

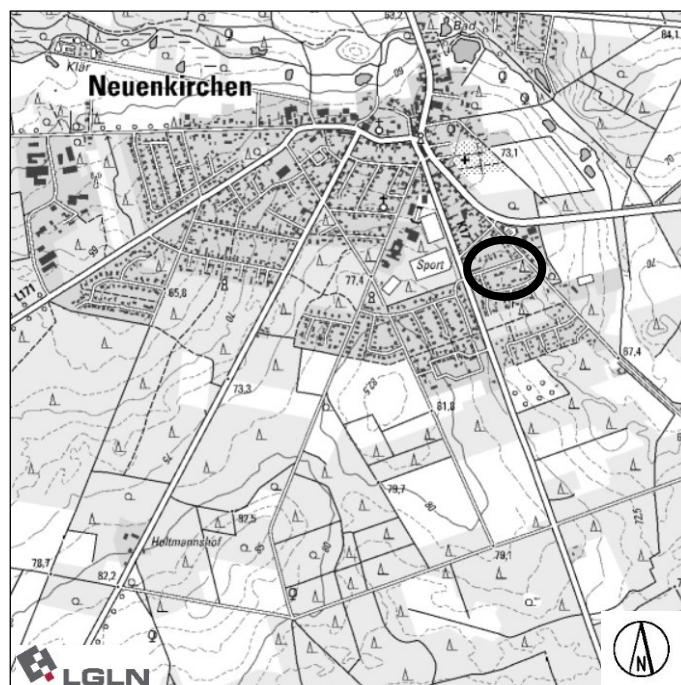
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

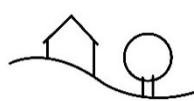
Bebauungsplan Nr. 3 "Gartenstraße" - 1. Änderung - einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Entwurf
(Stand: §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760

Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Gesetze und Verordnungen	3
1.2	Vorliegende Fachgutachten	3
1.3	Beschlüsse	3
1.4	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	4
1.5	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	5
1.6	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	9
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	12
3	Städtebauliches Konzept	12
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	13
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	19
4	Inhalt des Bebauungsplanes	20
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
4.2	Örtliche Bauvorschriften	24
4.3	Verkehr	27
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	28
4.5	Immissionsschutz	30
5	Sonstige zu beachtende öffentliche Belange	32
5.1	Altlasten und Kampfmittel	32
5.2	Bergbau	33
5.3	Denkmalschutz	33
5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	33
6	Daten zum Plangebiet	34
7	Durchführung des Bebauungsplanes	35
7.1	Bodenordnung	35
7.2	Ver- und Entsorgung	35
7.3	Baugrund	37
7.4	Kosten	37

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw Arbeitsgruppe Land & Weser: „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und sonstige naturschutzfachliche Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Gartenstraße) der Gemeinde Neuenkirchen“, Beedenbostel, 24.09.2025

1.3 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am ____ den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstraße“, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst.

In seiner Sitzung am ____ hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss über die Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat ferner beschlossen, gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der Veröffentlichung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ____ den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst und die Begründung gebilligt.

1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für die im Plangebiet gelegenen Flächen Wohnbauflächen mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 dar. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln sind, Rechnung getragen wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Die bauliche Dichte wird stattdessen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird dabei aus dem Ursprungsbebauungsplan mit einem Vollgeschoss unverändert übernommen.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung erfolgt im Plangebiet jedoch eine Anpassung der GRZ von 0,2 und 0,3 auf 0,4. Diese Erhöhung dient der maßvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnraum besser auszunutzen, eine effizientere Flächennutzung zu ermöglichen und zugleich der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Innenbereich nachzukommen. Die erhöhte GRZ stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich vertretbare und mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung dar. Sie fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein, die durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit vergleichbaren Grundstücksgrößen und baulichen Dichten geprägt ist.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,4 und der Zahl von einem Vollgeschoss ergibt sich rechnerisch eine entsprechende Geschossflächenzahl von 0,4. Damit liegt eine geringfügige Abweichung gegenüber der im Flächennutzungsplan dargestellten maximalen GFZ von 0,2 vor, die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB planerisch gerechtfertigt und städtebaulich begründet ist. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt, sodass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin gewahrt ist.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen i.o.M. 1:5.000, die Lage des Plangebietes ist schwarz gekennzeichnet



1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

1.5.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Allgemeine Darstellungen

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).

- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß Abschnitt 2.1.04 soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächenparend 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).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 entsprochen, da zur Sicherung und Entwicklung der Bevölkerungsstruktur beigetragen und durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen der weiteren Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt wird. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzwert Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der v.g. Nutzungen und Einrichtungen nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich Neuenkirchens an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind. In Neuenkirchen kann die Grundversorgung durch vorhandene Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie über einen Anschluss an das ÖPNV-Netz gesichert werden.

Darstellungen für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

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

Fazit

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf die Gemeinde Neuenkirchen beziehenden Wohnbaulandbedarfs dienen.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP 2017 (Lage des Plangebiets ist mit einem Kreis gekennzeichnet)

