

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

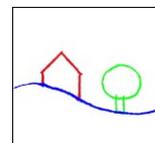
einschl. örtlicher Bauvorschriften und
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10
„Beim Köterkamp“

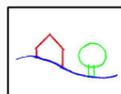
-Vorentwurf-

M. 1:1.500

Stand 03/2024

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760





Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760



Maßstab 1 : 1.500

Bebauungsplan Nr. 29 "Stichter See"
 einschl. örtlicher Bauvorschriften und
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10
 "Beim Kötherkamp"
 Gemeinde Neuenkirchen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

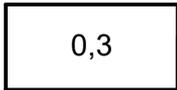


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

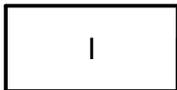
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



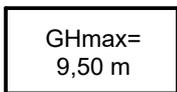
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

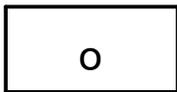


GHmax = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



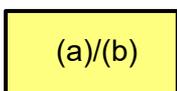
öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg" sowie
"Fuß- und Radweg / Anlieger"



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken"
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

GRÜNFLÄCHEN

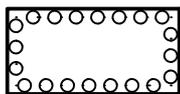
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"
(siehe textl. Festsetzung § 9)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



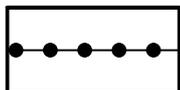
Fläche für Wald

SONSTIGE PLANZEICHEN



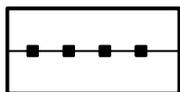
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Abgrenzung der Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 10 "Beim Köterkamp"



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten
der Anlieger, und Ver- und Entsorgungsberechtigten
zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, und
Ver- und Entsorgungsberechtigten
zu belastende Flächen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (Bauverbotszone "Wald")
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6
x
x

Bemaßung

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 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) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 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) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/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.

§ 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-Gebiet auf 11,50 m begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.
- (2) Die Traufhöhe (TH) der innerhalb des festgesetzten WA 2-Gebietes 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 Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche 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 Verkehrsfläche 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.

§ 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 auf max. 6 Wohnungen je Mehrfamilienhaus begrenzt.

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

§ 5 Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25a BauGB)

- (1) Das im Plangebiet östlich der Kabenstraße anfallende Oberflächenwasser ist der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Kennzeichnung **(a)** (Regenrückhaltebecken) zuzuführen und von dort gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten. Der Drosselabfluss wird auf 10 l/s bei einem 10-jährigen Regenereignis festgesetzt.
- (2) Das im Plangebiet westlich der Kabenstraße anfallende Oberflächenwasser ist der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Kennzeichnung **(b)** (Regenrückhaltebecken) zuzuführen und von dort gedrosselt an das Regenrückhaltebecken gem. Abs. 1 abzuleiten. Der Drosselabfluss wird auf 3,4 l/s bei einem 10-jährigen Regenereignis festgesetzt.
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen gem. Abs. 1 und 2 ist jeweils ein Becken zur Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit den für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wegen und sonstigen baulichen Anlagen (wie z.B. Ablaufbauwerken) zulässig.
- (4) Es ist jeweils ein begrüntes Trockenbecken mit variierenden Böschungsneigungen von 1:2 – 1:3 in Erdbauweise zu erstellen. Das jeweilige Rückhaltebecken sowie die nicht für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens beanspruchten Flächen sind als Rasenfläche mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu entwickeln.
- (5) Realisierungszeitpunkt
Die unter Abs. 2 genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind nach Herstellung der Entwässerungseinrichtungen auszuführen. Die genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung fertigzustellen.

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

Innerhalb der WA-Gebiete sind auf den der öffentlichen Verkehrsfläche 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).

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen

als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise Nr. 5). Es sind mindestens 8 verschiedene der in der Artenliste 1 genannten Baum- und Straucharten zu verwenden. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Formschnitthecken sind unzulässig.

- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise Nr. 5 und 6).
- (3) Die Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind mit dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 8 Öffentliche Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11, 14 und 25 b BauGB)

- (1) Die in der öffentlichen Verkehrsfläche (Kabenstraße) vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). 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. 5.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg/Anlieger“ ist eine Notablaufleitung zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers zulässig.

