

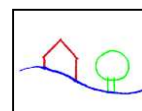
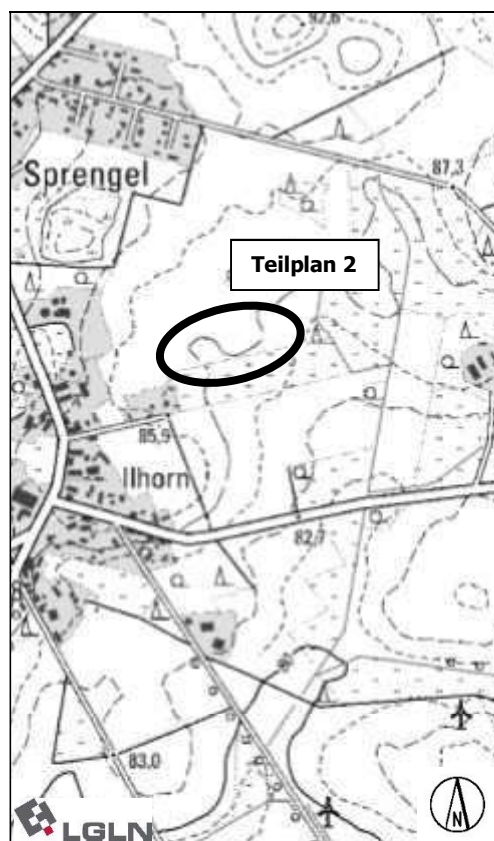
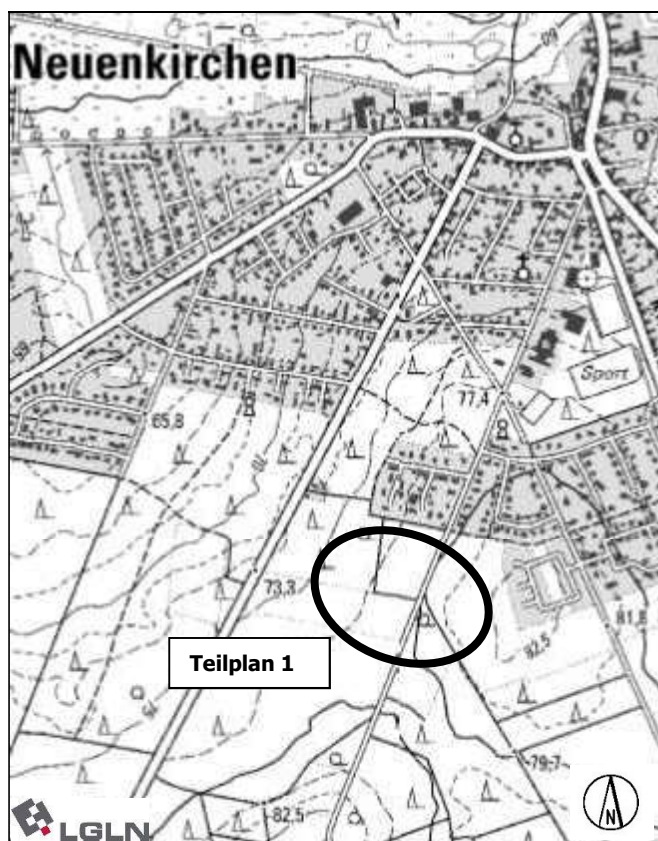
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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 daher aus den Teilplänen 1 und 2 zusammen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht dargestellt.

Am Südrand von Neuenkirchen in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Heidekreis ist mit dem Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“ eine Umwandlung 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 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 29 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 nord-östlich 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.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Themen, zu denen im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise und Bedenken) vorgebracht wurden, dargelegt. Es werden nur die für den Abwägungsprozess wesentlichen Punkte aufgeführt.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Veröffentlichung wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Landkreises Heidekreis Hinweise zum *Planungsrecht* in Bezug auf die Ergänzung von Bemaßungslinien und die Bemaßung des angrenzenden Waldabstandes vorgetragen, die in der Planzeichnung sowie als Hinweis auf der Planurkunde ergänzt wurden. Ferner wurde auf die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern in Bezug auf die korrekte Begrifflichkeit hingewiesen. Die textliche Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde 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. Ferner wurde auf die in der Planzeichnung fehlenden zu erhaltenden Bäume hingewiesen. Zur Klarstellung wurde eine Abbildung mit Darstellung der Gehölze innerhalb der Kabenstraße als Hinweis auf der Planurkunde ergänzt. Darüber hinaus

wurde darauf hingewiesen, den Bezug auf das RROP des Landkreises Heidekreis in den Planunterlagen zu entfernen. Die Begründung wurde redaktionell angepasst.

