

# Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

## Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse

(gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

und

## Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) und den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

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

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

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

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

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

Zu diesem Zweck sollen das im Flächennutzungsplan bereits wirksam dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ geändert werden.

Ergänzend werden die vorhandenen Waldbestände im südöstlichen Änderungsbereich als Flächen für Wald dargestellt.

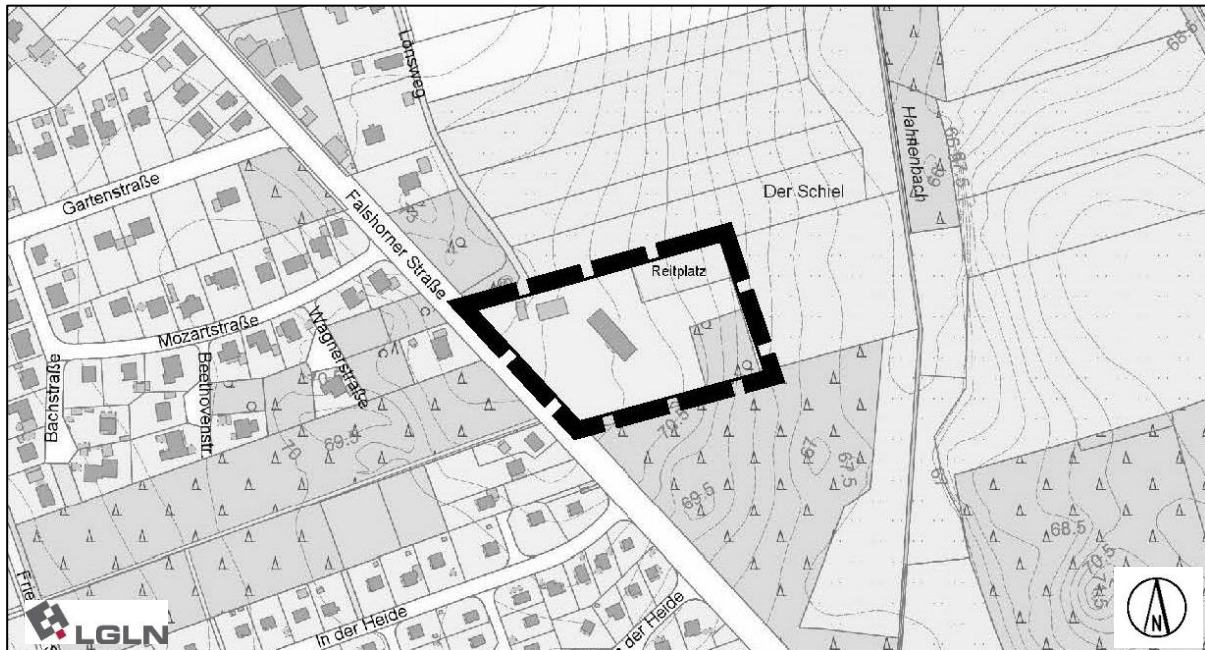
#### 2) **Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften**

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

Zur landschaftlichen Integration der baulichen Anlagen werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

### **Räumliche Geltungsbereiche:**

Der räumliche Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) sowie der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, gehen aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor. Für die Bauleitplanungen sind die Plangebietsgrenzen identisch.



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

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Für den Vorentwurf der 22. Änderung des FNPs der Gemeinde Neuenkirchen sowie für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer **Bürgeranhörung** durchgeführt, die in der Zeit vom

**29.03.2021 bis einschl. 07.05.2021**

während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis freitags von 8.30 - 12.00 Uhr, donnerstags von 14.00 – 18.00 Uhr) oder nach vorheriger Terminabsprache unter 05195/940-0 öffentlich zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde Neuenkirchen, Fachgruppe Bauen, Hauptstraße 1/3, 29643 Neuenkirchen, stattfindet.

- Planunterlagen im **Internet**

Die Planunterlagen sind ebenfalls im Internet unter [www.gemeinde-neuenkirchen.de](http://www.gemeinde-neuenkirchen.de) > Öffentliche Bekanntmachungen > Bauleitplanung > Pläne im Beteiligungsverfahren einsehbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die bauliche Entwicklung im Plangebiet in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Es wird Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Während der o.g. Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

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

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

## **Datenschutz:**

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG).

## **Umweltverträglichkeitsprüfung:**

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

## **Umweltbezogene Informationen:**

### ➤ ***Übergeordnete Pläne und Programme***

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017/Entwurf 2021)
  - Keine relevanten Darstellungen
- Raumordnung/Regionalplanung: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015)
  - Bauleitplanerisch gesicherter Bereich (westliches Plangebiet)
  - Vorbehaltsgebiet Erholung (östlicher Planbereich)
- Natur und Landschaft: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)
  - Keine relevanten Darstellungen
- Stadtplanung: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen, einschl. seiner wirksamen Änderungen
  - Darstellung der Arten der baulichen Nutzung (Sondergebiet „Kinderheim“, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“)

### ➤ ***Fachgutachten***

- Immissionsschutz
  - Gewerbelärm: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Reiterhof Gärtner“ der Gemeinde Neuenkirchen“ (GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover, 06.03.2020)
    - Ermittlung und Bewertung der durch den Reiterhofbetrieb zu erwartenden Geräuschimmissionsbelastungen

- Geruch: „Gutachtliche Stellungnahme“ zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen (Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, Hannover, 25.02.2020)
  - Ermittlung und Bewertung der durch den Reiterhofbetrieb zu erwartenden Geruchsbelastungen
- Artenschutz:
  - „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen“ (Planungsgruppe Landespflege, Hannover, 02.06.2020)
    - Untersuchung und Kartierung der vorhandenen Arten und artenschutzrechtliche Beurteilung der Eingriffe

➤ **Umweltberichte**

- „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße, Gemeinde Neuenkirchen“ – in die Begründung integriert (Planungsgruppe Landespflege, Hannover, 2021)
- und
- "Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße“ - in die Begründung integriert (Planungsgruppe Landespflege, Hannover, 2020)

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

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:

- *Bewertung der Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen (z.B. durch Lärm- und Geruchsmissionen)*

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- *Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten und deren Erhalt (Bedeutung der vorhandenen Biototypen für den Arten- und Biotopschutz, Prüfung auf artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen, hier: u.a. Fledermäuse, Vögel, Kriechtiere),*

Schutzgut Boden/Fläche

- *Bewertung der Auswirkungen auf den Boden in Form schädlicher Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen, Aussagen zur Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen (Versiegelung von Böden, empfindliche Böden),*

Schutzgut Wasser

- *Bewertung der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung, die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag und Bodenerosion),*

Schutzgut Klima/Luft

- *Bewertung der Auswirkungen auf lokale und regionale Luftaustauschprozesse,*

Schutzgut Landschaft:

- *Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild – Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (Natur- und Landschaftsschutz),*

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- *Bewertung der Auswirkungen auf geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart (Denkmalschutz)*

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und deren Ausgleich (u.a. interne Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz).

Neuenkirchen den 10.03.2021

Der Bürgermeister

L. S. C. Brunkhorst