§ 9 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ festgesetzte Fläche ist als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland herzustellen und einer zweifachen Mahd (2x/Jahr) zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche (Ö*) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzugfläche“ festgesetzte Fläche ist eine max. 10 m breite Zufahrt zulässig.
- (3) Die gem. Abs. 1 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen.

§ 10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Maßnahmen für den Artenschutz (Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2) sind zur Beleuchtung der Fahrwege und Außenflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warmweißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Großflächige Abstrahlungen, insbesondere über die Horizontale hinaus, und Streulicht sind durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden.

- (2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensation)

Wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

- (3) Umgang mit Boden

Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme wieder einzubauen. Lagerungen im Kronen-/ Wurzelbereich von Bäumen sind dabei nicht zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzten WA1- und WA2-Gebiet.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/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).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister 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 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,00 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/WA 2) ist 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.
- (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 durchwurzelfähige 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 der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Fachgesetze und Verordnungen erstellt:

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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

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

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

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

2. Gutachten

- 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

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Neuenkirchen bereitgehalten.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Dazu gehören mehrere teils zerstörte Grabhügel. Daher ist 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 auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

5. Artenliste 1 für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 7 und 8)

Sträucher								
		Boden					Anpassung an Klimawandel*	
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		Trockenheits- resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●	
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●	
	Zweigriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●	-
	Eingriffliger Weißdorn (<i>C. monogyna</i>)					●	●	X
Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●	X

(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●	X
	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	○			●		●	
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)				●	●	●	X
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○		●	○		
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●		●	●		X
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)				●	●	●	X
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●		●	●	●	-
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●	-
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraaster</i>)				●		●	X
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●	X
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○			●		●	-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten					X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz			

* Erkenntnisse der Studie „Gehölzartenwahl im urbanen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels“

6. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 7 Abs. 2)

Sorte

Äpfel

Alkmene
 Augustapfel
 Boskoop
 Celler Dickstiel
 Gravensteiner
 Berlepsch
 Ingrid Marie
 Jacob Lebel
 Ontario
 Uelzener Rambour
 Krügers Dickstiel
 Danziger Kantapfel
 Kaiser Wilhelm
 Baumanns Renette
 Goldparmäne
 Kasseler Renette
 Adersleber Calvill
 Sulinger Grünling
 Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc´s Flaschenbirne
 Clapps Liebling
 Gellerts Butterbirne
 Gräfin v. Paris
 Gute Graue
 Gute Luise
 Köstliche von Charneux
 Pastorenbirne
 Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

7. Maßnahmen für den Artenschutz

Eine Baufeldfreiräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich zwischen August und Ende Februar durchzuführen (Aussparung der Brutzeit). Baumfällungen und Gehölzrückschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) zeitnah vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind und eine Zustimmung der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorliegt.

8. Baugrund

Die im Bebauungsgebiet befindlichen Böden sind stark setzungsempfindlich. Gerade bei feuchten bis nassen Witterungen sollte das Befahren der Böden auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Gegebenenfalls ist eine Wiederherstellung des Bodengefüges auf beanspruchten Flächen notwendig.

9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase) und Abfallbehandlung/ -verwertung

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen und ist im Vorwege mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde abzustimmen. Entsprechende Nachweise (z.B. Analysen, Lieferscheine, Stellungnahme) sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Die Erschließungsarbeiten sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der Geoberichte 28 zu begleiten. Insbesondere sind später als Grün- oder Gehölzstreifen genutzte Flächen sowie der Gehölzabstandsbereich (Bauverbotszone "Wald") während der Bauphase nicht mit Auflasten (z.B. Lagerflächen, Fahrwege) zu belegen.

Die Abfälle der Bauarbeiten sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich so sind die Abfälle gem. § 15 Abs. 1 KrWG zu entsorgen.

Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 Abs. 3 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtung nach den §§ 7 und 15 zu gewähren.

10. 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.

11. Realisierung Pflanzgebot

Bei Nichtrealisierung der textlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.