Ferner wurden Hinweise zum *Natur- und Landschaftsschutz* mit Bezug auf die Erhaltung des Landschaftsbilds gliedernder Grünstrukturen, die naturschutzrechtliche Vermeidung baulicher Eingriffe, eine umfangreichere Eingrünung (Heckenbreite und Pflanzreihung), die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Zuständigkeitsübertragung in Privateigentum sowie die Einzäunung von Grundstücken vorgetragen. Die Anregungen und Bedenken wurden größtenteils durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise auf der Planurkunde berücksichtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde angeregt, Regelungen zur Baufeldfreiräumung zu treffen. Diese Anregung wurde zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf der Planurkunde berücksichtigt. Ferner wurden Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung der angrenzenden Waldfläche durch entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorgetragen. Diese wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch entsprechende Hinweise auf der Planurkunde berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde zu den Belangen des *Baurechtes* auf die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung in Bezug auf den Entfall zur Nachweispflicht für Einstellplätze bei Wohnnutzungen und auf die Nichtigkeit einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan hingewiesen. Die Hinweise zu den Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung wurden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Nr. 29 wurde 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 vornherein aufgrund der fehlenden Rechtslage keine Umsetzung erwarten lässt, erschien 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 führte. Darüber hinaus ist die Streichung dieser Festsetzung auf die Anregung des Landkreises Heidekreis zurückzuführen, sodass dieser Belang mit Blick auf die Umsetzung des Bebauungsplanes im positiven Sinne berücksichtigt wurde.

Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land wies darauf hin, bei der Planung ausreichend Platz für die Unterbringung der verschiedenen Kabel- und Rohrleitungsgewerke im Seitenraum vorzuhalten. Ferner wurden Hinweise zur Löschwasser- und Trinkwasserversorgung sowie zum ressourcenschonenden und nachhaltigem Wassermanagement vorgetragen. Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen. Eine Berücksichtigung der Trinkwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies darauf hin, dass Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes sowie zur Vorlage bergrechtlicher Bewilligungen bzw. Erlaubnisse über den NIBIS-Kartenserver abgerufen werden können. Die vorgetragenen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen, sie zielen jedoch im Wesentlichen auf die Durchführung der konkreten Vorhabenplanungen ab. Ferner wurden Hinweise zu Untersuchungen des Baugrundes, zur Abfrage von Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölverträgen vorgetragen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Seitens der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, wurde Bezug genommen auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, in der darauf hingewiesen wurde, dass seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, keine Bedenken bestehen, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Das Plangebiet hält ausreichend Abstand zu den umgebenden Landes- und Bundesstraßen, sodass Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten sind. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Der Naturschutzbund Deutschland, NABU Heidekreis e.V. hat Hinweise und Bedenken zum Schutz des Gehölzstreifens entlang eines Weges südwestlich des östlichen Bauplangebietes vorgetragen. Die Hinweise und Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und teilweise durch Aufnahme von textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Schutz und Erhalt angrenzender Gehölzbestände und zu Anpflanzmaßnahmen auch im Schattenbereich auf der Planurkunde berücksichtigt. Eine Aufnahme und Sicherung der außerhalb des Gebietes vorhandener Gehölzstrukturen erfolgte im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht, da sich die vorhandenen Gehölze entlang des Weges außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden und der dauerhafte Erhalt der Gehölzreihe durch die Ausweisung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Ferner wurden Hinweise zur Festsetzung von baulichen Anlagen mit einem Abstand von mindestens 1,5 Metern zu den im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzmaßnahmen vorgetragen. Die Hinweise wurden durch bereits getroffene Festsetzungen zum Schutz und Erhalt angrenzender Gehölzbestände berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Zusammensetzung und Artenauswahl der Anpflanzmaßnahmen gegeben, welche durch die „Artenliste 1 für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen“ auf der Planurkunde berücksichtigt wurden. Ferner wurden Hinweise zur Begrünung, Pflege, Sicherung und Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche mitgeteilt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise durch redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Ergänzung eines Hinweises zur Pflege der öffentlichen Grünfläche auf der Planurkunde berücksichtigt.

Der Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Lüneburger Heide e.V., hat Hinweise zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen i.V.m. der Reduzierung landwirtschaftlicher Flächen für den Anbau von Lebens- und Futtermitteln, zur Berücksichtigung der von landwirtschaftlichen Tätigkeiten ausgehenden saisonalen Emissionen und zu den im Plangebiet vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der Planung u.a. durch Ergänzung der Begründung und Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Seitens der Versorgungsträger (CEE Operations GmbH, ExxonMobil Produktion Deutschland GmbH,) wurde mitgeteilt, dass Versorgungsanlagen der Unternehmen durch die Planung nicht betroffen sind.

4 Planalternativen

Standort

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“, bestehend aus zwei Teilplänen, dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den grundzentralen Ort Neuenkirchen bezogenen Wohnbedarfs. Die Deckung des Wohnbedarfs erfolgt auf der Grundlage der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan 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 „Hahnachtal“ (LSG SFA 034), das NSW - 015 „Hahnenachtal 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.

Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“, bestehend aus zwei Teilplänen, 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 wird im Teilplan 1 auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen sowie in Anlehnung an die nördlich und

östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt mit dem Bebauungsplan Nr. 29 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 Staubbinding 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

Soziale Infrastruktur:

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, Wietzenhof, Schwarmstedt,

Schneverdingen, Munster, Bomlitz und Bad Fallingbommel. 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*.

Technische Infrastruktur:

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.

Neuenkirchen, den 12.05.2025

gez. Brunkhorst

Bürgermeister