Durch die dem Bebauungsplan beigefügten „Artenliste 1 für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen" als Grundlage für die Artenauswahl der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung von Zuchtsorten bereits ausgeschlossen. Eine Anpassung der Vorgaben ist daher nicht notwendig.

	Zu § 9 (1), Öffentliche Grünflächen	
	Für die Einsaat sollte Regio-Saatgut mit überwiegendem Anteil an Kräutern vorgeschrieben werden.	Die Anregung zur Verwendung von Regio-Saatgut wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche (§ 9 der textlichen Festsetzungen) wird zur Klarstellung redaktionell ergänzt.
	Gemäß geplanter Festsetzung sollen die Grünflächen jährlich einer 2-maligen Mahd unterzogen werden. Aus hiesiger Sicht sollte jährlich eine 1- bis 2-malige Mahd zugelassen werden, um die Schnitthäufigkeit flexibel an die Wüchsigkeit der Vegetation anpassen zu können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Vorbelastung großer Teile der Flächen der öffentlichen Grünfläche als ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche wird von einer hohen Nährstoffverfügbarkeit und entsprechend starkem Wachstum der Grünlandvegetation ausgegangen. Die Notwendigkeit der Anpassung der Schnittintervalle wird daher nicht geteilt.
	Um eine Eutrophierung und damit einhergehende Artenverarmung des Grünlands zu vermeiden, sollte das Abräumen des Mahdguts vorgeschrieben werden. Die Schnitthöhe sollte etwa 10cm betragen. Auf den Einsatz Kleintier schonender Mähtechnik sollte geachtet werden. Bevorzugt sollte der Einsatz von Balkenmähern festgesetzt werden, Scheibenmähwerke sollten nur nachrangig zugelassen werden. Der Einsatz von für die Kleintierfauna extrem schädlichen Mulchmähern sollte ausgeschlossen werden.	Auch die Ausführungen zur Eutrophierung und zum Grünlandschnitt werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Auf dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis hinsichtlich des Abräumens des Mahdguts zur allmählichen Aushagerung der Fläche, der Vorgabe der Schnitthöhe sowie des Ausschlusses von Mulchmähern ergänzt. Auf genauere Vorgaben zur Präferenz anderer Mähwerkzeuge wird jedoch verzichtet. Auf den Hinweis Nr. 16 „Pflegehinweise für die öffentlichen Grünflächen" wird hingewiesen.
	Die Grünflächen sollten zudem nur abschnittsweise gemäht werden, um der Fauna nicht auf einen Schlag Nahrungsgrundlage und Lebensraum komplett zu entziehen. Ökologisch besonders wertvoll als Rückzugsort, Nahrungshabitat und Überwinterungsplatz für Kleintiere ist darüber hinaus jährlich wechselndes „Stehenlassen" ungemähter Grünstreifen über den Winter. Jährlich etwa 10% als ungemähte Fläche zu belassen, sollte festgesetzt werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu untersagen.	Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche nicht um eine Kompensationsfläche handelt, die im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Kompensation angerechnet wird, und eine Nutzung der Fläche durch die anwohnende Bevölkerung u. a. zur Erholungsnutzung zu erwarten ist, wird von einer eingeschränkten ökologischen Wertigkeit der Fläche ausgegangen. Darüber hinaus ist auch keine ‚naturnahe' Entwicklung zu erwarten. Vielmehr besteht das Ziel der öffentlichen Grünfläche darin, einen Mehrwert für die Naherholung zu schaffen. Zwecks einfacherer Handhabung der Grünpflege wird kein Stehenlassen ungemähter Bereiche angestrebt. Ein Verzicht des Einsatzes von Düngemitteln und Pestiziden wird allerdings unterstützt. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem

	Die Erfahrung zeigt, dass öffentliche Grünflächen, wie hier geplant, insbesondere von Anwohnenden oftmals durch Ablagerung von Grünabfällen, etc. sowie durch unzulässige, häufigere Mahd zweckentfremdet werden. Missbräuchliche Nutzungen sollten daher durch geeignete Maßnahmen wie Einzäunung, Informationstafeln zu Art und Zweck der Schutzfläche, entsprechende Hinweise in den Baugenehmigungen etc. unterbunden werden.	Bebauungsplan bereits vorhanden (Hinweis Nr. 15 „Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln"). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Umzäunung ist aufgrund des angestrebten Beitrags der öffentlichen Grünflächen zur Naherholungsnutzung durch die Anwohner nicht vorgesehen. Missbräuchliche Handlungen, wie die Ablagerung von Gartenabfällen und Grünschnitt sind nicht zulässig, ein entsprechender Hinweis wird zur Klarstellung auf dem Bebauungsplan ergänzt (Hinweis Nr. 16). Ein Erfordernis zur Aufstellung von Informationstafeln wird im Bedarfsfall geprüft. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Lüneburger Heide e.V., Schreiben vom 10.12.2024	Wir bedauern, dass erneut landwirtschaftliche Nutzfläche überplant wird. Auch wenn der Verbrauch so gering wie möglich gehalten werden soll, stehen der Landwirtschaft immer weniger Flächen für den Anbau von Lebens- und Futtermittel zur Verfügung. Für die Landwirtschaft ist das von Bedeutung, das so das Einkommen der Familien gesichert werden muss. Angrenzend an das geplante Bebauungsgebiet werden weiterhin landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt. Die daraus entstehenden sicherlich saisonalen Emissionen sind von den sich dort ansiedelnden Wohnungsnehmern als ortsüblich hinzunehmen.	Die Hinweise zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden zur Kenntnis genommen. Durch die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen dargestellte Wohnbaufläche war für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 jedoch eine bauliche Nutzung für Wohnzwecke bereits zu erwarten. Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes in Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden kleinräumigen landwirtschaftlichen Flächen wird davon ausgegangen, dass die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft keinen Immissionskonflikt im Sinne des § 50 BImSchG (Trennungsgebot) darstellt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass das insbesondere für ländlich geprägte Regionen typische Nebeneinander von Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker und Weide) auf der Grundlage des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu vereinbarende und für beide Seiten zumutbare Nutzungen darstellt. Der sich grundsätzlich aus dem Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen ergebende Konflikt wird jedoch seitens der Gemeinde Neuenkirchen deutlich erkannt, da es in diesem Grenzbereich von Wohnen und Landwirtschaft durchaus zu saisonal bedingten Nutzungskonkurrenzen (etwa in der Erntezeit)

		kommen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass beidseits der Grad des rechtlich Zumutbaren nicht in der Form überschritten wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung oder Störung der genannten Nutzungen zu erwarten ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Störung der genannten Nutzungen ist nicht zu erwarten, da die Bewirtschaftung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von Flächen nach dem Grundsatz der „guten fachlichen Praxis" erfolgt. Das Plangebiet liegt im räumlichen Anschluss an den Siedlungsbereich Neuenkirchens, angrenzend an bereits bestehende Wohngebiete, die zum Teil in jüngerer Vergangenheit realisiert wurden (Baugebiet „Am Apfelgarten"). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aus diesen Baugebieten in der Vergangenheit keine Beschwerden hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen gegenüber der Gemeinde vorgetragen wurden. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend und in der weiteren Umgebung finden sich im Übrigen auch nur kleinräumige landwirtschaftliche Nutzflächen, maßgeblich prägend sind in diesem Bereich vielmehr die umliegenden Waldflächen. Es wird somit davon ausgegangen, dass bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Beeinträchtigungen der hinzutretenden Wohngebiete nicht zu erwarten sind bzw. temporär auftretende Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auch seitens der hinzuziehenden Anwohnerschaft als nicht erheblich störend wahrgenommen werden. Darüber hinaus befinden sich bereits im Bestand, nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend, Wohnnutzungen sowie im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiete unmittelbar angrenzend an vorhandene landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Eine Schlechterstellung bzw. Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist somit nicht zu erwarten.
	Wir begrüßen, dass ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Lüneburger Heide e.V., begrüßt wird, dass ein Teil der erforderlichen

	durchgeführt werden kann. So wird ein größerer Flächenverbrauch unbedingt vermieden.	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden kann und so ein größerer Flächenverbrauch unbedingt vermieden wird. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
CEE Operations GmbH, Schreiben ohne Datum	Wir bestätigen den Erhalt Ihrer Anfrage und dass von Ihrer Maßnahme keine Anlagen unserer Gesellschaft betroffen werden. Einen Übersichtsplan unserer in der Nähe befindlichen Anlagen fügen wir zusammen mit unser Leitungsschutzanweisung bei. <u>Anlagen</u> Übersichtsplan Leitungsschutzanweisung der CEE Group	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 29 keine Anlagen der CEE Operations GmbH betroffen sind. Die der Stellungnahme beigefügten Anlagen (Übersichtsplan und Leitungsschutzanweisung der CEE Group) werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Darin sind innerhalb der Teilpläne 1 und 2 sowie in der Umgebung keine Leitungen gekennzeichnet, die von der Planung betroffen sein könnten. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH, Schreiben vom 15.11.2024	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. Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit und möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch der Hinweis, dass Anlagen oder Leitungen der in der Stellungnahme genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anhang