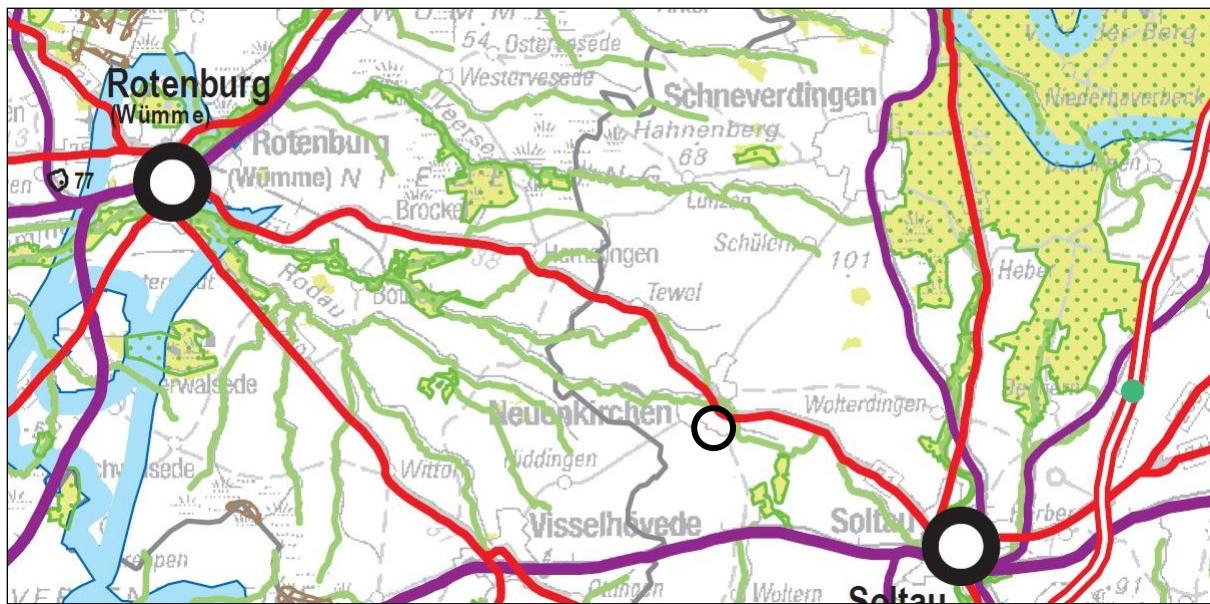
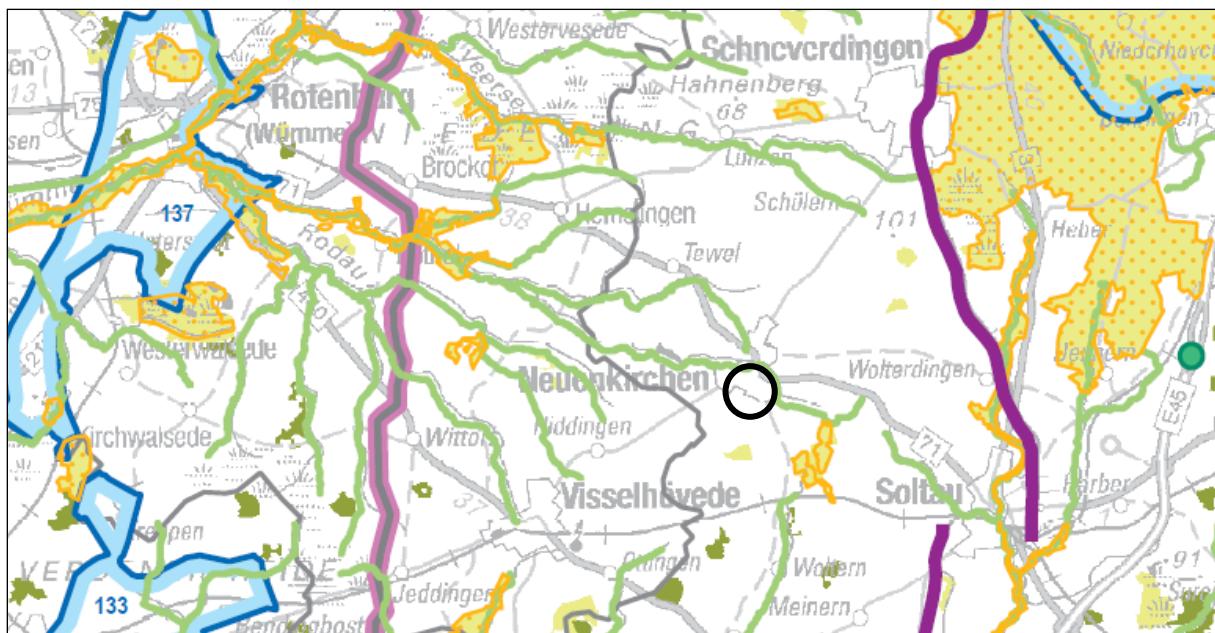


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Lage des Plangebiets ist mit einem Kreis gekennzeichnet)



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.

Das Plangebiet befindet 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. Das auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 bereits auf den bestehenden versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserkänele dem gemeindlichen Kanalnetz zugeführt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, betrifft das Plangebiet überwiegend bereits bebaute Flächen. Die vorhandenen Entwässerungsstrukturen bleiben im Wesentlichen bestehen, sodass sich die Bebauungsplanänderung nur in begrenztem Umfang auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung auswirkt.

Das durch die hinzukommende Versiegelung anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und vorrangig versickert werden. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten. Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vorflutverhältnisse zu erwarten. Darüber hinaus wird bei der Planung entsprechender Entwässerungseinrichtungen auf eine ausreichende Dimensionierung geachtet, sodass auch bei zunehmender Anzahl und Intensität der Niederschläge eine ausreichende

Oberflächenentwässerung gewährleistet ist. Damit wird den Anforderungen einer wassersensiblen und klimaangepassten Innenentwicklung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Die unter *II.1.2 (Z)* sowie *II.1.3 (Z)* formulierten Festlegungen beziehen sich auf Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG. Die im Plangebiet 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 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 nicht relevant.

1.6 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen nördlich und südlich der Gartenstraße sowie östlich und westlich der Mozartstraße, östlich der Friedlinger Straße und westlich der Falshorner Straße. Die im Planbereich selbst gelegenen Grundstücksflächen werden durch die bereits bestehende Wohnbebauung und die dazugehörigen Hausgartenbereiche geprägt.

Das Plangebiet wird über die v.g. Straßen erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

➤ *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7

Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

➤ *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 8.589 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in Aufstellung.

Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA) x GRZ: 21.473 m ² x 0,4 = 8.589 m ²

Aus der Berechnung ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt bzw. geändert werden, liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind somit erfüllt.

➤ *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich innerhalb eines bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereiches, für den der rechtsverbindliche Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festsetzt.

Die von der konkreten Planung betroffenen Flächen grenzen im Norden an die Wohnbebauung nördlich und südlich der Sandstraße und im Süden an die Wohnbebauung beidseits der Mozartstraße an. Die Wohnbebauung setzt sich nach Norden, Westen und Süden weiter fort.

Durch diese Festsetzung und Nutzungen ist eine Zuordnung zum Siedlungsbereich als auch eine Zuordnung zu den Flächen, die sich für die Förderung der Innenentwicklung anbieten, im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben.

Um eine bedarfsgerechte Bebauung der bislang unbebauten Grundstücksflächen im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebauliche Ordnung und Integration in den vorhandenen Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient konkret der Deckung des lokal bestehenden Wohnbaulandbedarfs, die durch eine maßvolle Entwicklung bereits baulich geprägter Flächen erfolgen soll. Die Deckung des Wohnbedarfs entspricht den Grundsätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach der lokale Baulandbedarf vordringlich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung im

Siedlungsbereich gedeckt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Durch die Mobilisierung von bereits im Siedlungsbereich gelegenen und planungsrechtlich überplanten Flächen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen findet hier gerade nicht statt.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen.

➤ *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits siedlungsstrukturell vorbelastet und Teil eines bestehenden Bebauungsplanes ist. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der durch den vorliegenden Bebauungsplan bereits überwiegend bebaut ist.

da auf einen bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit den darin bereits möglichen baulichen Anlagen eingegangen wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB bereits erfolgen können. Ferner wird davon ausgegangen, dass die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m² nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

➤ *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Die Vermeidung des Eintretens von Störungs- und Tötungsverbot (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt durch Aufnahme von Regelungen zur Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung.

➤ *UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht grundlegend beeinträchtigt.

➤ *Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

➤ *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

➤ *Fazit*

Für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Neuenkirchen die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flächen nördlich und südlich der Gartenstraße sowie östlich und westlich der Mozartstraße,

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

östlich der Friedlinger Straße und westlich der Falshorner Straße. Er umfasst eine Fläche von rd. 2,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: ausgehend vom südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 67/36 durch die südlichen Grenzen der Flst. 67/36, 67/74, nach Norden verlaufend entlang der östlichen Grenze des Flst. 67/74 bis zu dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 67/82 und durch dessen südliche Grenze, von diesem Punkt nach Nordosten verlaufend durch die südöstlichen Grenzen der Flst. 496/67, 67/16 auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 67/16 zulaufend,
- im Osten: von dem v.g. Grenzpunkt ausgehend durch die südwestliche Grenze des Flst. 146/44 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 146/25,
- im Süden: von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 146/25 nach Westen abknickend durch die nördlichen Grenzen der Flst. 79/43, 79/42, 79/8, nach Norden fortsetzend durch die östliche Grenze des Flst. 77/4 sowie nach Westen fortsetzend durch die nördlichen Grenzen der Flst. 77/4, 77/5, 77/16 und 77/17, nach Süden abknickend durch die westliche Grenze des Flst. 77/17 und auf die nördliche Grenze des Flst. 79/3 zulaufend, von diesem Punkt nach Westen durch die nördlichen Grenzen der Flst. 79/3, 79/2, das Flst. 79/45 (Mozartstraße) querend und auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 79/10 zulaufend und nach Westen fortsetzend durch die nördliche Grenze des Flst. 79/10,
- im Westen: von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 79/10 Richtung Nordwesten durch die östlichen Grenze des Flst. 145/2 (Frielinger Straße) bis zu dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 67/36.

Die Flurstücke liegen alle innerhalb der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im M. 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen nördlich und südlich der Gartenstraße sowie östlich und westlich der Mozartstraße, östlich der Friedlinger Straße und westlich der Falshorner Straße. Es befindet sich somit innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereichs im südöstlichen Gemeindegebiet.

Die im Planbereich selbst gelegenen Grundstücksflächen werden durch bestehende ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen, Garagen, Carports und Hausgartenbereiche geprägt. Die Freiflächen bestehen vor allem aus gepflegten Rasenflächen, einzelnen Bäumen, Hecken und Ziergärten. Entlang der Gartenstraße befinden sich straßenbegleitende Baumreihen und Gehölzbestände, die das Ortsbild gliedern und einen landschaftlichen Übergang zu den angrenzenden Grün- und Gartenflächen schaffen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch die nördlich, südlich und westlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Wie auch das Plangebiet wird das nähere Umfeld vor allem durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit zugehörigen Hausgärten und Nebengebäuden bestimmt. Diese Wohnstrukturen sind typisch für die gewachsene Ortslage Neuenkirchens und verleihen dem Gebiet einen durchgrünten, kleinteiligen Charakter. Entlang der östlich verlaufenden Falshorner Straße befinden sich zudem straßenbegleitende Mischnutzungen aus kleinteiligem, nicht störendem Gewerbe und einer Gärtnerei.

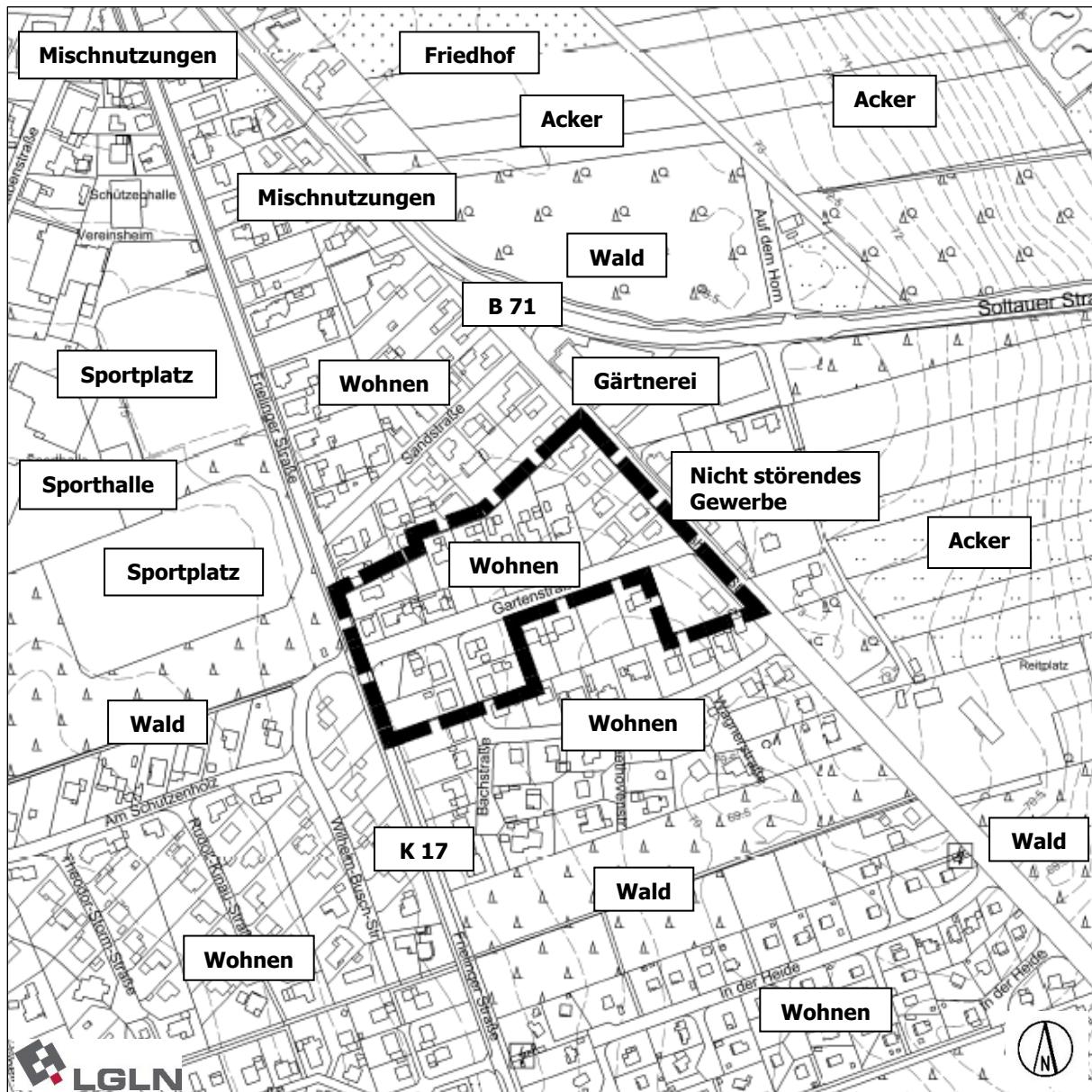
Öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung und tragen zur wohnortnahmen Erholung und Freizeitgestaltung bei.

Charakteristisch für das Gemeindegebiet Neuenkirchens ist der hohe Anteil an Waldflächen, die stellenweise in den Siedlungsbereich hineinreichen. Das Plangebiet wird dabei insbesondere durch die Waldstrukturen westlich der Friedlinger Straße und südlich der Mozartstraße geprägt, die eine landschaftliche Einbindung und naturräumliche Aufwertung des Siedlungsbereiches bewirken.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die von Süden in den Ortskern Neuenkirchens führende Frielinger Straße (K 17) mit Anbindung an die Hauptstraße (L 171) und Soltauer-Straße (B 71). Über die genannten Straßen ist der Siedlungsbereich verkehrlich gut erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

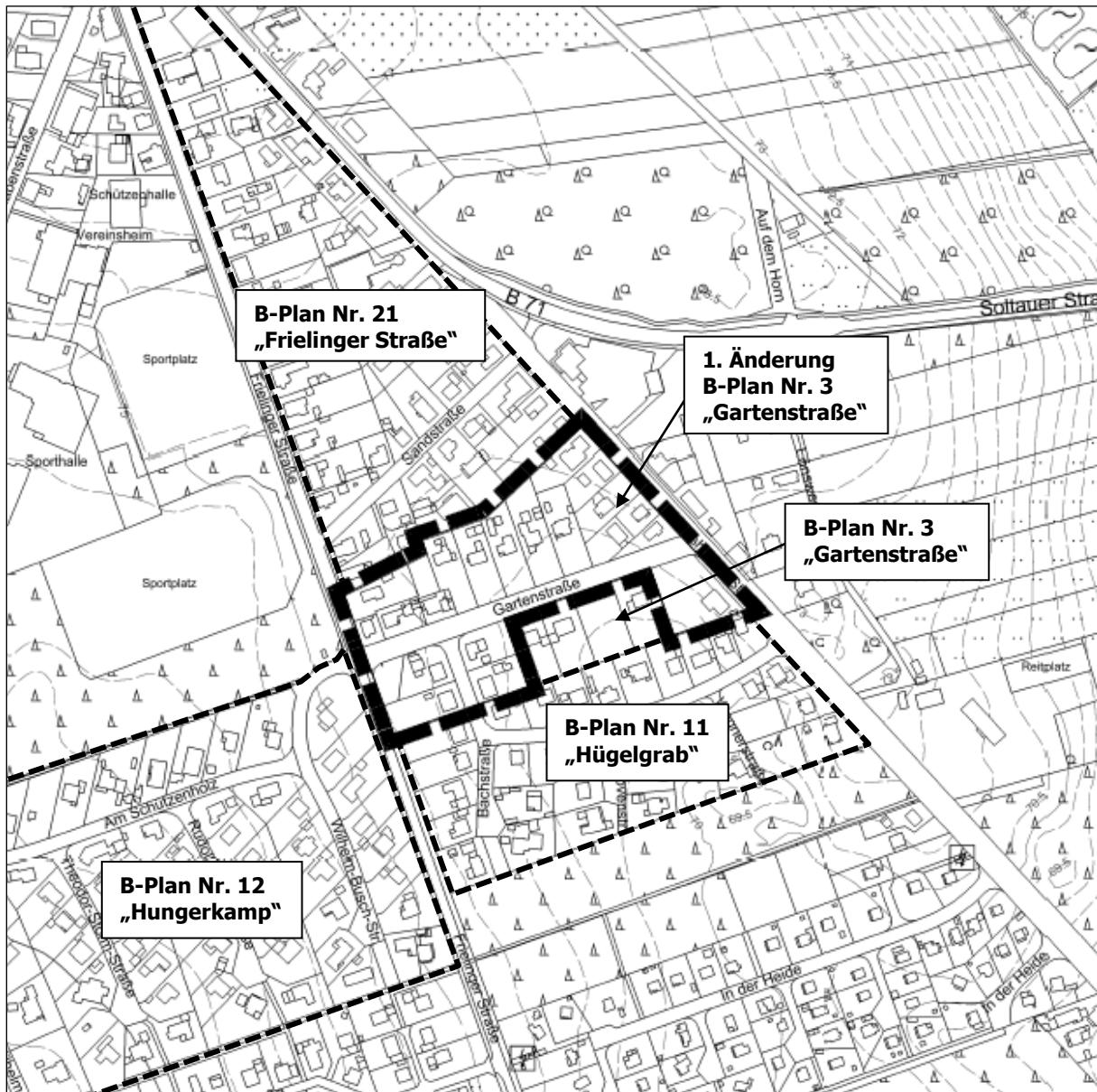
Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Amtliche Karte AK 5, M. 1:5.000 © 2025, LGLN



3.2.2 Baurechtliche Situation

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

Abb.: Übersicht der im Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), M. 1:5.000 i.O., © 2025 LGN. (Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist fett gestrichelt gekennzeichnet))



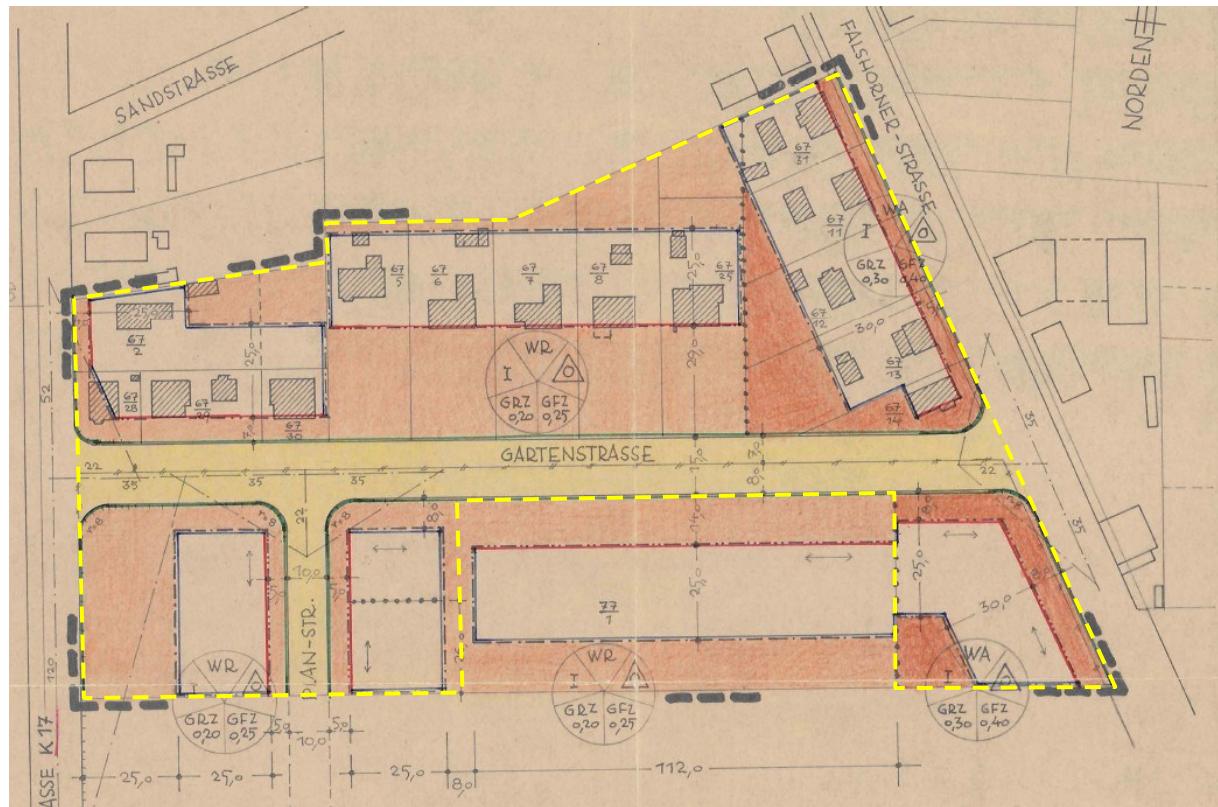
➤ Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,25, eine I-geschossige und offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) mit einer Mindestgrundstücksgröße von 980 m² sowie ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4, eine I-geschossige und offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) mit einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen

und Baulinien, die Stellung der Gebäude (Firstrichtung) und öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Ferner setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind und im Vorgartensbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie Zäune nicht zulässig sind. Nachrichtlich wurden in den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zu Traufhöhen (3,25 m), Dachneigungen (18 – 48 Grad) und Einfriedungen (lebende Hecken bis 80 cm hoch) aufgenommen.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstraße“ mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung (gelb dünn gestrichelt)



➤ Bebauungsplan Nr. 11 „Hügelgrab“ einschl. 1. Änderung

Der südlich an den Bebauungsplan Nr. 3 angrenzende Bebauungsplan Nr. 11 „Hügelgrab“ setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4, eine I-geschossige und offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) mit einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und einer Begrenzung von 2 Wohnungen je Wohngebäude fest.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien, die Stellung der Gebäude (Firstrichtung), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, öffentliche Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Spielplatzfläche fest.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden die für das festgesetzte Reine Wohngebiet ausgeschlossenen Ausnahmen aufgehoben, sodass durch die 1. Änderung für das festgesetzte Reine Wohngebiet neben Wohngebäuden auch Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden können.

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 Bebauungsplanes Nr. 11 „Hügelgrab“



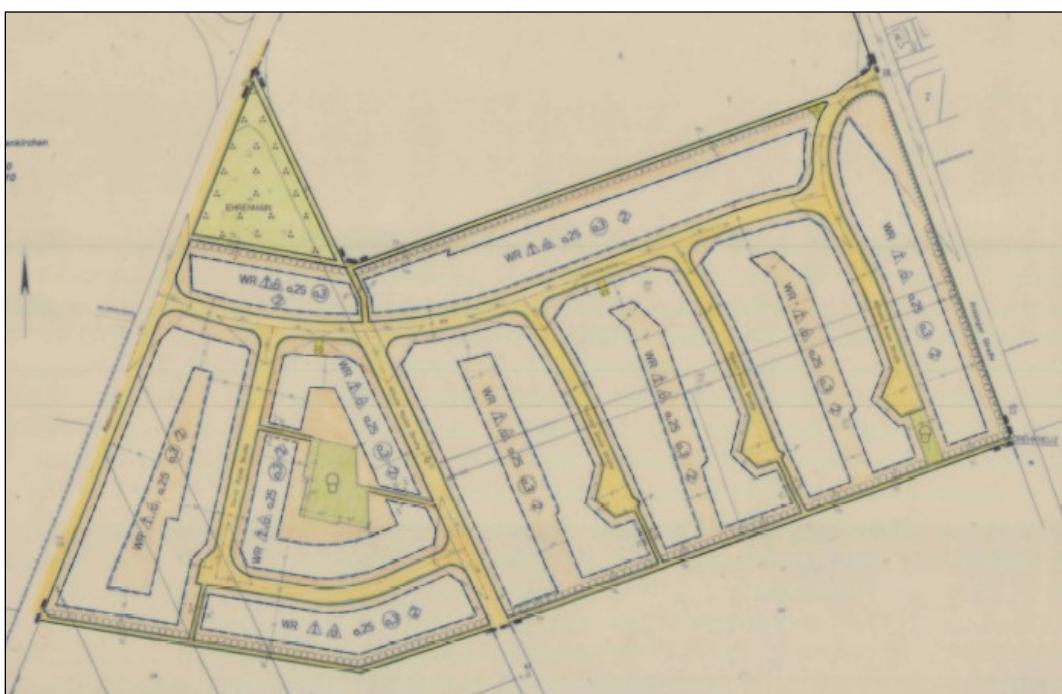
➤ Bebauungsplan Nr. 12 „Hungerkamp“

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ebenfalls ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO mit einer GRZ von 0,25, einer GFZ 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 Bebauungsplan Nr. 12 „Hungerkamp“



➤ Bebauungsplan Nr. 21 „Frielinger Straße“

Der nördlich an den vorliegenden Bebauungsplan anschließende Bebauungsplan Nr. 21 „Frielinger Straße“ setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich im Süden ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,25 und einer eingeschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird zwischen der Soltauer Straße und der Frielinger Straße hingegen ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer GRZ von 0,3 und 0,5 und einer zweigeschossigen und offenen Bauweise festgesetzt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest.

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

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Frielinger Straße“



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Gartenstraße“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf die Gemeinde Neuenkirchen bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes. Diese Bauleitplanung soll angemessen und kleinräumig zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen.

Zu diesem Zweck ist die Änderung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) sowie des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Diese Bereiche sollen künftig zu einem einheitlichen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zusammengeführt werden, um eine flexiblere und zeitgemäße Nutzung der Grundstücke im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung zu ermöglichen. Durch die mit dieser Bebauungsplanänderung bewirkten Veränderungen der Bodennutzungen ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das geplante WA-Gebiet in den gleichartigen Siedlungszusammenhang einfügt.

Die bisher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 in den WR-Gebieten sowie die GRZ von 0,3 im angrenzenden WA-Gebiet werden zur Förderung einer flächenschonenden Nachverdichtung auf 0,4 angehoben. Die eingeschossige und offene Bauweise (beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser) bleibt unverändert erhalten, sodass sich die bauliche Dichte trotz der Anpassung der GRZ harmonisch in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt.

Für die Neuordnung der im Plangebiet befindlichen Flächen werden die bestehenden Baugrenzen zur Ermöglichung einer verbesserten Grundstücksausnutzung zusammengefasst und erweitert. Festsetzungen, die den Zielen der Nachverdichtung entgegenstehen oder aus heutiger Sicht nicht mehr zielführend sind, werden aufgehoben oder angepasst.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über die im Plangebiet bestehenden Straßen (Gartenstraße und Mozartstraße) vor, die bereits der Erschließung der umliegenden Grundstücke dient.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst für seinen räumlichen Geltungsbereich folgende Änderungsgegenstände:

- *Änderung des bisher festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO,*
- *Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von zusammenhängenden Baugrenzen und Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,*
- *Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 (WR) und 0,3 (WA) auf 0,4,*
- *Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, einer Firstrichtung, von Traufhöhen und von Mindestgrundstücksgrößen*
- *Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen (Material und Höhe) und zur Gestaltung von Frei- und Gartenflächen,*
- *Ergänzungen zum Baumerhalt innerhalb der Gartenstraße,*
- *Ergänzung von Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung und zum Artenschutz (Beleuchtung und Anbringung von Nist- und Fledermauskästen)*

Die 1. Änderung dient somit insbesondere der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen des Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ferner dient diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen

Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstraße“ festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO werden aufgrund der bereits vorhandenen ausgeübten Nutzungen in Anlehnung an das im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 3 bereits festgesetzte Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des WA-Gebietes 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 des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 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 des festgesetzten WA-Gebietes können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- (3) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- Zulässige Nutzungen

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung getroffene 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.

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 als Elemente der wohnortnahmen Grundversorgung der Bevölkerung grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Die sich aus dem Plangebiet und der umgebenden Siedlungsbereichen bereits ergebende Nutzungsprägung „Wohnen“ soll als prägende Art der baulichen Nutzung beibehalten werden. Dabei sollen jedoch die neben dem Wohnen zulässigen allgemeinen Nutzungen eine Ergänzung der wohnortnahmen 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 „wohnortnahmen 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.

Im Ursprungsbauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ war im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bereits die Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß allgemein vorgesehen. Diese Nutzung hat sich im Bestand als verträglich erwiesen, da sie sich in das kleinteilige, wohngeprägte Umfeld einfügt und nur in geringem Umfang zusätzlichen Verkehr oder sonstige Immissionen erzeugt. Die Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausnahmsweise und nicht mehr als allgemein zulässige Nutzung, um den wohngebietsprägenden Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob ein geplanter Beherbergungsbetrieb etwa hinsichtlich Umfang, Lage, Stellplatzbedarf oder verkehrlicher Auswirkungen mit der Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld vereinbar ist. Damit wird gewährleistet, dass kleine, wohnverträgliche Beherbergungsbetriebe (z. B. Ferienwohnungen oder kleinere Pensionen) weiterhin realisierbar sind, während größere oder stärker gewerbliche Nutzungen, die das Gebietsgefüge stören könnten, ausgeschlossen bleiben.

In diesem Zusammenhang sollen künftig im gesamten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise auch Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zugelassen werden können. Diese Erweiterung trägt dem Umstand Rechnung, dass kleinere, nicht störende Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen etwa Büros, Planungs- oder Beratungsstellen

typischerweise auch innerhalb von Wohngebieten betrieben werden können, ohne das Gebietscharakteristikum zu beeinträchtigen. Damit wird zugleich eine Nutzungsoffenheit für wohnverträgliche Arbeitsformen geschaffen, die den heutigen Anforderungen an flexible Wohn- und Arbeitsmodelle entspricht.

Die Festsetzung als Ausnahme dient somit der steuernden Einzelfallabwägung durch die Genehmigungsbehörde und stellt ein geeignetes Instrument zur Wahrung des Gebietscharakters und des nachbarschaftlichen Friedens dar.

Hingegen werden im Plangebiet die im Ursprungsbebauungsplan innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen oder landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO nicht festgesetzt. Derartige Anlagen, die für ein Dorfgebiet typisch sind, sind mit der bestehenden Wohngebietsfunktion und der engen Nachbarschaftssituation nicht vereinbar, da sie potenziell mit Geruchs- und Lärmbelästigungen verbunden sind und Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets hervorrufen könnten.

Durch diese differenzierte Regelung werden die bewährten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes fortgeführt, gleichzeitig aber zielgerichtet an die heutige städtebauliche Entwicklung angepasst. Sie gewährleistet die funktionale Stabilität des Allgemeinen Wohngebietes und trägt zu einer wohnverträglichen, nachhaltigen Nutzungsmischung bei.

- 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, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen (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. 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

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter der Baugrundstücke überbaut werden dürfen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan von bisher 0,2 auf 0,4 erhöht. Diese Anpassung trägt der städtebaulichen Zielsetzung einer maßvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges Rechnung. Sie ermöglicht eine effizientere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke und unterstützt den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,4 wird dem aktuellen Wohnbedarf in der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen, ohne das Gebietsgefüge zu verändern oder die städtebauliche Einordnung zu gefährden. Die höhere GRZ erlaubt eine dichtere, aber weiterhin maßstäbliche Bebauung, die sich harmonisch in die vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung einfügt.

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 reflektieren, um ggf. auf diesen Flächen eine flächen-, energie- und kostensparende Bebauung realisieren zu können.

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.

Insgesamt stellt die gewählte Erhöhung der GRZ eine städtebaulich vertretbare und ortsbildgerechte Nachverdichtung dar, die sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert und zur nachhaltigen Innenentwicklung im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde Neuenkirchen beiträgt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gartenstraße“ wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Die bauliche Dichte wird stattdessen ausschließlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine größere Flexibilität bei der architektonischen und funktionalen Gestaltung der Gebäude, ohne das zulässige Maß der baulichen Nutzung unkontrolliert zu erweitern.

Mindestgrundstücksgröße

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 für das WA-Gebiet auf 750 m² und für das WR-Gebiet auf 980 m² begrenzt wurde, bewusst verzichtet, um den Zielen der maßvollen Innenentwicklung und der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs besser Rechnung tragen zu können. Der Verzicht ermöglicht eine flexiblere Grundstücksauflösung und damit die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, ohne dass dadurch städtebauliche oder gestalterische Konflikte entstehen. Auf diese Weise können künftig auch kleinere Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser genutzt werden, wodurch der vorhandene Siedlungsraum effizienter genutzt und ein breiteres Angebot an Wohnformen geschaffen wird. Der Verzicht auf eine verbindliche Mindestgrundstücksgröße stellt somit einen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dar und ermöglicht eine bedarfsgerechte, sozial ausgewogene und ressourcenschonende Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Wohngebietes.

4.1.3 Bauweise und Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden weiterhin eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dem lockeren strukturierten Siedlungsbereich der Umgebung des Plangebietes entspricht.

Innerhalb des Plangebietes wird auch die Zahl der Vollgeschosse (I) unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 übernommen, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Durch diese Festsetzungen soll auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche gewährleistet werden.

4.1.4 Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksfläche)

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Errichtung der Hauptgebäude vorgesehen sind, werden im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Kombination aus Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzung diente ursprünglich einer klaren städtebaulichen Fassung der Gartenstraße. Im Zuge der 1. Änderung werden die bisher festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zu größeren, zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen zusammengeführt, die ausschließlich durch Baugrenzen definiert werden.

Der Verzicht auf Baulinien erfolgt, um eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Hauptgebäude zu ermöglichen und den heutigen Anforderungen an moderne Grundrissgestaltung, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Grundstücksnutzung Rechnung zu tragen. Durch die Festsetzung alleiniger Baugrenzen kann die Bebauung weiterhin maßstäblich in den bestehenden Siedlungszusammenhang eingebunden werden, ohne eine starre Bauflucht zu erzwingen. Gleichzeitig wird eine harmonische und ortsbildgerechte Bebauung sichergestellt, da sich die Baukörper innerhalb der definierten Baufelder weiterhin in Orientierung an der vorhandenen Bebauung ausrichten.

Damit trägt die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer zeitgemäßen und nutzungsflexiblen Innenentwicklung bei, ohne die städtebauliche Ordnung oder das charakteristische Erscheinungsbild des Quartiers zu beeinträchtigen.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden umlaufend bis auf einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen und Straßenverkehrsflächen erweitert. Im Süden werden die südlichen Baugrenzen unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da diese bereits eine auskömmliche und flexible Bebauung gewährleisten.

Eine weitergehende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen, um die Grundstücke grundsätzlich einer individuellen Bebauung auch im Sinne der Förderung der Innenentwicklung zuführen zu können.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch bestehende Wohnnutzungen geprägten Siedlungsgefüges im südöstlichen Bereich der Gemeinde Neuenkirchen. Es schließt an bestehende Wohnquartiere nördlich der Gartenstraße und südlich der Mozartstraße an und befindet sich damit in einem gewachsenen, kleinteilig strukturierten Wohngebiet mit

ortstypischen Gebäudetypen, Hausgärten und strassenbegleitenden Grünstrukturen.

Aufgrund dieser Lage im siedlungsstrukturell geprägten Innenbereich kommt der gestalterischen Abstimmung hinzukommender Baukörper besondere Bedeutung zu. Um die Einfügung neuer baulicher Anlagen in das vorhandene Orts- und Straßenbild sicherzustellen und zugleich die gestalterische Eigenart des bestehenden Quartiers zu erhalten, ist die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO erforderlich.

Dabei werden die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ bereits enthaltenen örtlichen Bauvorschriften in Teilen übernommen sowie geringfügig angepasst und ergänzt, um sie an die heutige städtebauliche Entwicklung, die vorhandene Bebauungsstruktur sowie aktuelle energetische und gestalterische Anforderungen anzupassen.

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden daher örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Dachgestaltung (Dachneigung), Einfriedungen und die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen erlassen. Auf weitergehende Festsetzung zur Gestaltung von Fassaden oder Außenwänden wird bewusst verzichtet, um den heutigen Anforderungen an individuelle, energieeffiziente Bauweisen Rechnung zu tragen.

4.2.1 Dächer

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen 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 im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ bereits festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 18 Grad bis höchstens 48 Grad zulässig sind.

Um die individuellen Wohnbedürfnisse und Gestaltungsanforderungen der Bevölkerung als auch die heutigen Anforderungen an das kosten-, energie- und flächensparende Bauen berücksichtigen zu können, wird die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzte Dachneigung in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unverändert übernommen. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Baukörper harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Es wird jedoch ergänzt, dass die für die innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden festgesetzte Dachneigung nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen) gilt.

§ 2 Dächer

- (1) *Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 18 - 48 Grad zulässig.*
- (2) *Die in Abs. 1 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).*

4.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen prägen maßgeblich das Erscheinungsbild des Straßenraums und tragen zur städtebaulichen Ordnung innerhalb eines Wohngebietes bei. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ ist bereits festgesetzt, dass entlang der Straßenbegrenzungslinien ausschließlich lebende Hecken als Einfriedungen zulässig sind, deren Höhe maximal 0,80 m betragen darf. Eingangstürchen und Einfahrtstore können massiv bis 80 cm hoch ausgeführt werden.

Diese örtliche Bauvorschrift hat sich hinsichtlich ihrer gestalterischen Zielsetzung grundsätzlich bewährt, schränkt jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer sowie die funktionale Ausgestaltung der Grundstücksgrenzen (z. B. zur Haustierhaltung oder Sicherung von Vorgartenbereichen) deutlich ein. Zudem entspricht eine reine Beschränkung auf lebende Hecken nicht mehr in allen Fällen den heutigen Nutzungs- und Pflegeanforderungen sowie den gestalterischen Entwicklungen im Wohnungsbau.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung daher angepasst und erweitert. Ziel ist es, weiterhin ein offenes und ortsbildgerechtes Erscheinungsbild zum Straßenraum zu gewährleisten, gleichzeitig aber den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung einzuräumen.

Dementsprechend wird künftig eine Höhenbegrenzung von maximal 1,00 m für Einfriedungen an öffentlichen Straßen festgesetzt. Neben Hecken aus standortgerechten, heimischen Nadel- und Laubgehölzen werden auch Holzlattenzäune, Natursteinmauern und Metallzäune (Stabmattenzäune ohne Kunststoffbänder) als zulässige Materialien aufgenommen. Damit können die unterschiedlichen Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden, ohne das offene und grün geprägte Erscheinungsbild des Quartiers zu beeinträchtigen.

Als Bezugsebene für die Höhenbegrenzung gilt dabei die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche im ausgebauten Zustand. Die Höhenbegrenzung gewährleistet zudem weiterhin, 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.

§ 3 Einfriedungen

- (1) *Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,00 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche im ausgebauten Zustand.*
- (2) *Für die Einfriedungen gem. Abs. 1 sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:*
 - *Hecken aus standortgerechten, heimischen Nadel- und Laubgehölzen,*
 - *Holzlattenzäune,*
 - *Natursteinmauern,*
 - *Metallzäune (Stabmattenzäune ohne eingezogene Kunststofffolienbänder).*

4.2.3 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, wird zudem eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Frei- und Gartenflächen in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgenommen. Danach 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 bekiete Flächen mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich nicht zugelassen werden.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) *Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes 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 der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekiete Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.*

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gartenstraße und Mozartstraße mit Anbindung an die Frielinger Straße im Westen und Falshorner Straße im Osten, über die das Plangebiet an die Soltauer Straße (B 71) und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Durch die geplante Nutzung innerhalb des Planbereiches sind Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den angrenzenden Straßen fließenden Verkehrs nicht zu erwarten, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken. Die angrenzenden Straßen sind auch weiterhin zur Aufnahme der durch die Nachverdichtung hinzukommenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs soll auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Eingriffsregelung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Realisierung von Wohnbebauung im Siedlungsbereich Neuenkirchen. Damit verbunden ist aufgrund der Lage des Plangebietes auch die Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches, sodass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird mit 8.589 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

In Kapitel 1.6 wird dargelegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB erfüllt sind. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i. S. d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert. Auf den Flächen des Plangebietes sind Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die von der Planung (Änderungsbereich) betroffenen Freiflächen im Geltungsbereich stellen sich als Hausgärten mit gepflegten Rasenflächen, teilweisem Baumbestand und randlichen Hecken darstellen. Diese Biotope haben aufgrund der Lage in siedlungsstrukturell geprägten Flächen eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt.

Bei der baulichen Nachverdichtung und Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein WA-Gebiet ergibt sich auf Grund der bereits stark siedlungsstrukturellen Prägung und den damit verbundenen Vorbelastungen kein erheblicher Eingriff in Sinne des Naturschutzgesetzes. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen/Artenschutz

Grünordnerische Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ beinhaltet keine grünordnerischen Festsetzungen. Weitere grünordnerische Maßnahmen sind für die 1. Änderung nicht vorgesehen.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sowie weiterer naturschutzrechtlicher Belange wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) ein entsprechender Fachbeitrag² erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf

² Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw Arbeitsgruppe Land & Weser: „Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und sonstige naturschutzfachliche Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Gartenstraße) der Gemeinde Neuenkirchen“,

erforderliche Maßnahmen in der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist überwiegend als locker bebautes Wohngebiet mit Ziergärten, Scherrasen und Einzelbäumen ausgebildet. In den Gärten befinden sich verschiedene Obst- und Laubbäume. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zudem eine kleinere Grünanlage mit artenreichen Scherraschen und neun Einzelbäumen. Im Südosten des Plangebietes hat sich auf einem Grundstück ein ruderalfiertes artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden eingestellt. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch einen straßenbegleitenden Gehölzbestand entlang der Gartenstraße geprägt. Nördlich der Gartenstraße befindet sich eine Baumreihe aus Rotdorn, Linden und einer Stiel-Eiche. Auf der Südseite der Gartenstraße steht neben einer Stiel-Eiche auch eine Reihe aus größeren Linden, teils mit Baumhöhlen und Spalten, die als Quartiere für Fledermäuse oder Brutplätze für höhlenbrütende Vögel dienen können. An diesen Bäumen befinden sich zudem drei Vogelnistkästen.

Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Es ist im Plangebiet angesichts der Habitatausstattung mit dem Vorkommen europäisch geschützter Fledermäuse zu rechnen, die die Gehölze und Gärten als Nahrungshabitate nutzen dürften. Ein Vorhandensein von Fledermaus-Quartieren ist allenfalls in der Lindenreihe oder in Gebäuden zu erwarten.

Insgesamt handelt es sich um eine vorbelastete innerörtliche Fläche, deren Vegetation und Struktur keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte erwarten lässt, sofern die vorgesehenen Vorkehrungen und Schonzeiten beachtet werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und zur Sicherstellung der Einhaltung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt bzw. als Hinweise zur Beachtung im Rahmen der Umsetzung der Planung aufgenommen:

- *Maßnahmen für den Artenschutz (Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen), siehe textliche Festsetzung § 5 (1)*

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Fledermäusen und Insekten, die gegenüber künstlicher Beleuchtung empfindlich reagieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes zur Beleuchtung der Fahrwege und Außenflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warmweißem Licht (max. 2.000 Kelvin) zu verwenden sind und die nächtliche Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren ist. Großflächige Abstrahlungen, insbesondere über die Horizontale hinaus, und Streulicht sind durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/ lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden. Ziel der Festsetzung ist es, die ökologischen Auswirkungen künstlicher Lichtquellen im Plangebiet zu minimieren und damit einen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt zu leisten.

- *Festsetzung zum Baumerhalt siehe textliche Festsetzung § 3 und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anbringung von Nist- und Fledermauskästen) siehe textliche Festsetzung § 5 (2)*

Zur Erhaltung der Linden südlich der Gartenstraße, die teilweise Baumhöhlen und Spalten aufweisen, die als Quartiere für Fledermäuse oder Brutplätze für höhlenbrütende Vögel dienen können, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gartenstraße) vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen sind (§ 3).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan gem. § 5 (2) festgesetzt, dass bei Abgang der gem. § 3 innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gartenstraße) zu erhaltenden Laubbäume, sofern es sich um artenschutzrelevante Höhlenbäume handelt, pro betroffene Baumhöhle drei handelsübliche Vogelnistkästen und drei handelsübliche Fledermauskästen an den innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verbleibenden Laubbäumen anzubringen sind (siehe Hinweis Nr. 4 b). Vorhandene Vogelnistkästen sind bei Abgang eines Baumes an einem benachbarten Baum innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anzubringen.

- *Maßnahmen für den Artenschutz (Hinweis Nr. 4; Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung)*

Ferner sind aus Gründen des Artenschutzes folgende Maßnahmen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Eine Baufeldfreiräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich zwischen 01. September und 28./29. Februar durchzuführen (Aussparung der Brutzeit). Baumfällungen und Gehölzrücksschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn eine fachkundige Person) zeitnah vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkbereich des Eingriffs vorhanden sind und eine Zustimmung der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorliegt.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss oder Sanierung auf Fledermausbesatz und das Vorkommen von Brutvögeln und ihren Lebensstätten zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse bzw. Ornithologe). Die Prüfergebnisse sind vor Maßnahmenbeginn (Fällung der Höhlenbäume bzw. Abriss bzw. Sanierung der Gebäude) der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorzulegen und evtl. erforderliche Maßnahmen abzustimmen. Die Beseitigung oder Zerstörung von vorhandenen Nestern, Quartieren und Baumhöhlungen ist nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Bei im Baufeld vorhandenen Maulwurfshaufen sind die betroffenen Tiere vor der Baufeldfreiräumung umzusiedeln oder zu vergrämen.

Die Planänderung bereitet keine Umgestaltungen im Plangebiet vor, die zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Durch die v.g. Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden. Sonstige naturschutz- und waldrechtliche Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung 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 BauGB).

4.5.2 Beurteilung der Lärmimmissionen

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche, die

östlich der Falshorner Straße befindlichen Mischnutzungen aus nicht störendem Gewerbe und einer Gärtner und die weiter nordöstlich verlaufende B 71 und die davon ausgehenden Verkehrslärmemissionen geprägt.

Durch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgte Erweiterung und Nachverdichtung des bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der bestehenden Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden. Vielmehr bleibt in Teilen die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten und wird nach Osten durch die Umwandlung des bisher festgesetzten und bereits bebauten reinen Wohngebietes erweitert, sodass über die bisherige Immissionssituation hinaus keine erheblichen Veränderungen dieser Immissionssituation erwartet wird.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes sowie der umgebenden Wohnnutzungen und dem ausreichenden Abstand von ca. 350 m zur Bundesstraße ist nicht von einem Nutzungskonflikt auszugehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf weitere schalltechnische Untersuchungen wird daher verzichtet, zumal innerhalb der öffentlichen Straßen keine wesentlichen Änderungen der Straße selbst vorgesehen werden, die einen Anspruch auf Immissionsschutz auslösen könnten.

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 Schallschutzklaasse III abgedeckt werden kann, sodass ein für das Wohnen ausreichender Innenraumpegel gewährleistet werden kann.

Nutzungskonflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen werden aufgrund der gleichartigen Nutzung (Wohnen) hierdurch nicht ausgelöst, sodass die Schutzbedürfnisse des WA-Gebietes im Sinne der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dargelegten und möglichst einzuhaltenden Orientierungswerte der städtebaulichen Planung von tags 55 dB(A) und 45/ 40 dB(A) berücksichtigt werden. Der niedrige Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant.

4.5.3 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Neuenkirchen nicht in einem Achtungsabstand eines störfallrelevanten Gewerbebetriebs liegt.

4.5.4 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. Gleicher gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

5.1.1 Altlasten

Es befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung.

5.1.2 Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGN umgehend zu benachrichtigen.

5.2 Bergbau

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

5.3 Denkmalschutz

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

Konkrete archäologische Funde sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten **archäologischer Bodenfunde** ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung hier nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund 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 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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) anzusegnen.

5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine bereits siedlungsstrukturell geprägte Fläche, die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bereits mit Wohngebäuden bebaut ist. Die Flächen haben aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 möglich, so dass diese mit der nur geringfügigen Änderung der Art der baulichen Nutzung, Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und Erhöhung der Grundflächenzahl nur unwesentlich zu einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen werden.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden durch die 1. Änderung aufgehoben und nicht

festgesetzt, vielmehr wird durch die Rücknahme der bislang festgesetzten Baulinien und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (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 Klimaschutzz Zielen 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 für die hinzukommende Flächenversiegelung bei der Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser auf eine ausreichende Kapazität der Rückhalteinrichtungen geachtet und entsprechende Festsetzungen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Bebauungsplanänderung 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 sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzz Zielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,26 ha und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	21.473 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.281 m ²
Gesamt:	26.024 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden und durchgängig erschlossenen Siedlungsbereiches. Die Gartenstraße, Mozartstraße, Falshorner Straße und Frielinger Straße sind bereits voll erschlossen und beidseitig bebaut.

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Der Planänderungsbereich kann im Rahmen des Bestandes an das bestehende Netz in den angrenzenden Straßen angeschlossen werden.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 bereits versiegelten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die in den angrenzenden Straßen befindlichen Regenwasserkanäle dem Kanalnetz zugeführt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, betrifft das Plangebiet überwiegend bereits bebaute Flächen. Die vorhandenen Entwässerungsstrukturen bleiben im Wesentlichen bestehen, sodass sich die Bebauungsplanänderung nur in begrenztem Umfang auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung auswirkt.

Das durch die hinzukommende Versiegelung anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und vorrangig versickert werden. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten. Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vorflutverhältnisse zu erwarten. Darüber hinaus wird bei der Planung entsprechender Entwässerungseinrichtungen auf eine ausreichende Dimensionierung geachtet, sodass auch bei zunehmender Anzahl und Intensität der Niederschläge eine ausreichende Oberflächenentwässerung gewährleistet ist. Damit wird den Anforderungen einer wassersensiblen und klimaangepassten Innenentwicklung in angemessener Weise Rechnung getragen.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die, in den angrenzend befindlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Löschwasserversorgung

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 – 800 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 Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine kommunale Aufgabe. Das

Trinkwassernetz kann dabei im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

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.

Sollte die v.g. Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Hierzu erfolgt eine Darstellung in einem Löschwasserplan, der der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises zuzustellen ist. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben, wobei dieser sich nach dem Löschwasserbedarf richtet. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

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.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis. Die vorhandenen 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.

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 Kommunikation

Die im Plangebiet hinzutretende Bebauung kann im Rahmen des Bestandes 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.

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 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 Baugrunduntersuchungen 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 Kosten

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.