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001)

LBEG

**Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie**

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 11 53, 38669 Clausthal-Zellerfeld

siehe anl. Verteiler

Bearbeitet von
ID.4 [redacted]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (0 53 23) 9612- 229	Clausthal-Zellerfeld
	LID.4-L67214-07-2024-0001		04.03.2024

E-Mail
poststelle-clz@lbeg.niedersachsen.de

TÖB-Anfragen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wird von Ihnen regelmäßig im Rahmen von TÖB-Beteiligungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen in bestimmten Verfahrensgebieten gefragt. Nach interner Überprüfung der Prozessabläufe wurde festgestellt, dass die von Ihnen begehrten Informationen genauer und rechtssicherer bei den Grundbuchämtern vorliegen. Daher werden die folgenden Hinweise gegeben:

Salzabbaugerechtigkeiten
Ob in einem bestimmten Verfahrensgebiet Salzabbaugerechtigkeiten (SAG) vorhanden sind, ist dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in den meisten Fällen nicht bekannt, da das Anzeige- und Bestätigungsverfahren für diese Rechte mit dem § 149 Abs. 2a BBergG aufgehoben wurde. Diese Frage kann Ihnen von dem zuständigen Amtsgericht (Grundbuchamt) beantwortet werden, da die SAG im Grundbuch oder in einem separaten Salzgrundbuch geführt werden. Das LBEG kann lediglich Auskunft darüber erteilen, ob sich im Verfahrensgebiet SAG befinden, die gem. § 149 Abs. 1 BBergG bestätigt wurden und somit in dem hier geführten sog. „Berechtsamsbuch“ verzeichnet sind.

Es erfolgt der Hinweis, dass Flurbereinigungsverfahren auf die Salzabbaugerechtigkeiten keine Auswirkungen haben, da es sich um eigenständige dingliche Gerechtigkeiten mit grundstücksgleichem Charakter handelt, die mit Ihrer Eintragung in das Grundbuch von dem weiteren rechtlichen Schicksal des Grundstücks, ja selbst von seinem Bestand unabhängig sind (Vgl. BGH Beschluss vom 13.12.2012, AZ: V ZB 49/12 RN 9).

Dienstgebäude
An der Marktkirche 9
38678 Clausthal-Zellerfeld

Telefon
(0 53 23) 9612 200
E-Mail
Poststelle.CLZ@lbeg.niedersachsen.de
Internet
http://www.lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID – Nummer:
DE 811289769

Erdölaltverträge
Bei einem Erdölaltvertrag (EAV) handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Unternehmen und Grundstückseigentümer. Dem Unternehmen wird durch den Vertrag das Recht eingeräumt, einen bestimmten Bodenschatz auf dem Grundstück abzubauen. Ob für ein bestimmtes Flurstück ein Erdölaltvertrag bestellt worden ist, ergibt sich aus Abt. II des entsprechenden Grundbuches. Hier ist i. d. R. eine Dienstbarkeit für ein Bohr-, Schürf- und Ausbeuterecht für ein bestimmtes Bergbauunternehmen oder eine bergrechtliche Gewerkschaft verzeichnet. Die entsprechenden Verträge sollten den Grundbuchämtern vorliegen. Auf dem NIBIS-Kartenserver des LBEG können Sie sich unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=2KkT32xf einen Überblick über die Lage dieser Verträge verschaffen (ab Maßstab 1:100.000).

Die Fragestellungen nach dem Vorhandensein von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen sollten zukünftig durch Sichtung der entsprechenden Grundbuchblätter beantwortet werden können. Diese genießen, anders als das beim LBEG geführte Berechtsamsbuch, öffentlichen Glauben.

Mit freundlichen Grüßen

Maschinell gefertigt, daher nicht unterschrieben.

Teil IV Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten", sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Planungsbüro Reinold	**BIOS**
Raumplanung und Städtebau (IfR) 31675 Bückeburg – Fauststraße 7 Tel: 05722 7188760	27711 Osterholz-Scharmbeck – Lindenstraße 40 Tel: 04791 5026670
Bückeburg, den 29.04.25	Osterholz-Scharmbeck, den 06.05.2025
gez. Reinold	gez. Ostrowski
..... (Dipl.-Ing.)	..... (Dipl.-Ing.)

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten", sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 09.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten", sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschl. 20.12.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Neuenkirchen, den 12.05.2025

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 12.05.2025

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister