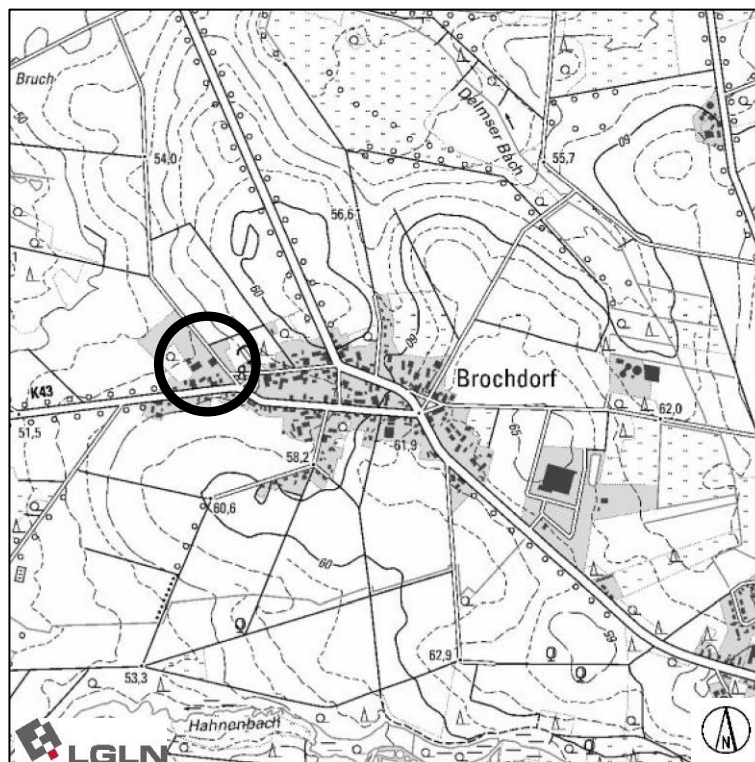


Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Heidekreis

21. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf

Flächennutzungsplan und Begründung mit Umweltbericht

(gem. § 5 Abs. 5 und § 2 a Nr. 2 BauGB)

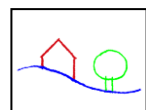


Abschrift

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IFR)
31675 Bückeburg Fauststraße 7

Tel. 05722/7188760 Fax. 05722/71887615



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
1.1 Gesetze und Verordnungen	4
1.2 Vorliegende Fachgutachten	4
2 Planveranlassung	4
2.1 Beschlüsse	4
2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele	5
3 Alternativstandorte	6
4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	12
4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	12
4.2 Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes	12
4.3 Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes	12
4.4 Darstellungen des wirksamen FNPs	13
4.5 Baurechtliche Situation im Plangebiet	14
5 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)	15
6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, 2017)	16
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)	17
7 Sonstige öffentliche Belange	20
7.1 Verkehr	20
7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft	20
7.3 Immissionsschutz	25
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung	29
7.5 Altlasten und Kampfmittel	29
7.6 Denkmalschutz	29
7.7 Militärische Luftfahrt	30
7.8 Versorgungsstruktur	30
8 Ergebnis der Umweltprüfung	32
9 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	32
10 Inhalt der FNP-Änderung	32
11 Sonstige bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange	33

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	36
1.1	Veranlassung, Rechtslage	36
1.2	Angaben zum Standort	36
1.3	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung	37
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	37
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	41
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	50
2.3	Eingriffe in Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	52
2.4	Planalternativen	55
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen	57
3	Zusätzliche Angaben	57
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	57
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	58
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
5	Quellenverzeichnis	59

Teil III Abwägung

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Die Flächennutzungsplanänderung wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

- AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, 2021: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf. Isernhagen, 04.02.2021
- EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vordem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen. Lüneburg, 20.07.2020
- Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias – Zacharias Verkehrsplanungen, 2021: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ in der Gemeinde Neuenkirchen. Hannover, 04.02.2021

2 Planveranlassung

2.1 Beschlüsse

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen gefasst.

2.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

In dem Zeitraum vom 12.10.2020 bis zum 20.11.2020 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel dazu in dem gleichen Zeitraum durchgeführt.

2.1.3 Auslegungsbeschluss/öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.04.2021 bis 21.05.2021. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.1.4 Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 den Feststellungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf gefasst.

2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Betriebes geschaffen werden.

Eine vollständige Überarbeitung des FNPs i.S. einer Neuaufstellung ist seitens der Gemeinde Neuenkirchen nicht beabsichtigt, da die zukünftige allgemeine städtebauliche Entwicklung nicht von den bisher im wirksamen FNP dargelegten städtebaulichen Zielen abweicht und der im Rahmen der 21. Änderung des FNPs vorgesehene Änderungsbereich nur kleinräumige Aussagen zur städtebaulichen Ordnung beinhaltet. Eine Veränderung bzw. Beeinträchtigung der bereits im wirksamen FNP formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen, die auf die Gesamtentwicklung Neuenkirchens abzielen, ist nicht erkennbar.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Darstellung ist aufgrund des allgemeinen Betrachtungsmaßstabes dieser vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich, sodass eine grundstücksscharfe Konkretisierung der zulässigen Nutzungen auf der Ebene nachfolgender Bauleitplanverfahren, Satzungen oder bauordnungsrechtlicher Bestimmungen erfolgen muss.

Der Flächennutzungsplan stellt somit nur die überwiegenden Nutzungsarten eines Gebietes mit Schraffuren und Symbolen in seinen Grundzügen dar.

Durch die 21. Änderung des FNPs sollen die auf Grundlage der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen eines Dorfgebietes in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes zu schaffen, das in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt wird.

3 Alternativstandorte

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung eines heimischen Gewerbebetriebes. Im Vordergrund steht dabei ein aktuelles Entwicklungsinteresse eines bereits im Plangebiet ansässigen und die umgebenden Dorfgebiete nicht störenden Gewerbebetriebes, der auf Grundlage der §§ 34 und § 35 BauGB am Siedlungsrand von Brochdorf gewachsen ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich dabei auf die bereits baulich beanspruchten Flächen, die planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden können.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des Gewerbebetriebes, der sich an dem bestehenden Standort innerhalb der bereits wirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen erweitern will, sollen die verschiedenen betrieblichen Nutzungen räumlich gegliedert werden. Die jeweiligen betrieblichen Nutzungen stellen sich dabei hinsichtlich ihres Störgerades unterschiedlich dar. Büros und Sozialräume sollen als mit den umliegenden gemischten Nutzungen verträgliche und weniger störintensive Nutzungen auch weiterhin innerhalb des baulichen Bestandes gesichert werden.

Die Nutzungen des Gewerbebetriebes, die mit höherem Gewerbelärm verbunden sind, sollen innerhalb der v.g. und bereits wirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen zugelassen werden. Diese Nutzungszuordnung soll zwischen den hinzutretenden gewerblichen Nutzungen im Norden und den im Süden an den Planbereich angrenzenden dörflich geprägten Nutzungsstrukturen einen ausreichenden Flächenpuffer gewährleisten. Die zukünftige Entwicklung des Betriebes erfordert, auch aufgrund der Belange des Immissionsschutzes, eine entsprechende Nutzungszuordnung, um ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und angrenzenden Dorfgebieten mit den darin bestehenden betriebsfremden Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Standortsuche für die Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Betriebes, die im Wesentlichen im Rahmen der 17. Änderung mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen durchgeführt wurde, wurde der Entwicklung des bereits bestehenden Betriebsstandortes gegenüber der Inanspruchnahme von bisher von Bebauung freigehaltenen Flächen der Vorrang eingeräumt. Alternative Flächen in vorhandenen Gewerbegebieten erfüllten nicht die Standortvoraussetzungen in Bezug auf die Immissionssituation und die Größe des Gebietes. Eine Verlagerung des Betriebes wäre darüber hinaus auch wirtschaftlich unverhältnismäßig. Die Alternativenprüfung konzentrierte sich daher auf die Ortschaften Brochdorf, Delmsen und Neuenkirchen.

Um den Betrieb auch wie v.g. innerhalb der bereits in Nutzung stehenden Flächen in Bezug auf die Zuordnung von emissionsintensiven und emissionsreduzierten Nutzungen mit Blick auf eine verträgliche Entwicklung des Gewerbebestandes zu gliedern, ist die Umwandlung der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen eines Dorfgebietes in gemischte Bauflächen in der o.g. Form vorgesehen. Die innerhalb der geplanten gemischten Bauflächen vorgesehenen Betriebsteile sind im Zusammenhang mit den umgebenden dorfgebietstypischen Nutzungen als verträglich einzustufen, da es sich dem Grunde nach ebenfalls um mischgebietstypische Nutzungen handelt. Dies ist daraus ableitbar, dass es in Bezug auf den bisherigen Standort in der Vergangenheit aus der Nachbarschaft keine Beschwerden gegeben hat, die auf einen erheblichen Nutzungskonflikt im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hindeuten.

Ferner stellte das Schallgutachten eine Verträglichkeit der Betriebserweiterung dar, insofern die im Schallgutachten berücksichtigten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Hierfür ist ein Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dennoch ist aufgrund des baustofflagernden Betriebes aus Gründen der planerischen Vorsorge darauf

hinzuwirken, dass bei der Neuansiedlung des Betriebes eine unmittelbare Nähe zu betriebsfremden Wohnnutzungen vermieden werden sollte. Daher ist es erforderlich, die emissionsintensiveren Betriebsgeschehen dem Siedlungsbereich abgewandt vorzusehen und zu entwickeln, sodass im Umkehrschluss die Verwaltungs- und Büroräume sowie Sozialräume sich auf die innerhalb der bisher als Dorfgebiet dargestellten Flächen konzentrieren. Eine Verlegung der Verwaltungs- und Büroräume oder des gesamten Betriebes an einen in der Umgebung befindlichen Alternativstandort stellt auch aus Kostengründen keine geeignete Option dar, da weder die funktionale Aufteilung von einzelnen Betriebsteilen noch die vollständige Verlagerung des Betriebsstandortes wirtschaftlich verhältnismäßig wäre.

Vor diesem Hintergrund stellt diese Flächennutzungsplanänderung im Zusammenhang mit dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ die Grundlage für eine betriebsinterne Gliederung mit Rücksicht auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen dar.

Dennoch sind aus allgemeinen städtebaulichen Erwägungen Alternativstandorte für die Verlegung des Betriebes zu überprüfen. Die in Betrachtung gezogenen Standortalternativen werden nachfolgend aufgeführt und bewertet.

Standortalternativen:

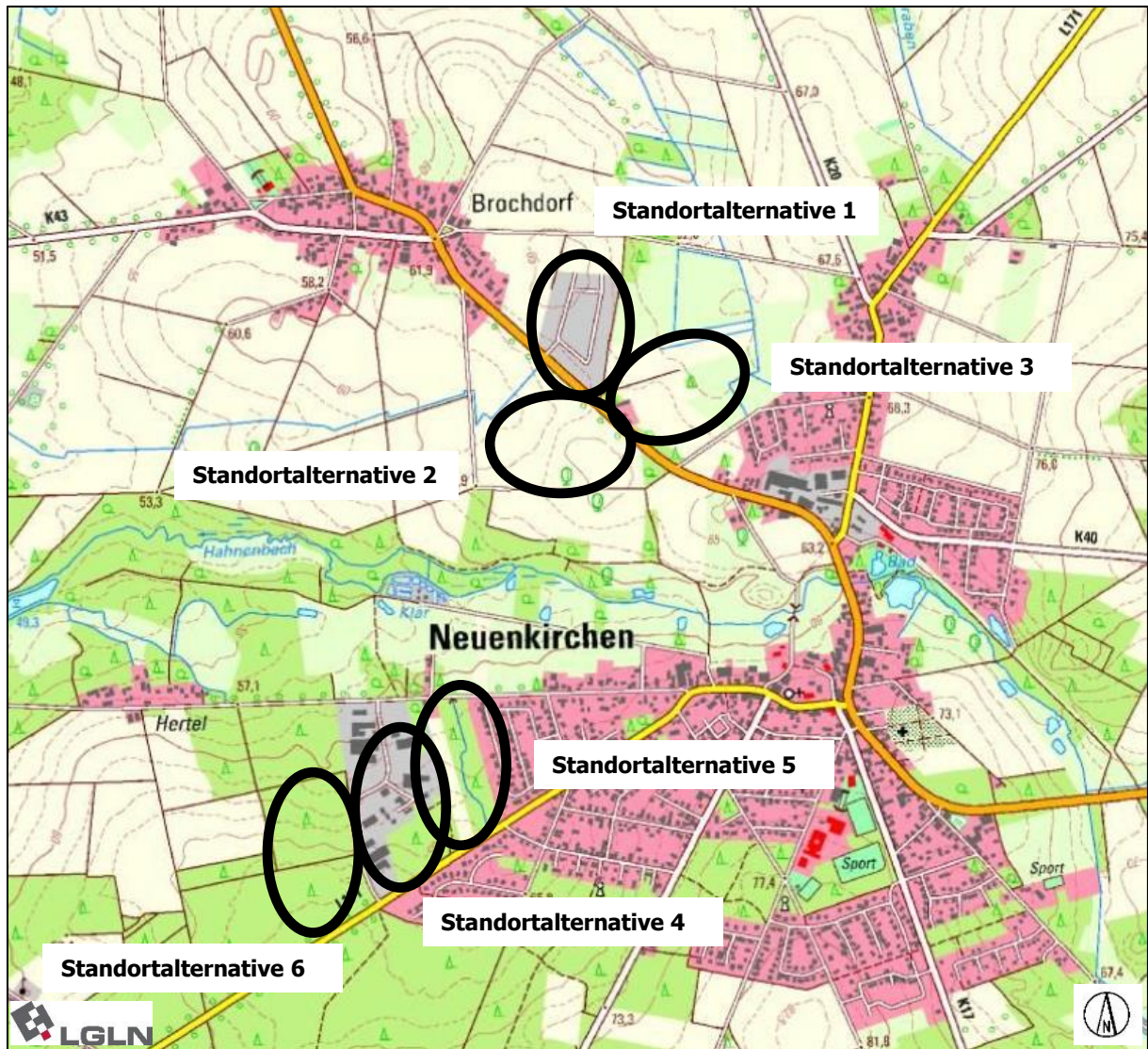
Im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Möglichkeiten alternativer Standorte untersucht, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Festsetzung von gemischten Bauflächen im Zusammenhang mit gewerblichen Bauflächen oder Festsetzung von ausreichend großen gewerblichen Bauflächen) und somit die Grundvoraussetzung für die Betriebsverlagerung aufweisen. Aufgrund der bereits weitestgehend von Bebauung klar umgrenzten Siedlungsstruktur finden sich am Ortsrand Brochdorf kaum freie Flächen für die Entwicklung eines geeigneten Gewerbestandes. Die im südlichen Siedlungsbereich befindlichen Grundstücksflächen scheiden aufgrund der dort prägenden Wohnnutzung aus Gründen der Konfliktvermeidung (Immissionen) als Standortalternative aus.

Im südlichen Bereich Brochdorfs befinden sich darüber hinaus überwiegend landwirtschaftlich geprägte Bebauungsstrukturen, die zum öffentlichen Straßenraum keine nennenswerten „Baulücken“ aufweisen. Die diesen Hofstellen zugeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen werden überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt und stehen daher auch nicht für eine Betriebsumsiedlung zur Verfügung. Die rückwärtigen Grundstücksflächen stellen sich überwiegend als hofnahe Weideflächen oder Hausgartenbereiche dar, die in die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche hineinmünden.

Im Norden des Siedlungsbereiches befinden sich Waldflächen, die aufgrund des hohen Eingriffs in Natur und Landschaft ebenfalls ausscheiden.

Mögliche Alternativbereiche sind nachfolgend abgebildet:

Abb.: Betrachtung von Standortalternativen, Kartengrundlage TK 25, © LGLN, unmaßstäblich



Standortalternative 1: Gewerbegebiet Dickenbusch

Zwischen den Ortschaften Delmsen und Brochdorf befindet sich das Gewerbegebiet Dickenbusch, welches über die B 71 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Das Gebiet wird derzeit zu großen Teilen vom Betrieb MaiMed GmbH und von weiteren kleineren und mittleren Betrieben genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch für eine mittelfristige Deckung des Bedarfs an gemischten Bauflächen und ggf. im Zusammenhang mit gewerblichen Bauflächen keine ausreichend großen bzw. gestaltbaren Grundstücke verfügbar. Die noch erkennbaren Freiflächen des Gebietes beziehen sich auf nicht zusammenhängende Teilflächen, sodass die Flächen in diesem Fall für eine den heutigen und zukünftigen Anforderungen entsprechende Betriebsentwicklung zum größten Teil nicht ausreichend groß bemessen sind. Sofern eine Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet Dickenbusch angestrebt wird, sind größere als die zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich, da nicht nur die Erweiterung, sondern eine Verlagerung des gesamten Betriebes erforderlich wäre. Aus diesem Grund stellen sich die im Gewerbegebiet Dickenbusch bestehenden Flächen aufgrund ihres kleinräumigen Flächenumfanges für die in Brochdorf beabsichtigte Betriebserweiterung als nicht ausreichend groß dar. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum bestehenden Gewerbebetrieb (rd. 1,2 km) sowie der nur sehr kleinräumigen Gewerbeflächenpotenziale stellen diese Flächen keine Alternativen zur Entwicklung des bestehenden Betriebes dar.

Standortalternative 2: Nordwestlich des Siedlungsbereiches Neuenkirchen, südöstlich GE-Gebiet Dickenbusch, südlich der B 71

Zwischen Delmsen und Brochdorf erfolgt im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung und dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch“ die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen / Gewerbegebieten. Auch dieser Alternativstandort ist über die B 71 gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und zeigt ausreichende Flächengrößen für die Verlegung des in Brochdorf ansässigen Betriebes auf.

Die Flächen stehen jedoch für die Planung nicht zur Verfügung, da der Bebauungsplan Nr. 3 auf Grundlage konkreter Bauvoranfragen durch eine in Neuenkirchen befindliche Firma entwickelt wird und eine Nutzung entsprechend gesichert ist. Ferner stellt die räumliche Entfernung zum bestehenden Betrieb (rd. 1,6 km) einen standörtlichen Nachteil dar. Eine Verlegung an diesen Standort stellt sich auch aus wirtschaftlichen Erwägungen als unverhältnismäßig dar. Der Standort 2 stellt daher ebenfalls keine geeignete Alternative dar.

Standortalternative 3: Nordwestlich des Siedlungsbereiches Neuenkirchen, südöstlich GE-Gebiet Dickenbusch, nördlich der B 71

Nördlich der B 71 und der Standortalternative 2 werden im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Sand Teil II“ für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe als Gewerbegebiet entwickelt, um auch neuen Betrieben die Möglichkeit einer Ansiedlung im Gewerbebereich zwischen Brochdorf und Delmsen, nahe des Grundzentrums Neuenkirchen, zu ermöglichen.

Die Flächen stehen nach aktuellem Kenntnisstand grundsätzlich für die Planung zur Verfügung. Aufgrund der räumlichen Entfernung (rd. 1,6 km) zum derzeitigen Betriebsstandort und der angestrebten Nutzung der Flächen zur Ansiedlung bisher ortsfremder Betriebe sowie unter Berücksichtigung der durch eine Standortsverlegung hervorgerufenen Kosten stellen sich die Flächen jedoch als nicht geeignete Alternative zur Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs in Brochdorf und einer Verlegung des Betriebsstandortes dar.

Standortalternative 4: Gewerbegebiet Boschstraße in Neuenkirchen

Im südwestlichen Verlauf der Ortschaft Neuenkirchen liegt das Gewerbegebiet „Boschstraße“. Hier wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 16c bereits eine Erweiterung vorgenommen, um den sich auf die Ortschaft Neuenkirchen beziehenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken.

Die Flächen liegen verkehrsgünstig an der L 171 (Visselhöveder Straße) und werden durch größere Waldbestände von dem im östlichen Verlauf heranreichenden Siedlungsbereich Neuenkirchens abgegrenzt und eingefasst. Im südlichen Anschluss sind Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete vorhanden, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen sind und für die hinzutretenden Gewerbebetriebe besondere Anforderungen an den Immissionsschutz (technisch und/oder organisatorisch) stellen. Nördlich und westlich schließen weitere ausgeprägte Waldbestände an.

Der Standort würde aus wirtschaftlichen Erwägungen zu einer deutlich unverhältnismäßigen Verlagerung des Betriebes führen. Darüber hinaus handelt es sich um einen Betrieb, der aufgrund seines Emissionsverhaltens (insbesondere im Segment Straßenbau) nicht konfliktarm in den südlich an den Planbereich Boschstraße anschließenden Übergangsbereich des Gewerbegebietes zum Wohngebiet integriert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in Rede stehenden Flächen aufgrund der ebenfalls geringen Flächenausdehnung zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfs nicht geeignet sind.

Standortalternative 5 (östlich Boschstraße)

Im südlichen und östlichen Anschluss sind Wohnbauflächen bzw. Allgemeine Wohngebiete vorhanden, die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen sind und für die hinzutretenden Gewerbebetriebe besondere Anforderungen an den Immissionsschutz (technisch und/oder organisatorisch) stellen.

Im Gebiet sind Waldstrukturen vorhanden, die neben dem Ausgleich von Boden, Natur und Landschaft auch einen walddrechtlichen Ausgleich bewirken. Dies führt zu sehr hohen Anforderungen an die erforderliche Bereitstellung geeigneter Kompensationsflächen. Wenn die Waldstrukturen erhalten werden, würden diese aufgrund des dazu einzuhaltenden Abstandes die bauliche Nutzung und die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs einschränken.

Von einer Inanspruchnahme und Umwandlung von Waldflächen soll gem. den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die Waldbestände, die den Siedlungsbereich Neuenkirchens gegenüber dem Gewerbegebiet Boschstraße abgrenzen, möglichst zu erhalten, sodass auch dauerhaft eine visuelle Abgrenzung zwischen Gewerbe und Wohnen gewährleistet werden kann.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an das Gewerbegebiet Boschstraße und die verkehrsgünstige Lage an der L 171 (Visselhöveder Straße) stellen sich die Flächen potenziell als grundsätzlich für eine Erweiterung des Gewerbegebietes und damit zur Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen bedingt geeignet dar.

Standortalternative 6 (westlich Boschstraße)

Die Flächen westlich des bestehenden Gewerbeareals an der Boschstraße stellen sich als großräumige Waldbestände dar.

Ferner ist im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Verlauf ein Sondergebiet „Camping und Erholung“ dargestellt, sodass bei einem Heranrücken der gewerblichen Nutzungen hier Immissionskonflikte zu erwarten wären.

Von einer Inanspruchnahme und Umwandlung von Waldflächen soll gem. den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden.

Mit der Beanspruchung von Wald ist ein erheblicher walddrechtlicher Eingriff als auch ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden, der sehr hohe Anforderungen an die Kompensation und damit an die Bereitstellung ausreichend großer und geeigneter Kompensationsflächen bewirkt.

Darüber hinaus sind an die Umwandlungsmöglichkeit von Wald zu einer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2a BauGB hohe Anforderungen gestellt, sodass u.a. neben dem öffentlichen Interesse dargelegt werden muss, ob nicht noch alternative Flächen für eine mögliche Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung stehen. Mit Blick auf die dargelegte Standorteinschätzung zu den Varianten 2 und 3 stellen sich aus der Sicht des Immissionsschutzes, der verkehrlichen Anbindung, der geringeren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie Wald im direkten Vergleich besser geeignete Alternativen dar.

Die Fläche ist über die Visselhöveder Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Nähe zu den südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen führt auch hier zu höheren Anforderungen an den vorsorgenden Immissionsschutz, da neben dem ggf. geplanten Gewerbeareal auch die bestehenden gewerblichen Nutzungen mit der gemäß Bebauungsplan möglichen „Volllast“ in die Beurteilung eingestellt werden muss.

Insgesamt ist festzustellen, dass die hohen Anforderungen an die Inanspruchnahme von Wald und die damit verbundenen Kompensationserfordernisse sowie die dargelegten Aspekte des Immissionsschutzes dazu führen, dass der Standort 6 als nicht geeignet einzustufen ist.

Zusammenfassende Betrachtung der Standortalternativen

Die Gemeinde Neuenkirchen verfolgt generell das Ziel, ortsansässigen Gewerbebetrieben durch die Erweiterung gemischter und gewerblicher Bauflächen die Grundlage für eine den heutigen Anforderungen entsprechende wirtschaftliche Entwicklung zu bieten. Die betrachteten Standorte innerhalb des Gewerbegebietes „Dickenbusch“ (Standortalternative 1) sind aufgrund der nur noch in geringem Maße und nicht zusammenhängend verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die geplante Entwicklung nicht geeignet. Die im östlichen Anschluss zu entwickelnden Gewerbegebiete (Standortalternative 2 und 3) sind bereits durch anderweitige Betriebsverlagerungen bzw. für eine Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe, die sich aufgrund ihrer Immissionsansprüche nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs ansiedeln können, vorgesehen. Der Alternativstandort „Boschstraße“ (Standortalternativen 4, 5 und 6) stellt sich aufgrund der mit dem Betriebsgeschehen verbundenen Immissionen und den Schutzansprüchen der südlich gelegenen Wohnnutzungen sowie aufgrund der großen Entfernung zum Betriebsstandort und einer erforderlichen Umwandlung von Waldbeständen als nicht geeignet für die Teilverlegung oder vollständige Verlegung des Betriebes dar.

Die außerhalb Brochdorfs gelegenen Gewerbeflächen kommen insgesamt aufgrund des damit verbundenen unwirtschaftlichen und somit offensichtlich unverhältnismäßigen Aufwandes einer Teilbetriebsverlagerung nicht in Betracht. Dem Grunde nach ist eine Verlagerung des Gesamtbetriebes wirtschaftlich unverhältnismäßig, da der bestehende und baulich und infrastrukturell entsprechend ausgestattete Gewerbebestandort vollständig aufgegeben und am neuen Standort neu errichtet werden müsste. Auch eine Teilverlegung in das o.g. Gewerbegebiet würde daher keine Verbesserung des Betriebsstandortes, sondern eher eine Verschlechterung darstellen.

Eine planungsrechtliche Neuordnung der Flächen kann durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des ortsansässigen Betriebes erfolgen. Aus diesem Grund räumt die Gemeinde Neuenkirchen diesem Standort gegenüber anderen Flächen den Vorrang ein.

Die Alternativenprüfung macht deutlich, dass die Inanspruchnahme neuer Bauflächen in anderen Gewerbebetrieben nur dann Sinn macht, wenn es sich um eine vollständige Betriebsverlagerung handelt, um an einem neuen Standort eine dauerhafte Betriebssicherung und Entwicklung zu gewährleisten. Im Gewerbegebiet Dickenbusch sind für eine vollständige Verlagerung des in Brochdorf ansässigen Betriebes keine ausreichenden Flächen vorhanden. Die neu auszuweisenden gewerblichen Bauflächen im östlichen Anschluss sind für anderweitige Betriebsansiedlungen vorgesehen. Die Flächen im Bereich Boschstraße sind aufgrund der Entfernung und aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht weiter in Erwägung zu ziehen. Darüber hinaus wurde oben bereits darauf hingewiesen, dass eine vollständige Verlagerung eines Betriebes insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig wäre und daher im Sinne der Sicherung einer Arbeitsstätte nicht zielführend ist.

4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

4.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Planbereich der vorliegenden 21. FNP-Änderung liegt im nordwestlichen Siedlungsrandbereich der Ortschaft Brochdorf (Gemeinde Neuenkirchen). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, den vorhandenen Flurstücksgrenzen sowie den vorhandenen Nutzungsstrukturen (Dorfgebiet mit Wohnbebauung und betrieblichen Nutzungen, Lagerflächen und Stellplatzflächen) und den sich aus dem Baulandbedarf ergebenden Flächenanforderungen.

4.2 Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Lagerhallen und Stellplätze sowie Betriebs- und Bürogebäude eines ortsansässigen Betriebes.

4.3 Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes

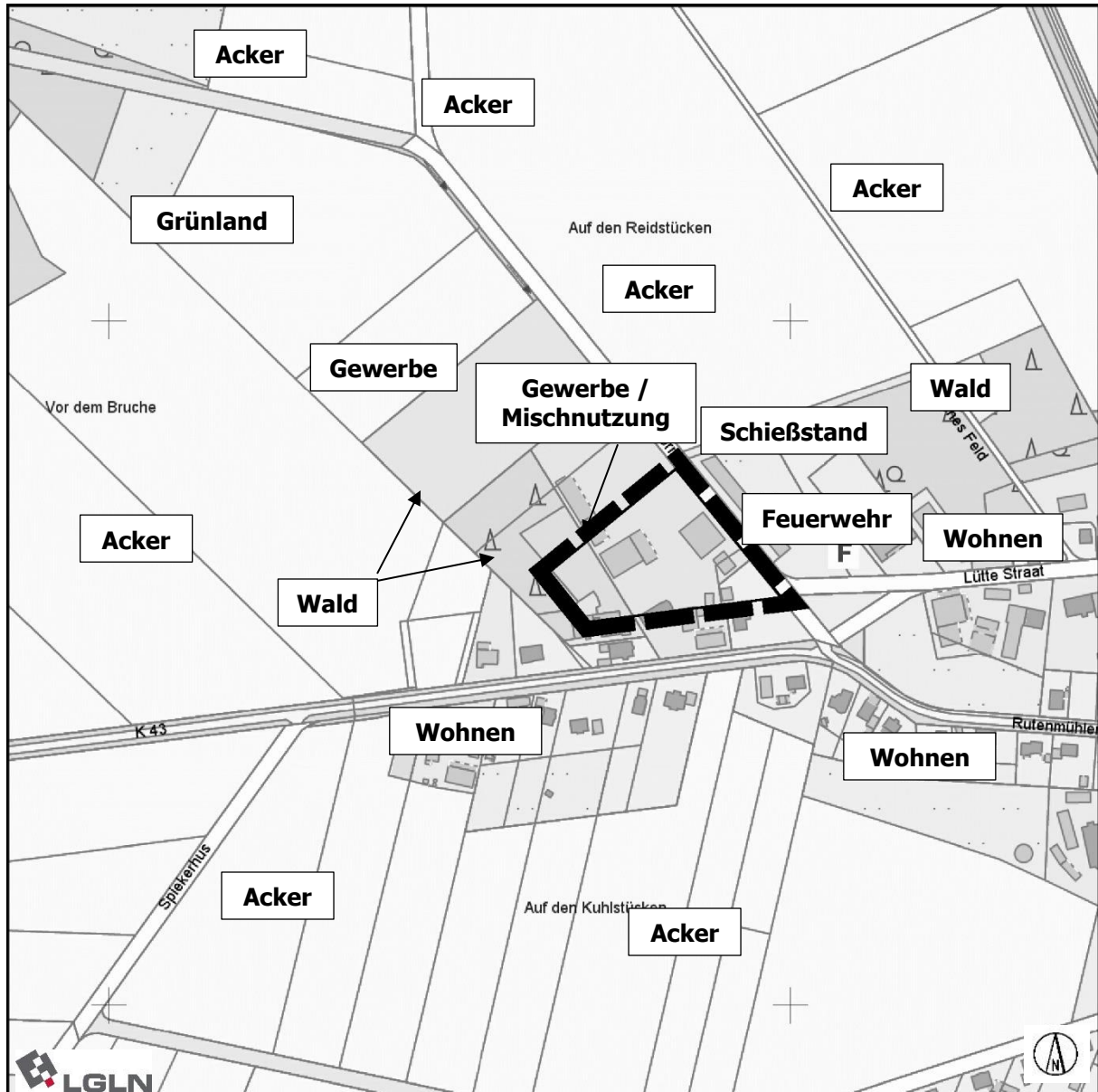
Im direkten nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befinden sich gewerbliche Bauflächen, die auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. In einem flächenmäßig untergeordneten Bereich nordwestlich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Waldfläche dargestellt, die auf Grundlage des v.g. Bebauungsplanes als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt wird.

Im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Verlauf schließen intensiv genutzte Ackerflächen an die gewerblichen Bauflächen an. Im direkten südlichen Anschluss an den Änderungsbereich sind Wohngebäude mit Nebenanlagen und Hausgärten nördlich der Rutenmühler Straße (K 43) innerhalb eines Dorfgebietes vorhanden. Im östlichen Anschluss befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche sowie ein kleinerer Siedlungsgehölzbestand. Südlich der Rutenmühler Straße ist weitere Wohnbebauung mit einzelnen, bis an die Straße reichenden Ackerstreifen vorhanden. Im weiteren östlichen Verlauf befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich der Ortschaft Brochdorf.

Innerhalb der Ortschaft sind überwiegend ländlich geprägte und historisch gewachsene Dorfgebietsflächen mit einzelnen Hofstellen vorhanden. Im Siedlungsbereich sind kleinere Geschäfte, Handwerksbetriebe sowie Pensionen und Gasthäuser ansässig. Brochdorf stellt sich ansonsten als von Siedlungsgehölzen geprägte Ortschaft innerhalb der großflächig freien Landwirtschaftsflächen dar.

Die Landschaft um Brochdorf wird geprägt durch intensiv genutzt Ackerflächen, die durch einzelne Gehölze entlang von Wirtschaftswegen gegliedert sind. Im weiteren Verlauf sind zudem Waldgebiete vorhanden, die durch Strauchbestände miteinander verbunden sind. Im südlichen Verlauf liegt der Hahnenbach, eingebettet in einen Gehölzsaum, der nördlich der Ortschaft Neuenkirchen verläuft. Im weiteren westlichen Verlauf befindet sich der Ortsteil Delmsen, mit dem Brochdorf über die B 71 verbunden ist. Entlang der B 71, zwischen den Ortsteilen Brochdorf und Delmsen, befinden sich gewerbliche Bauflächen.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebiet mit Umfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 i. O., © 2021 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



4.4 Darstellungen des wirksamen FNPs

- *Darstellungen im Änderungsgebiet*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt den Änderungsbereich als Dorfgebiet dar.

- *Darstellungen in der Umgebung*

In der näheren Umgebung sind im nordwestlichen Verlauf Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im direkten nördlichen Anschluss sind gewerbliche Bauflächen sowie im Nordwesten eine Fläche für Wald im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Im südlichen Anschluss befinden sich weitere Dorfgebiete (GRZ = 0,2) und die K 43 als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Östlich des Änderungsgebietes befinden sich die Straße „Bornbusch“ und daran anschließend Flächen für die Landwirtschaft, die als Lagerflächen genutzt werden sowie Grünlandflächen.

- *Waldrechtliche Belange*

Flächenmäßig untergeordnet sind die v.g. Waldflächen im westlichen Anschluss Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Aufgrund der übergeordneten Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes wird jedoch auf eine Darstellung von Flächen für Wald innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Waldflächen werden in dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“, basierend auf den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung, zur Erhaltung festgesetzt. Ein Eingriff in den Bestand wird vermieden.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Neuenkirchen (die Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



4.5 Baurechtliche Situation im Plangebiet

Im Änderungsbereich sind bauliche Anlagen vorhanden, die dem Gewerbebetrieb zugehörig und bereits im Rahmen von Baugenehmigungen im planungsrechtlichen Außenbereich gem. §§ 34 und 35 BauGB errichtet wurden. Hierzu zählen neben Wohn- und Bürogebäuden auch die notwendigen Stellplatzflächen, Lagerhallen für Maschinen sowie Lagerflächen für Baustoffe.

5 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen eines Dorfgebietes in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert werden, um den ortsansässigen Betrieb zu sichern und eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung auf den betriebseigenen Flächen zu ermöglichen. Eine Festsetzung als Dorfgebiet ist auf Ebene des Bebauungsplanes aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Hofstelle nicht zu begründen. Um dennoch die entsprechenden Nutzungen zu ermöglichen und zwischen dem dörflich geprägten Siedlungsbereich an der Rutenmühler Straße und den gewerblichen Bauflächen im nördlichen Anschluss einen städtebaulich verträglichen Übergang zu bilden, sollen die bereits gemischt genutzten Flächen des im wirksamen FNP dargestellten Dorfgebietes im Planbereich als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Diese Bauleitplanung steht im Einklang mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und den Belange des Immissionsschutzes sowie der Bodenschutzklausel (§ 2 a BauGB), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und vordringlich die bereits baulich geprägten Flächen zu beanspruchen sind.

Hierfür ist es erforderlich, die im FNP dargestellten Betriebsflächen, die auf Grundlage der 17. Flächennutzungsplanänderung als Dorfgebiet dargestellt sind, entsprechend der bereits bestehenden und weiterhin angestrebten Nutzungen als gemischte Bauflächen darzustellen.

Diese Flächen sollen die gemischten Nutzungen (Gewerbe und Verwaltungsgebäude/Sozialräume) des Betriebes aufnehmen, die als Flächenpuffer zwischen den nördlich hinzutretenden gewerblichen Nutzungen und den südlich angrenzenden betriebsfremden und dörflich geprägten Siedlungsbereich fungieren sollen.

Diese Flächen werden im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“) in ein dafür ausgewiesenes Mischgebiet aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Diese Nutzungen können aufgrund der Nutzungsdifferenzierungen innerhalb des Unternehmens entsprechend zugeordnet werden, wobei die Bereiche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, auf den im FNP bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen grundsätzlich zulässig sind.

Hierdurch soll durch eine allgemeine Nutzungsgliederung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf einen hinreichenden Immissionsschutz zu den bereits im Umfeld vorhandenen Siedlungsbereichen hingewirkt werden (Trennungsgebot).

Im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich u.a. aus der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 4109 verschiedene Richt- und Orientierungswerte, die zu einer Verträglichkeit verschiedener Nutzungen und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen sollen.

Die im räumlichen Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ gelegenen betrieblichen Nutzungen, sollen zukünftig derart voneinander getrennt werden, dass die immissionssensibleren Nutzungen, wie Büro- und Sozialräume innerhalb der gemischten Bauflächen bzw. des im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebietes vorgehalten werden. Im bisherigen Bestand sind in diesem Bereich bereits Büro- und Sozialräume vorhanden.

Im Umkehrschluss sollen sich immissionsintensivere Nutzungen auf Grundlage der in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Bauflächen, die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, auf die Flächen im nördlichen Anschluss konzentrieren. Hierdurch kann insbesondere durch die vorgesehene Realisierung der Sieb- und Brechanlage auf den nördlichen Flächen ein ausreichender Abstand zu den Misch- und Dorfgebietsflächen im Bereich der Rutenmühler Straße eingehalten werden.

Die Nutzungen des Mischgebietes sind grundsätzlich mit den Nutzungen des Gewerbegebietes vereinbar, jedoch würden die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen dazu führen, dass die zum Schutz gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse erforderlichen Werte überschritten und die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes eingeschränkt würden.

Aus diesem Grunde soll die Trennung der betrieblichen Nutzungen in einen Bereich gemischter Nutzungen und einen Bereich gewerblicher Nutzungen durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 konkretisiert werden.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung eines vor Ort gewachsenen und seit vielen Jahren ansässigen Gewerbebetriebes. Die Änderung des FNPs dient neben der Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes jedoch auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Der bestehende Gewerbebetrieb ist am nordwestlichen Siedlungsrand gewachsen. Dort wurden die baulichen Vorkehrungen und technischen Infrastrukturen zur Deckung der betriebsbedingten Bedarfe im Hinblick auf die Büros und Sozialräume, Lagerflächen und Lagerhallen getroffen. Der Betrieb hat sich dabei schrittweise in den Außenbereich hinein entwickelt und im Wesentlichen die städtebaulichen Anforderungen an die Abrundung des Siedlungsrandes im Blick gehabt.

In Bezug auf die bisher durch die Festsetzung eines Dorfgebietes baurechtlich genehmigten Vorhaben sei darauf hingewiesen, dass die FNP-Änderung auch der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Nutzungen dient. Dies geschieht vor dem Hintergrund der bereits bestehenden betrieblichen Ausstattungen des Betriebsstandortes, die eine Verlagerung der betroffenen Bestandteile des Gewerbebetriebes an einen anderen Standort insgesamt unverhältnismäßig erscheinen lässt.

6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, 2017)

Für die Gemeinde Neuenkirchen stellt das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, 2017¹) keine zu beachtenden Darstellungen dar. Das Gemeindegebiet wird von Nordwesten nach Südosten von einer Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße 71) gequert, die die Städte Rotenburg (Wümme) und Soltau verbindet und dabei die Ortschaft Neuenkirchen durchläuft.

Gemäß dem Kapitel 1.1 des LROPs sind in der Planung und Festlegung die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freilandflächen sollen ausgeschöpft werden.

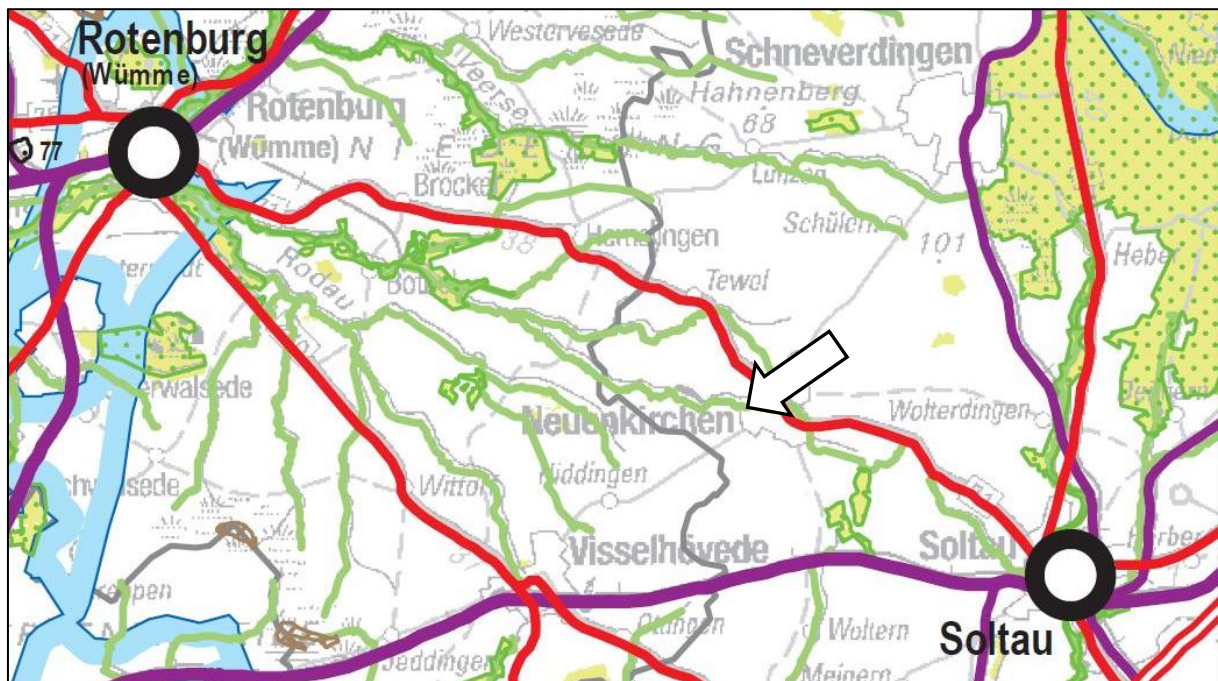
Die hier in Rede stehende 21. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht diesen Anforderungen dahingehend, als dass sich die damit verbundene Änderung der als Dorfgebiet

¹ Das Landesraumordnungsprogramm befindet sich derzeit in der Überarbeitung. In der vorliegenden Fassung des Entwurfsstandes von 2021 sind jedoch keine den Planbereich oder dessen Inhalte betreffenden Änderungen enthalten. Bis zum Inkrafttreten eines aktualisierten LROP besitzt die Fassung von 2017 weiterhin Gültigkeit.

ausgewiesenen Flächen in die Darstellung von gemischten Bauflächen auf einer im Siedlungsbereich der Ortschaft Brochdorf gelegenen und überwiegend bereits baulich beanspruchten Fläche bezieht.

Die vorgesehene gemischte Baufläche weist aufgrund ihrer Lage keine maßgeblichen klimaökologischen Funktionen auf. Hierfür fehlt es dem Änderungsbereich an der für das Klima relevanten Größe der Flächenbeanspruchung. Vielmehr kann durch die Umstrukturierung und Ausnutzung der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich, die aufgrund des bisher siedlungsstrukturell unbelasteten Umfeldes eine wesentlich höhere Bedeutung für den Klimaschutz aufweisen, vermieden werden. Ferner werden der bestehende gewerbliche Betrieb und damit die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert. Darüber hinaus kann die FNP-Änderung auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, sodass die Einwohnerentwicklung in Brochdorf und die damit verbundenen sozio-kulturellen Strukturen gesichert werden können.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (Die Lage der Ortschaft ist durch Pfeil markiert).



6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)

Für den Landkreis Heidekreis erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015). Das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt.

Der Entwurf 2015 des RROPs für den Landkreis Heidekreis setzt sich zusammen aus der „Beschreibenden Darstellung“, der „Zeichnerischen Darstellung“, der Begründung und dem Umweltbericht.

Durch den Beschluss des Kreistages sind 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.

Nachfolgend werden die maßgeblichen allgemeinen und auf das Plangebiet bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RRÖPs 2015 dargelegt.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RRÖPs

Das RRÖP 2015 gibt unter 2.1, Ziffer 04 vor, dass bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten ist. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen.

Die Darstellungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes laufen den Darstellungen des RRÖP nicht zuwider, da die bereits baulich beanspruchten Flächen eines ansässigen Gewerbebetriebes im Siedlungsbereich zu Gunsten der Eigenentwicklung in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert werden sollen, um eine zukunftsorientierte und nachhaltige Flächennutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes auf nachfolgender Ebene zu ermöglichen. Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kleinräumig der lokale gemischte Baulandbedarf in der Ortschaft Brochdorf derart gedeckt, dass der bereits vorhandene Gewerbestandort gesichert und in seiner Entwicklung gefördert werden kann, sodass neben der Sicherung auch die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beachtlich ist.

Dies hat zur Folge, dass durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze auch zu einer Stabilisierung der Wohnbevölkerung beigetragen werden kann. Hierdurch wird ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Versorgungseinrichtungen geleistet, sodass dies dem sonst durch demographischen Wandel absehbaren Bevölkerungsrückgang entgegengesetzt werden kann.

Sowohl das LROP als auch das RRÖP gehen davon aus, dass Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden soll. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ist keine Inanspruchnahme der angrenzenden Waldflächen verbunden. Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Waldflächen ergeben sich durch die Ausweisung gemischter Bauflächen ebenfalls nicht, da die in die Planung einbezogenen Flächen bereits einer entsprechenden Nutzung unterliegen.

Die FNP-Änderung führt im unmittelbaren Nahbereich des Waldgrundstückes nicht zu einer veränderten Nutzung des Betriebsgrundstückes. Vielmehr dient sie der planungsrechtlichen Sicherung des bereits auf den entsprechenden Flächen ansässigen Gewerbebetriebes. In der Vergangenheit wurden mit Blick auf das Nebeneinander von gemischter und gewerblicher Nutzung und Bewirtschaftung des Waldes keine Konflikte bekannt. Gegenüber der Gemeinde wurden seitens des Eigentümers der Waldfläche keine Bewirtschaftungerschwernisse aufgezeigt. Gleiches gilt für ordnungsrechtliche Gefahrenabwehrverfügungen, Schadensersatzansprüche des Bauherrn sowie nachbarrechtliche Streitfragen. Die Waldflächen werden im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ als Flächen für Wald festgesetzt, ein Eingriff wird hierdurch ausgeschlossen.

Darstellungen des Vorentwurfs für die Ortschaft Brochdorf und den Planbereich

In dem Vorentwurf des RRÖPs wird der Siedlungsbereich Brochdorfs als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Insgesamt befindet sich Brochdorf innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide (NP).

Nordöstlich, östlich und südöstlich angrenzende Acker- und Grünlandflächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials verzeichnet. Nordwestlich, westlich und südwestlich anschließende Flächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt.

Die den Ort durchquerende B 71 (Rotenburger Straße) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang dieser verläuft zudem ein Vorranggebiet

Fernwasserleitung zwischen Tewel im Nordwesten und Neuenkirchen im Südosten. Nördlich von Brochdorf verläuft in ost-westlicher Richtung ein Vorranggebiet Rohrfernleitung für Gas.

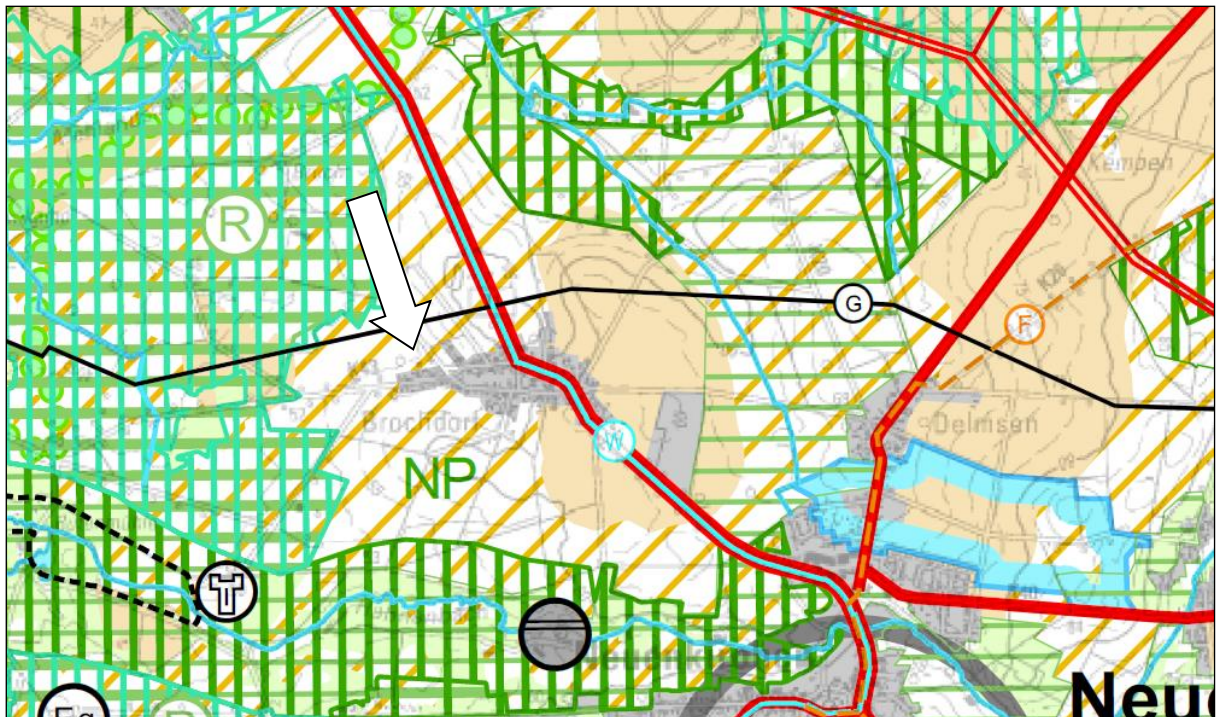
In einigem Abstand befinden sich südlich und nördlich von Brochdorf Bereiche, die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft verzeichnet sind. Ebenfalls in einem etwas größeren Abstand ist im westlichen Verlauf ein Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung verzeichnet. Diese Bereiche sind zugleich auch als Vorbehaltsgebiet Erholung (nördlich, südlich und östlich) und Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft ((R), westlich) dargestellt.

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Brochdorf. Aufgrund des flächenunscharfen Maßstabs auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms ist aus dem Entwurf von 2015 keine konkrete Aussage zur Zuordnung der Fläche zum Siedlungszusammenhang zu entnehmen.

Es ist jedoch festzuhalten, dass das Plangebiet bereits in Nutzung steht und die hier geplante Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen bewirkt, sodass die Belange der Raumordnung hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich zudem in ausreichender Entfernung zu den Vorrang- und Vorsorgegebieten, die Erholungszwecken dienen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind für die zukünftige Entwicklung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes ausreichend groß dimensioniert und geeignet. Eingriffe in die angrenzenden Vorsorge- und Vorbehaltsflächen sind nicht abzuleiten.

Abb.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015), das Plangebiet ist mit einem Pfeil markiert



7 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Verkehr

Das Plangebiet hat über den Anschluss an die Straßen *Bornbusch* und *Lütte Straat* im Osten mit direkter Anbindung an die Bundesstraße 71 (B 71) eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Die Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände erfolgt bereits über die östlich angrenzende Straße *Bornbusch*.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, durch die Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und damit der Entwicklung des Betriebes einschließlich der Flächen des zukünftigen Mischgebietes, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, 2021) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese berücksichtigt eine Anzahl von 110 Lkw-Fahrten und 30 Pkw-Fahrten über einen Zeitraum von 24 Stunden. Für den Prognosehorizont 2035 wird von einem Verkehrsanstieg von 10 % ausgegangen. Zusammengefasst kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass durch den hinzutretenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen (*Bornbusch, Rutenmühler Straßen, Rotenburger Straße / B71*) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es wird eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A attestiert. Nachteilige Einflüsse auf den Verkehr der abführenden Straßen sind durch die Planung nicht vorauszusehen.

Mit der Änderung der Flächen des Dorfgebietes in die zukünftige Darstellung gemischter Bauflächen in diesem Bereich ist daher auf der B 71 nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge zu rechnen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht ableitbar sind.

Sollte sich im Rahmen der Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 aufgrund einer verkehrlich bedingten konkreten Veranlassung eine andere Beurteilungsgrundlage ergeben, so dass ergänzende Regelungen in Bezug auf die gewerblich bedingte An- und Abfahrten vom Betriebsgelände erforderlich werden, wird die Gemeinde Neuenkirchen in Abstimmung mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Verden – prüfen, ob verkehrsbehördliche Anordnungen oder in der Folge weitere bauliche Veränderungen im Straßenraum zur Lösung sich darstellender Konflikte geeignet sind.

7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.2.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die jeweiligen Belange werden in diesem Teil der Begründung nur verkürzt dargestellt, um Wiederholungen zu vermeiden. Auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung), der ausführlich auf die Darlegung der einzelnen Aspekte eingeht, sei hier hingewiesen.

7.2.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen wird der Änderungsbereich als Dorfgebiet dargestellt. Grünordnerische Darstellungen und Darstellungen für Natur und Landschaft sind im Flächennutzungsplan, bezogen auf den Änderungsbereich, nicht enthalten.

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturpark Lüneburger Heide. Die Belange des Naturparks werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, weil sich die Bebauung auf einen Bereich bezieht, der baulich entsprechend vorgeprägt ist. Die Baukörper wurden auf Grundlage vorhandener Baugenehmigungen gem. §§ 34 und 35 BauGB errichtet und fügen sich in die in der Umgebung befindlichen Strukturen ein.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis verweist auf die Winderosionsgefährdung der im Bereich des Plangebiet liegenden Flächen. Diese Aussagen sind jedoch für die bereits überwiegend baulich beanspruchten Flächen nicht relevant. Weitere zu berücksichtigende Aussagen mit Bezug auf Natur und Landschaft sowie den Artenschutz werden nicht hervorgehoben. Die Belange des regionalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete sowie EU-Vogelschutzgebiete vorhanden, so dass die Belange der Natura 2000-Gebiete nicht betroffen werden.

7.2.3 Kurzdarstellung des Bestandes

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil II "Umweltbericht" detailliert beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

➤ Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Nutzung großflächig versiegelt und daher für den Menschen in Bezug auf den Erholungsnutzen, die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden nicht von Bedeutung. Die aus den Flächen hervorgehenden Immissionen werden auf Ebene des Bebauungsplanes ausführlich berücksichtigt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Dorfgebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt. Hieraus sind bei Einhaltung der zu berücksichtigen immissionsrelevanten Vorgaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch abzuleiten. Vielmehr sind die Schutzansprüche des auf nachfolgender Ebene festgesetzten Mischgebietes höher als die von Dorfgebieten angesetzt (vgl. GIRL), sodass innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt eine Verbesserung der Immissionssituation zu rechnen ist.

➤ Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird von versiegelten Flächen, Hausgärten Lager- und Stellplatzflächen geprägt, die auf Grund ihrer intensiven Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben.

Es sind keine geschützten Tierarten bekannt. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 werden Aussagen zum Erhalt der Grünstrukturen auch im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung entsprechender Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange getroffen. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen“ erstellt. Hier wurden im Änderungsbereich im Rahmen

der Kartierungen die Arten Haussperling, Amsel, Feldsperling, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Ringeltaube erhoben. Hiervon werden Haussperling (*Passer domesticus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen geführt. Die gefährdete Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die auf der Vorwarnliste geführte Wachtel (*Coturnix coturnix*), wurden auf angrenzenden Flächen festgestellt. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und haben für die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbare Relevanz.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans von einem Dorfgebiet in gemischte Bauflächen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vorbereitet, die über das bisher zulässige Maß des Eingriffes hinausgehen.

Die im Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ innerhalb des Teilplanes I (Eingriffsraum) durch Festsetzungen zulässigen Eingriffe können vollständig durch die im Teilplan II festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind durch Lagerflächen, bauliche Anlagen sowie die sich aktuell darstellenden Hausgartenbereiche mit Übergang zu den Waldflächen im westlichen Bereich geprägt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird, um eine Vergleichbarkeit mit der im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes angesetzten Biotoptypenkartierung zu schaffen, von den real vorliegenden Biotoptypenausprägungen ausgegangen. Die Bereiche außerhalb der Waldflächen können jedoch grundsätzlich bereits auf Grundlage vorhandener Baugenehmigungen versiegelt werden. Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verortet. Die bestehenden und mit der Bauleitplanung vorbereiteten zusätzlichen Flächenversiegelungen werden auf nachfolgender Planungsebene im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ berücksichtigt. Zur Darlegung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine über das im Änderungsgebiet bisherige Maß hinausgehender Eingriff erfolgt, wird auf die Darstellung dieser versiegelbaren Flächen verzichtet.

➤ Schutzgüter Boden und Fläche

Der Änderungsbereich gehört zu der Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler, der Bodenlandschaft (BL) fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen und der Bodenregion (BR) Geest. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist als stark frisch, die Grundwasserstufe als sehr tief angegeben. Die Sickerwasserrate liegt bei 250- 300 mm/a.²

Durch das Befahren mit schweren Maschinen und die bereits großflächigen Versiegelungen ist der Boden insbesondere hinsichtlich seiner Regelungsfunktion sowie hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigt.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von im Änderungsbereich und in dessen Umgebung befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine weiteren und bisher unbeanspruchten Flächen für eine Versiegelung herangezogen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt und wird im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans in die Darstellung einer gemischten Baufläche geändert. Die über die Grundflächenzahl geregelte und bereits zulässige Versiegelungsrate bleibt identisch (vgl. Erläuterungen im Absatz Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

² NIBIS Kartenserver (2020): Bodenkunde (BK 50)

➤ Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, die durch die Flächennutzungsplanänderung beeinträchtigt werden können.

Der Änderungsbereich wird dem Grundwasserkörper Wümme Lockergestein links und der hydrogeologischen Einheit den Gletscherablagerungen, sandig, kiesig zugeordnet. Auf den unversiegelten Flächen beträgt die Grundwasserneubildungsrate gem. mGROWA 18 (1981-2010) 300 - 350 mm/a und wird der Stufe 7 zugeordnet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine hoch.³

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine weitergehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt vorbereitet.

➤ Schutzgüter Klima und Luft

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich als überwiegend baulich beanspruchte Flächen des Siedlungsbereiches dar. Der Bereich sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Ortschaft Brochdorf weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf.

Die Durchschnittstemperatur beträgt 8,5 °C im Jahr. Die Verdunstungsrate liegt bei 543 mm und der Niederschlag bei 769 mm im Jahr. Die klimatische Wasserbilanz beläuft sich auf 225 mm/a.⁴

Das Plangebiet stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es auch nur unwesentlich aus der als ortsüblich zu bezeichnenden landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen und der gewerblichen Nutzung vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht begründet.

➤ Schutzgut Landschaft

Im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich eine geringe Bedeutung zugemessen. Die Flächen sind bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie großflächige Versiegelungen beeinträchtigt. Der Änderungsbereich ist nördlich, westlich und südlich von weiterer Bebauung des Siedlungsbereiches eingefasst. Insgesamt ist dem Bereich eine mittlere Bedeutung zuzumessen, weil die örtliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit durch die neuzeitlichen Baustrukturen gemindert werden.

➤ Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplanten Vorhaben negative Auswirkungen haben könnten.

7.2.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Ausweisung des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes bereits eingriffsrelevant betrachtet und kompensiert.

³ NIBIS Kartenserver (2020): Hydrogeologie

⁴ NIBIS Kartenserver (2020): Klima und Klimawandel

Auch die Nutzungsänderung der Flächen des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen kann dem Grunde nach grundsätzlich eingriffsrelevant sein. Die zulässige Versiegelung innerhalb des bestehenden Dorfgebietes liegt gem. § 17 BauNVO bei einer Grundflächenzahl von 0,6, die des zukünftig im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Mischgebietes bei max. 0,6 (gem. § 17 BauNVO), sodass sich insgesamt keine über das bisher zulässige Maß des Eingriffs hinausgehenden Änderungen ergeben. In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 wird zudem eine geringere Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

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

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird nur auf bereits baulich beanspruchten und durch den Betrieb genutzten Flächen eine Neustrukturierung des Betriebes ermöglicht. Eine weitere Beanspruchung von bisher unbepflanzten und / oder im Außenbereich befindlichen Flächen durch die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht. Diese Eingriffe werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 erörtert und entsprechend kompensiert. Die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich, ergänzend zu der bereits in diesem Bereich erfolgten 17. Flächennutzungsplanänderung, keine weiteren Eingriffe. Diese wurden im Rahmen der v.g. Flächennutzungsplanänderung bereits ermittelt und in die Planung eingestellt.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe mit Blick auf die verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung darstellen:

- Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Siedlungsgebiete angepasster Baustrukturen,
- geringe, ortsübliche Grundflächenzahl
- ggf. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zum Schutz des Ortsbildes
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. über die Berücksichtigung einer nur geringen und für die geplante gemischte Nutzung notwendigen Versiegelung
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers
- Erhaltung der in den Plangebietes vorhandenen, prägenden Grünstrukturen
- keine weiteren Zu- und Ausfahrten zur Straße „Bornbusch“ schaffen, um die Sichtschutzeingrünung möglichst geschlossen zu halten

In Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“, im Parallelverfahren befindlich) werden Aussagen zum Erhalt der Grünstrukturen auch im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen etwa durch den Erhalt entsprechender Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange getroffen.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 4 verbleiben nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung z.T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht innerhalb des Teilplanes I (Eingriffsraum) ausgeglichen werden können. Aus diesem Grunde wird der Teilplan II als Kompensationsfläche in den Bebauungsplan Nr. 4 aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes können bereits wichtige Effekte über die Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen bewirkt werden. Die Lage, Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen werden in dem v.g. Bebauungsplan konkretisiert bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher bestimmt.

Im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung ergeben sich jedoch keine Eingriffe, da die potenziell zu versiegelnde Grundfläche innerhalb des Mischgebietes mit der des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes identisch ist.

7.2.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) ermittelt und gegenübergestellt.

Im Rahmen der Bilanzierung ergibt sich, dass im Plangebiet der 21. Änderung des FNPs ein Kompensationsdefizit von 0 Werteinheiten entsteht, da der bisher zulässige Eingriff durch die Festsetzung als Dorfgebiet mit dem zukünftig potenziell möglichen Eingriff durch die Festsetzung als gemischte Baufläche in Art und Umfang identisch ist.

Die Ermittlung des konkreten Eingriffs erfolgt auf die Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4. Die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ behandelt und festgesetzt.

7.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) 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 seiner Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 7 c BauGB).

7.3.1 Lärmimmissionen

- *Schutzanspruch der Umgebung*

Im Süden befinden sich immissionssensible Dorfgebiete, nördlich grenzen gewerbliche Nutzungen an. Im Rahmen dieser Bauleitplanung bzw. nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen ist angemessen auf die gegenwärtige und zukünftige Immissionssituation einzugehen und darzulegen, dass hierdurch kein Nutzungskonflikt vorbereitet wird.

Zur Beurteilung der Immissionssituation sind die Schutzansprüche der in der Umgebung des Planbereiches gelegenen Bodennutzungen beachtlich. Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden Dorfgebieten (MD) und gewerblichen Bauflächen / Gewerbegebieten (GE) die nachfolgenden Orientierungswerte, die im Einzelfall auch überschritten werden können, zugeordnet:

MD tags 60 dB(A) nachts 50/45 dB(A)

GE tags 65 dB(A) nachts 55/50 dB(A)

Für den Änderungsbereich, der in die Darstellung einer gemischten Baufläche umgewandelt wird, betragen die Orientierungswerte

MI tags 60 dB(A) nachts 50/45 dB(A).

Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant.

- *Gewerbelärm*

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen keine Nutzungen angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Immissionen bereits offensichtliche, erhebliche Konflikte erwarten lassen. Aus diesem Grund soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen ein Mischgebiet entwickelt und festgesetzt werden. Hierdurch soll ein Übergang aus den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen zu den südlich an den Änderungsbereich grenzenden Flächen des dörflich geprägten Siedlungsbereiches (Dorfgebiet) an der Rutenmühler Straße geschaffen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ wurde ein schalltechnisches Gutachten (*AMT – Ingenieurgesellschaft mbH (Isernhagen, 2021), „Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf“*) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt. Dieser erstreckt sich auf den in Rede stehenden Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie auf die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Das schalltechnische Gutachten hat insgesamt festgestellt, dass sich bei Berücksichtigung der im Gutachten angegebenen Rahmenbedingungen keine negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung befindlichen Nutzungen ergeben. Die Verträglichkeit der jeweils in den gemischten und gewerblichen Bauflächen konkret vorgesehenen Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage der von der Baugenehmigungsbehörde angeforderten Fachgutachten nachzuweisen.

Es wird daher bei Berücksichtigung der v. g. Immissionsschutzfestsetzungen davon ausgegangen, dass die in der Umgebung des Planbereiches befindlichen Siedlungsbereiche durch die Ausweisung gemischter Bauflächen bei Prüfung und Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Auch aus den bisher vorhandenen Nutzungen innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Dorfgebietes sind keine Immissionskonflikte bekannt.

- *Verkehrslärm*

Das v.g. Gutachten hat ferner festgestellt, dass keine Belastungen durch Verkehrslärm bestehen und weder durch die Aufstellung des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes noch durch die 21. FNP-Änderung hervorgerufen werden. In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ werden in Bezug auf die mit dem Plangebiet verbundenen Verkehrsgeschehen und deren schalltechnische Auswirkungen weitergehende Aussagen getroffen. Auf das dazu ausgearbeitete schalltechnische Gutachten wird hingewiesen und Bezug genommen.

- *Maßnahmen zum Schallschutz*

Im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen (Bebauungsplan) ist zu prüfen, in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor den von dem zukünftigen Mischgebiet ausgehenden Lärmemissionen festzusetzen bzw. vorzunehmen sind. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird davon ausgegangen, dass das Nebeneinander von gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebieten keinen unmittelbaren

Nutzungskonflikt darstellt. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ wurde das v.g. schalltechnische Gutachten ausgearbeitet, dass auf die lokale Situation und Nutzung (Immissionsorte) angemessen eingeht. In Bezug auf gewerbliche Lärmimmissionen wurde in dem Gutachten ermittelt, dass keine Kontingentierungen für die Flächen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan erforderlich sind, da die ausgeübte Nutzung innerhalb des Siedlungsbereiches in zulässiger Weise betrieben wird und mit Blick auf die ausgeübte und geplante gewerbliche Nutzung auch aufgrund der ausreichenden Abstände zu sonst schützenswerten Nutzungen ausgeübt werden können. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird damit die Annahme, dass ein verträgliches Nebeneinander von gemischten und gewerblichen Nutzungen geben kann durch das vorliegende schalltechnische Gutachten bestätigt. Der Gemeinde Neuenkirchen liegen derzeit keine Hinweise auf einen nachbarlichen Immissionskonflikt vor. Dennoch ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung der im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 hinzutretenden Nutzungen ein schalltechnischer Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden weiterführende Aussagen zum Immissionsschutz getroffen.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen kommen, insofern erforderlich und auch sonst kein ausreichender Abstand gewährleistet werden kann, grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) bei gewerblichen Lärmimmissionen zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen des angrenzenden Planungsumfeldes angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden beigetragen werden soll und, soweit technisch machbar, die Dimensionierung derartiger Anlagen gem. dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit möglichst gering gehalten werden sollte. Konkrete Abstände und Festsetzungen werden i.d.R. jedoch erst im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen.

Aus dem geplanten Nebeneinander von gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen kann aufgrund des in die Planung eingestellten Planungsumfeldes sowie der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein Konflikt nicht abgeleitet werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

7.3.2 Geruch und Staub

Durch Lagerung von Baustoffen (Kiesen, Sanden etc.) und Maschinen können Staubemissionen auf die südlich angrenzenden Dorfgebiete mit Wohnnutzungen einwirken. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist jedoch darzulegen, dass die für Mischgebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) beachtet werden bzw. ob entsprechende Betriebe und Nutzungen auf der nachfolgenden Zulassungsebene aufgrund ihres potenziellen Störgrades ausgeschlossen werden.

Auf den Änderungsbereich können saisonal bedingt Geruchs- und Staubimmissionen in Folge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsflächen einwirken. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung der Felder im Rahmen der „guten fachlichen Praxis“ erfolgt. Des Weiteren ist auf Grundlage der bisherigen Darstellung als Dorfgebiet bereits eine entsprechende Geruchskulisse zulässig. Diese wird durch die Darstellung als gemischte Baufläche aufgrund des höheren Schutzanspruches eingeschränkt. Die bereits bestehenden und durch die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 4 zulässigen Nutzungen werden jedoch im Hinblick auf eine Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen strukturiert, sodass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der gemischten Bauflächen zu rechnen ist (vgl. Kapitel 7.3.3). Die Strukturierung der plangebietsinternen Nutzungen lässt daher insgesamt eine Verbesserung der Geruchs- und Staubemissionen erwarten, da auf weitere dorfgebietstypische Geruchsquellen verzichtet wird.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der in Rede stehende ortsansässige Betrieb im Rahmen der Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb bisher nicht zu Konflikten durch Staub- und Geruchsemissionen geführt hat. Durch die im Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ festgesetzte Rahmeneingrünung und die Möglichkeit der Anlage eines Walls sowie durch den Abstand der hinzutretenden Anlagenbestandteile (Brech-/ Siebanlage, Schredder) im nordwestlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die südlich und östlich angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Die Rahmeneingrünung trägt zur Staubfilterung bei. Die Lagerboxen für Schuttgüter sind zu den Grundstücksgrenzen überwiegend durch Betontrennwände befestigt, sodass hier Beeinträchtigungen durch Wind- und Wassererosionen gemindert werden. Eine sich schlicht aufdrängende und zwingende Notwendigkeit der Ausarbeitung eines Geruchsgutachtens hat sich vor diesem Hintergrund für diese Flächennutzungsplanänderung nicht dargestellt.

Die Gemeinde Neuenkirchen geht daher davon aus, dass es bei der vorliegenden Immissionssituation im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ausreichend Möglichkeiten gibt, die immissionsrelevanten Aspekte, die im Zuge dieser Bauleitplanung nicht gutachterlich bewertet wurden, etwa durch Organisation von Produktionsprozessen, und technische Vorkehrungen zur Reduzierung von Emissionen, aufzugreifen und eine Lösung für einen sich ggf. darstellenden Immissionskonflikt (hier Geruch und Luftreinhaltung) ermöglicht werden kann. Ob auf der Grundlage der Betriebsbeschreibung des zur Genehmigung anstehenden Betriebes oder Betriebsteile weitergehenden Anforderungen, etwa an die Ausarbeitung von Fachgutachten gestellt werden, wird sich jedoch erst im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und nachfolgenden Genehmigungsverfahren ergeben.

Die o.g. Absichtung ist dann zulässig, wenn sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens eines (im Parallelverfahren befindlichen) Bebauungsplanes oder dem nachfolgenden konkreten Zulassungsverfahren eine Möglichkeit der Konfliktlösung darstellt und diese nicht von vorneherein als unmöglich anzusehen ist. Dies ist unter Würdigung der Nutzungen im Plangebiet, der unmittelbaren Umgebung sowie der nächstgelegenen schutzbedürftigen betriebsfremden Wohnnutzung auf der Grundlage der vorliegenden Kenntnislage absehbar.

Ausführlichere Erläuterungen zu den bereits vorhandenen und zu erwartenden Geruchs- und Staubemissionen sind der Begründung zu dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ zu entnehmen.

7.3.3 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen gemischten Nutzungen sowie die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb benachbarter Dorfgebiete und gewerblichen Bauflächen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Innerhalb des Änderungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung sind zum aktuellen Zeitpunkt keine Betriebe bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der bisher bereits baulich beanspruchten und betrieblich genutzten Fläche nicht an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Er ist für das lokale Klimageschehen nicht mehr von Bedeutung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung werden Festsetzungen oder Maßnahmen zum Klimaschutz getroffen oder aufgenommen. Diese können sich u.a. auf die Festlegung der notwendigen Grundflächenzahl und eine Durchgrünung des Areals beziehen, sodass daraus positive klimatische Wirkungen abgeleitet werden können.

Darüber hinaus kann durch eine offene Bauweise und die Vermeidung riegelbildender Bauwerke ein Beitrag dazu geleistet werden, dass auch weiterhin Frischluft in den Siedlungsbereich hineingeführt werden kann, sodass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird. Dies gilt neben Gebäuden auch für Aufschüttungen, wenn diese nicht nur temporärer Art sind.

Die FNP-Änderung trifft keine Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien, da diese in der Regel mit einer weitergehenden Art der (baulichen) Bodennutzung verbunden sind. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind daher in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Heidekreis entsprechend groß zu dimensionieren.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen oder kontaminierten Flächen bekannt.⁵

Ferner sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

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

7.6 Denkmalschutz

7.6.1 Archäologischer Denkmalschutz

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung hier nicht auszuschließen.

⁵ Kartenserver des NIBIS (2020): Themenkarten Altlasten

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 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.6.2 Baudenkmalschutz

Es besteht keine Kenntnis über Baudenkmale im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.

7.7 Militärische Luftfahrt

Der Planbereich befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieffflugkorridor.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Die B 71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Die zuständigen Fachbereiche der Bundeswehr haben im Änderungsverfahren darauf hingewiesen, dass dem Vorhaben (Änderung des FNPs) zugestimmt wird, solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden.

7.8 Versorgungsstruktur

7.7.1 Soziale Infrastruktur

In dem grundzentralen Ortskern von Neuenkirchen ist die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs durch die dort bereits vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sichergestellt. Das Grundzentrum Neuenkirchen verfügt ebenfalls über eine Grund- und Oberschule sowie über eine integrative Kindertagesstätte (Krippenbetreuung, Regelgruppenbetreuung, Integrationsgruppe und Hortbetreuung), einen Kindergarten (Außenstelle) in Tewel und eine Waldkindergartengruppe in Delmsen, sodass die Betreuung und Bildung der Kinder gewährleistet ist.

Die mit dieser FNP-Änderung mittelbar verbundenen Anforderungen an die Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung, insbesondere der sozialen Infrastruktur, aufgrund ggf. entstehender Arbeitsplätze und Zuzug junger Familien können durch die bestehenden Einrichtungen berücksichtigt werden.

7.7.2 Technische Infrastruktur

Schmutzwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird bereits durch die vorhandene Nutzung der Kläranlage der Gemeinde Neuenkirchen zugeführt. Der Änderungsbereich ist im Rahmen des Bestandes an das in den Straßen Bornbusch bzw. Rutenmühler Straße vorhandene Schmutzwassernetz angeschlossen. Die Kläranlage Neuenkirchen ist zur Aufnahme des mit der Ausweisung der gemischten Bauflächen verbundenen Schmutzwasseraufkommens ausreichend dimensioniert.

Oberflächenentwässerung

Das innerhalb der Änderungsbereiche anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückzuhalten und möglichst durch die belebte Bodenschicht zu versickern, um die anschließenden Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten und um zur Anreicherung des Grundwassers beizutragen. Für den Bereich des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Flächen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung getroffen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die in der angrenzend verlaufenden Straße Bornbusch vorhandene Trinkwasserleitung und wird durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land sichergestellt. Durch diese erfolgt auch anteilig die Löschwasserversorgung gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405. Weitere Einzelheiten zur Berücksichtigung des Brandschutzes und des konkreten Löschwasserbedarfs werden auf der Grundlage des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ bzw. der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt, da der FNP nur die allgemeine Art der Bodennutzung beschreibt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange festzulegen. Dies betrifft insbesondere die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt die Abfallwirtschaft Heidekreis.

Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ringstraße 13, 29525 Uelzen, so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

8 Ergebnis der Umweltprüfung

Der wirksame FNP der Gemeinde Neuenkirchen stellt für den Änderungsbereich bisher ein Dorfgebiet dar, das sich im südlichen Verlauf entlang der Rutenmühler Straße fortsetzt. Im nördlichen Anschluss sind gewerbliche Blauflächen dargestellt, die dem Betrieb im Planbereich zuzuordnen sind.

Innerhalb des Planbereiches soll zur Sicherung und Entwicklung des ansässigen Betriebes eine Ordnung der vorhandenen Nutzungen erfolgen, sodass im Rahmen der 21. FNP-Änderung die Darstellung des Dorfgebietes in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert werden soll.

Da der Änderungsbereich bereits durch die baulichen Anlagen mit den zugehörigen Flächenversiegelungen durch Lagerflächen und Stellplätze beansprucht wird und durch die Darstellung als gemischte Baufläche keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Erhöhung der GRZ auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung (Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4 auf eine GRZ von 0,5) zugelassen wird, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter auszugehen. Lediglich eine Umstrukturierung innerhalb der gemischten Bauflächen ist in geringem Maße zu erwarten. Aufgrund der bereits intensiven Nutzung durch den vorhandenen Betrieb sind keine Auswirkungen auf die vorhandenen Tierarten durch die Änderung des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen abzuleiten.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist ebenfalls nicht mit deutlichen Veränderungen zu rechnen, da die Schutzansprüche der Dorf- und Mischgebiete überwiegend identisch sind und aus der Betriebssicherung und -entwicklung keine Immissionen in einem konfliktauslösenden Maß ableitbar sind.

Unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes stellt sich die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes als vertretbar dar.

Konkrete Aussagen zu den Eingriffen, die mit der Sicherung und Entwicklung des Betriebes und damit mit der Änderung eines Dorfgebietes in gemischte Bauflächen verbunden sind, erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung bzw. der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“. Die aus dieser Planung hervorgehenden Eingriffe werden entsprechend durch Festsetzungen berücksichtigt und kompensiert.

9 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt den Änderungsbereich als Dorfgebiet dar.

Im Süden befinden sich weitere Flächen, die als Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt sind. Im Norden grenzen gewerbliche Bauflächen und im Westen eine Fläche für Wald an den Änderungsbereich an.

10 Inhalt der FNP-Änderung

Im Rahmen der FNP-Änderung wird die bisher als Dorfgebiet dargestellte Fläche in die Darstellung einer gemischten Baufläche geändert.

11 Sonstige bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange

- *Auswirkung auf Menschen, Freizeit und Erholung, Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 4 BauGB)*

Als mögliche Auswirkungen durch die Erweiterung und Entwicklung des Gewerbebetriebes auf den Menschen sind zu nennen:

- Schallemissionen
- Staub- und Geruchsemissionen
- Optisch bedrängende Wirkung durch bauliche Anlagen

Die Auswirkungen auf den Menschen werden umfassend im Umweltbericht dargelegt. Vorbelastungen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen.

Die Auswirkungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Erholungsnutzung werden als hinnehmbar eingestuft. Das Plangebiet steht bereits aktuell für den Erholungsnutzen nicht zur Verfügung.

Von der gemischten Nutzung ausgehende Beeinträchtigungen werden durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung berücksichtigt und reduziert. Art und Umfang werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) festgelegt und dokumentiert. Grundsätzlich sollen Kompensationsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Eingriffes realisiert werden. Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung selbst sind nicht abzuleiten.

Im Rahmen der Ausarbeitung der 21. Änderung des FNPs der Gemeinde Neuenkirchen wurden die Aspekte der allgemeinen Siedlungsentwicklung mit ihren diversen Bauflächen und Schutzansprüchen berücksichtigt. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 und des daran sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Immissionsschutzes auf der Grundlage von schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen.

- *Auswirkung auf Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Kirchen und Religionsgemeinschaften, Natur und Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 bis 7 BauGB)*

Die betreffenden Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die v.g. Belange abzuleiten, da der Änderungsbereich sich bereits in intensiver Nutzung befindet.

Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sind ausreichende Abstände zu den aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wertvollen Bereichen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 und des daran sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Immissionsschutzes auf der Grundlage von schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Kirchen und Religionsgemeinschaften ergeben sich nicht.

- *Auswirkungen auf die Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Strukturen, Land- und Forstwirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Die vorliegende 21. Änderung des Flächennutzungsplanes hat positive Auswirkungen auf die heimische Wirtschaft und ihre mittelständischen Strukturen. Auswirkungen werden sich dadurch ergeben, dass durch die Berücksichtigung der Standortanforderungen des ansässigen Gewerbetriebes erheblich zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes und einem Teil seiner Nutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen bzw. des Mischgebietes beigetragen werden kann. Dies kann sich nicht nur auf die Arbeitsstätten und die darin befindlichen Arbeitsabläufe, sondern auch auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze positiv auswirken.

Darüber hinaus wird die positive Betriebsentwicklung auch die Synergieeffekte zu anderen in der Gemeinde und der Region mit dem Betrieb verbundenen Gewerbebetrieben stärken und die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen durch die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung begünstigen. Dies kann auch positive Streuwirkungen auf den regionalen Raum haben, da Verflechtungsbereiche zu benachbarten Kommunen durch die Wohnorte von Mitarbeitern sowie Betriebsstätten von kooperierenden Betrieben bestehen.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft auf angrenzenden Flächen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Belange des Waldes werden im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 konkretisiert und berücksichtigt.

Aussagen zu Auswirkungen der Bauleitplanung auf den lokalen oder regionalen Arbeitsmarkt können über die positiven Entwicklungen in Bezug auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze derzeit nicht detailliert getroffen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes auch eine besondere Bedeutung für den Arbeitsmarkt haben wird.

Die Belange der Telekommunikation sowie die der Versorgung mit Wasser und Energie werden im Rahmen der Vorhabendurchführung berücksichtigt.

Flächen für die Rohstoffsicherung werden nicht berührt.

- *Auswirkungen auf Verkehr und Verteidigung / Zivilschutz (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB)*

Erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen ist auch weiterhin gegeben.

Die Belange der zivilen und militärischen Luftfahrt werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe im nachfolgenden Bebauungsplan berücksichtigt.

- *Auswirkungen auf sonstige vorliegende städtebauliche Konzepte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)*

Ergebnisse eines von der Gemeinde Neuenkirchen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, die auf diesen Änderungsbereich Einfluss hätten, liegen nicht vor.

- *Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes sowie Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 und 13 BauGB)*

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung haben für diese Flächennutzungsplanänderung keine Relevanz.

- *Auswirkungen auf die Belange der Nachbargemeinden*

Die gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erforderliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden findet im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Erhebliche Bedenken wurde im Änderungsverfahren nicht vorgetragen.

- *Auswirkungen auf das Grundeigentum*

Diese Bauleitplanung nimmt ausschließlich eigene Betriebsflächen in Anspruch.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

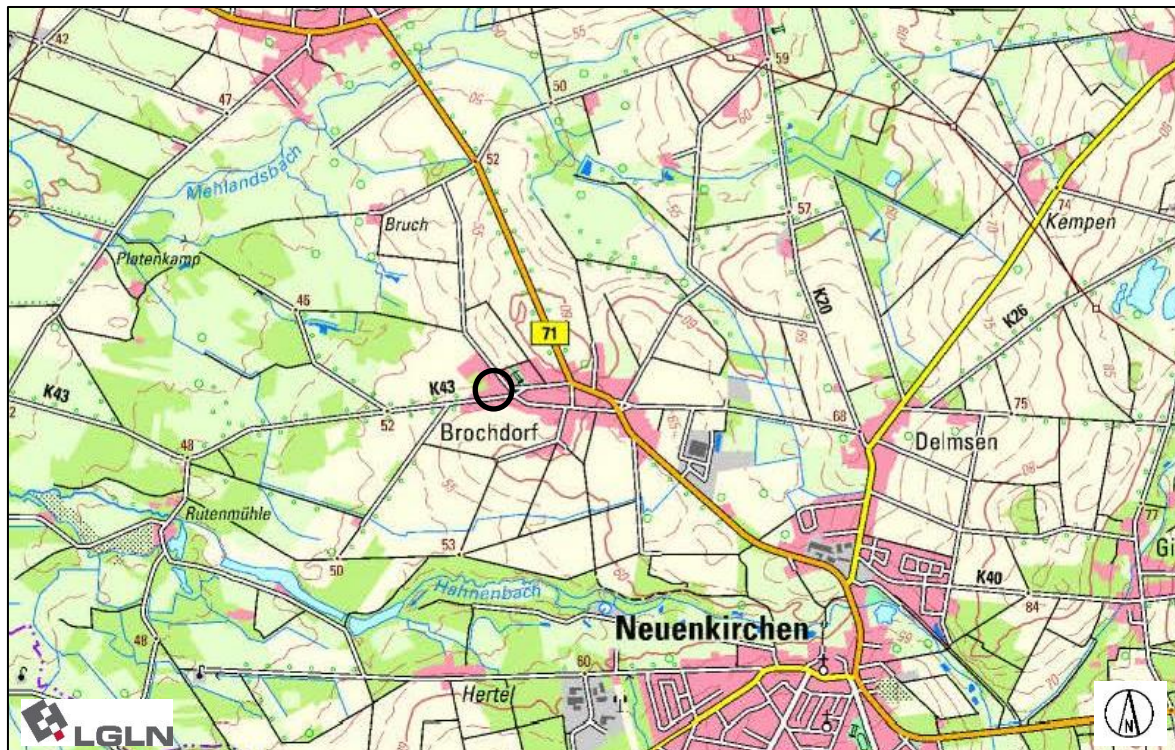
1.2 Angaben zum Standort

Der rd. 1 ha große Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Brochdorf innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Im westlichen Anschluss sind Flächen für Wald vorhanden. Nördlich schließen sich gewerbliche Bauflächen an. Nordöstlich sind Flächen für die Landwirtschaft vorhanden, die im weiteren Verlauf in südlicher Richtung in Dorfgebiete übergehen, die sich auch südlich des Änderungsbereiches entlang der Rutenmühler Straße fortsetzen.

Im östlichen Anschluss ist die Straße Bornbusch vorhanden, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist im weiteren Verlauf durch großflächige Ackerflächen geprägt. Erst in deren weiteren Verlauf schließend sich Gehölz- und Waldbestände an, die die ackerbauliche geprägte Umgebung gliedern.

Abb.: Lage des Plangebietes; Maßstab 1:50.000 i. O., Kartengrundlage TK 50, Niedersächsische Umweltkarten (LGLN)



1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung

Die Flächen des Änderungsbereiches werden als Dorfgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und durch einen vorhandenen Gewerbebetrieb genutzt. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung der Flächen des vorhandenen Gewerbegebietes geschaffen. Durch die Änderung der Flächen des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen soll auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

1.4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird die Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der aus der voraussichtlichen Nutzung hervorgehende Eingriff auf Basis des Flächennutzungsplanes, der nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung darstellt, nicht abschließend ermittelt werden kann. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung erheblicher Eingriffe werden daher in dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ festgesetzt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)⁶ berechnet.

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist es verboten

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

⁶ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

Im Rahmen der im Parallelverfahren befindlichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen“ erstellt. Im Plangebiet wurden Vorkommen des Haus- und Feldsperling als Arten der Vorwarnliste sowie der Feldlerche als Art der Roten Liste Niedersachsens und Bremens festgestellt. Durch die Änderung des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen werden keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe vorbereitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, der den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einschließt, werden jedoch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zum Artenschutz und Ausgleich des durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffs getroffen.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Schutzgebiete dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden und sind zu schützen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Gemäß § 6 (1) NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner beachtlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Eine Beachtung erfolgt durch Aufnahme des Hinweises in die Begründung dieser FNP-Änderung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

➤ Strategische Umweltprüfung

Gem. § 35 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 5 des UVPG „Liste SUP-pflichtiger Pläne und Programme“ besteht für die Änderung eines Flächennutzungsplanes nach § 6 des Baugesetzbuches die Pflicht zur obligatorischen Strategischen Umweltprüfung (SUP). Gem. § 50 des UVPG wird die SUP nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

➤ Umweltverträglichkeitsprüfung

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen. Der FNP-Änderungsbereich liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen o.g. Bebauungsplanes.

Die in der Anlage 1 "UVP-pflichtige Vorhaben" Nr. 18.7 genannten Anforderungen an UVP-pflichtige Vorhaben (hier: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles) werden erfüllt (Städtebauprojekt von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²). Die für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 35 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 6 UVPG genannten Kriterien werden in der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt und in deren Umweltbericht dargelegt. Für das Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, weil sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und insbesondere auf besonders geschützte oder schutzwürdige Bereiche ergeben.

Es liegen auch keine Flächen vor, die auf eine UVP-Pflicht gem. der v.g. rechtlichen Anforderungen hinweisen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

- *Lärm*

Für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte für

MI: 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts

sowie die Vorgaben der TA-Lärm (bei Gewerbelärm) zu berücksichtigen. Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm beachtlich.

- *Geruch/Staub*

Für Geruchsmissionen ist die Geruchsmissionsrichtlinie als Orientierung anzuwenden. In Mischgebieten sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich.

Die Aspekte des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG)

„Um für Vorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens landesweit die erforderlichen bodenkundlichen und geowissenschaftlichen Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, führt das Land das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS).“

Diese Grundlagen werden für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

1.4.2 Fachplanungen

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGBNatSchG)

Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt kein Landschaftsplan vor.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) (gem. § 3 NAGBNatSchG)

Die Ortschaft Brochdorf liegt nordwestlich von Neuenkirchen innerhalb größtenteils vegetationsarmer landwirtschaftlicher Flächen.

Karte 1: Arten und Biotope

Die den Siedlungsbereich umgebenden Flächen sind überwiegend als Biototypen mit geringer Bedeutung dargestellt. Im nordwestlichen Planbereich ist eine Fläche als Biototyp von mittlerer Bedeutung verzeichnet. In und um den Siedlungsbereich befindliche Heckenbestände sind ebenfalls als Biototypen von mittlerer Bedeutung dargestellt. Entlang der B 71 und vereinzelt im Siedlungsbereich sind Einzelbäume und Baumgruppen in der Karte hervorgehoben. Die Siedlungsflächen sind südlich der Rutenmühler Straße (K 43) und westlich der Straße Bornbusch als Biototypen von sehr geringer Bedeutung verzeichnet. Es sind keine besonderen Biototypen, Schutzgebiete oder sonstige hervorzuhebende Bereiche in Brochdorf und der unmittelbaren Umgebung dargestellt.

Karte 2: Landschaftsbild

Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die südlich der Rutenmühler Straße (K 43) und westlich der Straße Bornbusch / nördlich der Rutenmühler Straße befindlichen Siedlungsflächen haben eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Dieser Bereich wird als Siedlungsgebiet ohne Großbäume (S – O) dargestellt. Die nordöstlich gelegenen Flächen werden hingegen als Siedlungsgebiet mit Großbäumen (S – HS) dargestellt. Die Großbäume sind als Naturdenkmale verzeichnet.

Karte 3a: Besondere Werte von Böden

Für den im östlichen Verlauf zum Änderungsbereich gelegenen Waldbestand (nördliche Lütte Straat) wird hervorgehoben, dass sich hier Heidepodsol als Boden von naturgeschichtlicher Bedeutung, befindet. Es sind keine weiteren Darstellungen für den OT und die unmittelbare Umgebung enthalten.

Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

Die Flächen nordwestlich, westlich und südwestlich des Siedlungsbereiches Brochdorf sind als Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt. Hier befindet sich auch der Änderungsbereich. Zugleich sind diese Flächen durch eine hohe Winderosion gefährdet, sollte keine Dauervegetation vorhanden sein. Einzelne flächenmäßig untergeordnete Bereiche an den Ortsrändern sind auch bei vorhandener Dauervegetation durch Winderosion gefährdet.

Karte 5: Zielkonzept und Zieltypen / Verbundsystem

Für den gesamten Siedlungsbereich Brochdorf und dessen unmittelbarer Umgebung liegt kein Zielkonzept vor. Der Siedlungsbereich ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich verzeichnet.

Karte 6: Schutzgebiete

Der Siedlungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind nicht Teil des Schutzgebietskonzeptes / -verbundsystems. Es liegen daher keine Darstellungen vor.

Der Landschaftsrahmenplan stellt in Bezug auf Arten und Biotope für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung Waldbestände, Heckenbestände und Einzelgehölze mit einer mittleren Bewertung dar und hebt diese hervor. Auch die Darstellung als Siedlungsbereich mit Großbäumen weist auf vorhandene und für das Gebiet typische Vegetationsstrukturen hin. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015) enthält keine umweltrelevanten Darstellungen für den Änderungsbereich. Im weiteren nördlichen und südlichen Verlauf befinden sich Flächen eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kapitel 6.2 des Teil I der Begründung verwiesen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Natura 2000 / § 32 BNatSchG

Gem. Art. 1 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) besteht das Ziel für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern. Das Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete gem. der Richtlinie 92/43/EWG Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie (FFH-Gebiete, Anhang 1 FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete, § 32 BNatSchG)).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat vornehmlich als Dorfgebiet und gewerblich genutzte Fläche keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen und der Forstflächen temporär entstehen. Diese sind jedoch als saisonbedingt und ortsüblich zu bezeichnen. Ferner sind aus den im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen vorhandenen gewerblichen Nutzungen Staubeinträge und Lärmbelastungen im Änderungsbereich vorhanden. Diese werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht erheblich verändert. Vielmehr sind die Schutzansprüche des auf nachfolgender Ebene festgesetzten Mischgebietes in Bezug auf Gerüche höher als die von Dorfgebieten angesetzt, sodass innerhalb des Geltungsbereiches in Bezug auf die Geruchsausbreitung grundsätzlich mit einer Verbesserung der Immissionssituation gerechnet werden kann. Aufgrund der lokal prägenden und umgebenden dörflichen Nutzungsstrukturen kann dieser Effekt begrenzt sein.

Wohnumfeldsituation

In dem südlich anschließenden gemischt strukturierten Siedlungsbereich (Dorfgebiet) befinden sich Wohnnutzungen, die durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden. Die bereits bestehenden betriebsbedingten Lärmimmissionen wirken auf die angrenzenden Dorfgebiete und Wohnnutzungen in zulässiger Weise und für die gemischten Nutzungsstrukturen verträglich ein.

Bewertung

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch die geplante Nutzungsänderung des Planbereiches nicht beeinträchtigt. Auch wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Planbereiches und der umgebenden Nutzungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass durch die interne Strukturierung des Betriebes mit einem Abrücken potenziell beeinträchtigender Nutzungen von dem Dorfgebiet / gemischten Bauflächen zu rechnen ist. Die vorhandenen und hinzutretenden gewerblichen Nutzungen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die nördlichen anschließenden gewerblichen Bauflächen festgesetzt.

Ergebnis

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Dorfgebiet in eine gemischte Baufläche umgewandelt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zum Schallschutz sowie der im Geltungsbereich nicht vorhandenen Geruchsquellen bzw. sonstiger Emittenten ist auf der Grundlage des für diesen Standort beurteilten Betriebsgeschehens nicht mit erheblich beeinträchtigenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none">- Keine Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens- Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion	<p><u>Unter Beachtung der Maßnahmen zum Immissionsschutz stellt sich das Vorhaben als verträglich dar</u></p> <p style="text-align: center;">unerheblich</p>

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Biotoptypen

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen versiegelten Flächen mit Büro- und Wohngebäuden, Garagen und Lagerhallen sowie den zugehörigen Zufahrtsbereichen und Stellplätzen geprägt. Die Vegetationsbestände erlangen aufgrund der intensiven Nutzung überwiegend nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

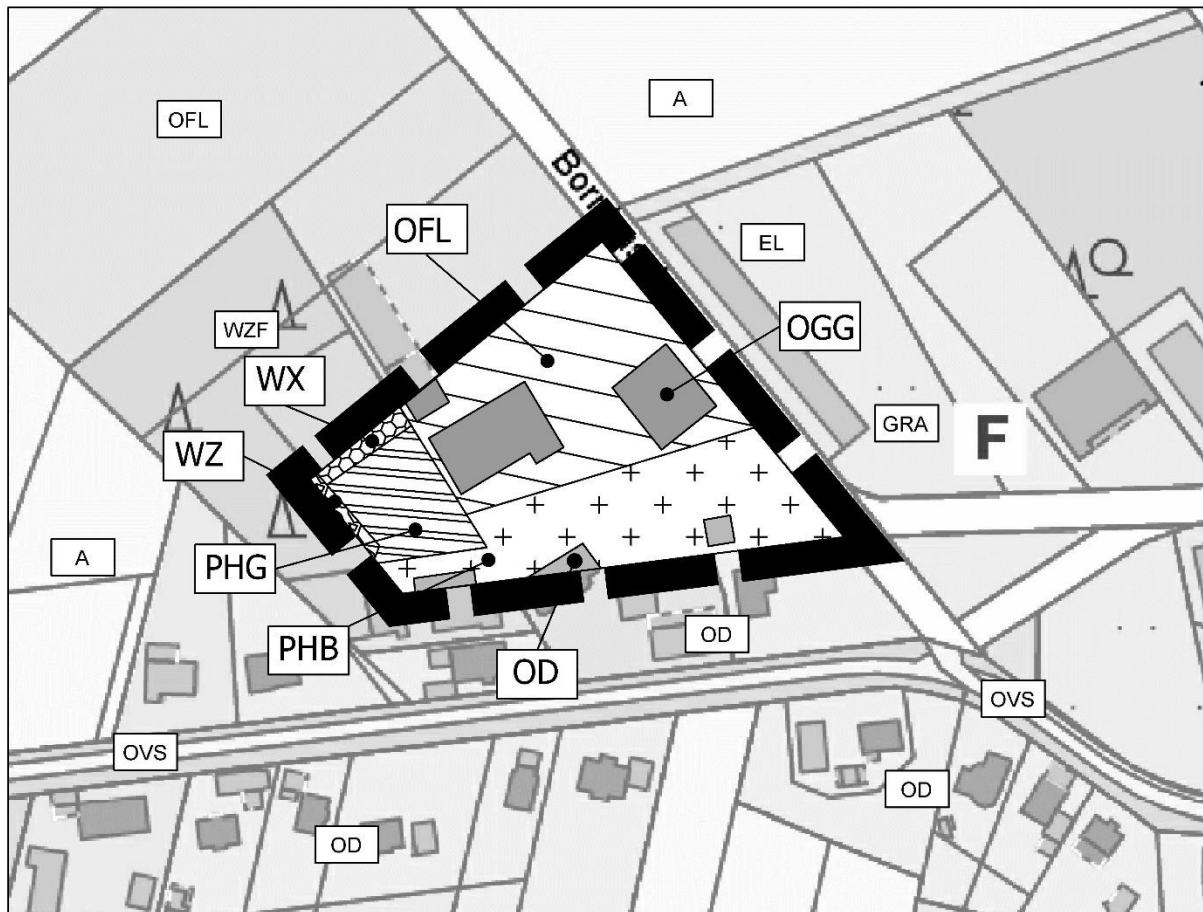
Die vorhandenen Einzelbäume sowie die angrenzenden Gehölzbestände sind von größerer Bedeutung, die versiegelten Flächen leisten keinen Beitrag für die Schutzgüter.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird, um eine Vergleichbarkeit mit der im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes angesetzten Biotoptypenkartierung zu schaffen, von den real vorliegenden Biotoptypenausprägungen ausgegangen. Die Bereiche außerhalb der Waldflächen können jedoch grundsätzlich bereits auf Grundlage vorhandener Baugenehmigungen versiegelt werden. Die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes verortet. Die Versiegelungen werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ berücksichtigt. Zur Darlegung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine über das bisherige Maß hinausgehender Eingriff erfolgt, wird auf die Darstellung dieser versiegelbaren Flächen verzichtet.

Die nachfolgend aufgeführten Biotoptypen und Wertigkeiten sind den Unterlagen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes entnommen (vgl. Kapitel 2.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz). Eine Anpassung und Prüfung der Biotoptypenbezeichnungen und -wertigkeiten erfolgte gem. v. DRACHENFELS (2020).

Biotoptyp / Fläche ca. m²	Beschreibung	Wertfaktor* / Flächenwert
OFL (Lagerplatz): 3.605 m ²	Zur Lagerung von Baustoffen genutzte unversiegelte Fläche	0,5 / 1.803
OGG (Gewerblich genutzte Gebäude/ Gewerbegebiet): 1.422 m ²	Lagerhallen und Unterstände, Bürogebäude und Sozialräume	0 / 0
OD (Dorfgebiet): 261 m ²	Wohngebäude und sonstige bauliche Anlagen	0 / 0
PHB (Traditioneller Bauerngarten): 3.326m ²	Gartenbereich im Anschluss an Garagen und Wohnbebauung	2 / 6.652
PHG (Hausgarten mit Großbäumen): 1.171 m ²	Bereich zwischen Waldfläche und Garten, der durch Großbäume geprägt ist, jedoch nicht dem Waldbestand zugezählt wird.	2 / 2.342
WX (Sonstiger Laubforst): 195 m ²	Fläche des Waldes, die sich aus Laubgehölzen zusammensetzt	3 / 585
WZ (Sonstiger Nadelforst): 107 m ²	Fläche des Waldes, die sich aus Nadelgehölzen zusammensetzt	2 / 214
Erläuterungen:		
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach Niedersächsischer Städtetag (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung".		
* 5= sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung		

Abb.: Biotoptypenplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

<p>Planzeichenerklärung</p> <p>Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches</p> <p>PHB Traditioneller Bauerngarten (Wertstufe 2)</p> <p>PHG Hausgarten mit Großbäumen (Wertstufe 2)</p> <p>WZ Sonstiger Nadelforst (Wertstufe 2)</p> <p>WX Sonstiger Laubforst (Wertstufe 3)</p> <p>OD Dorfgebiet (Wertstufe 0)</p> <p>OFL Lagerplatz, teilversiegelt, verdichtet (Wertstufe 0,5)</p> <p>OGG Gewerblich genutzte Gebäude (Wertstufe 0)</p>	<p>Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortschaft Brochdorf -</p>
<p>Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches</p> <p>OD Dorfgebiet</p> <p>OVS Straße</p> <p>GRA Artenarmer Scherrasen</p> <p>EL Landwirtschaftliche Lagerfläche</p> <p>OFL Lagerplatz</p> <p>A Acker</p> <p>WZF Fichtenforst</p> <p> Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</p>	<p>Biotoptypenplan (Stand 03.03.2021)</p> <p></p> <p>Maßstab 1 : 5.000 i.O.</p>
	<p>Erläuterungen: Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2020) Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)</p> <p>Darstellung Biotoptypen auf Grundlage der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen, mit eigenen Ergänzungen.</p> <p> Planungsbüro Reinold Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR) 31657 Bückeburg - Fauststraße 7 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761</p>

Tier- und Pflanzenarten

Durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen“ erstellt. Hier wurden im Änderungsbereich im Rahmen der Kartierungen die Arten Haussperling, Amsel, Feldsperling, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Ringeltaube erhoben. Haussperling (*Passer domesticus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) werden auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen geführt. Die gefährdete Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die auf der Vorwarnliste geführte Wachtel (*Coturnix coturnix*), wurden auf angrenzenden Flächen festgestellt. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen werden in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan berücksichtigt und haben für die Änderung des Flächennutzungsplans keine Relevanz.

In Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 werden Aussagen zum Erhalt der Grünstrukturen auch im Hinblick auf den Erhalt entsprechender Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange getroffen.

Bewertung

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes und der vorhandenen Biotopausstattung ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter zu rechnen. Innerhalb des Planbereiches besteht eine intensive Nutzung die durch Lärm- und Staub- bzw. Geruchsemissionen geprägt ist. Die innerhalb des Änderungsbereiches durch die im Parallelverfahren erfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ermöglichten Eingriffe werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und kompensiert. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird keine über das bisher zulässige Maß hinausgehende Versiegelung von Flächen und damit Inanspruchnahme von Habitaten vorbereitet.

Ergebnis

Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes von einem Dorfgebiet in gemischte Bauflächen werden keine Eingriffe vorbereitet, die über das bisherige Maß der zulässigen Eingriffe hinaus gehen. Die im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgenden Eingriffe werden durch darin festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Umweltauswirkungen Schutzgüter Tiere und Pflanzen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Kein weiterer Verlust von Habitaten ggü. Ist-Zustand	<p><u>Unter Berücksichtigung der im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vollständig ausgeglichen werden.</u></p> <p style="text-align: center;">unerheblich</p>

2.1.3 Schutzgüter Boden und Fläche

Bodeneigenschaften und -funktionen

Der Änderungsbereich gehört zu der Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler, der Bodenlandschaft (BL) fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen und der Bodenregion (BR) Geest. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist als stark frisch, die Grundwasserstufe als sehr tief angegeben. Die Sickerwasserrate liegt bei 250- 300 mm/a.⁷.

Bodenkontaminationen und Kampfmittel

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von im Änderungsbereich und in dessen Umgebung befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Im Änderungsbereich befinden sich keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung.

Flächeninanspruchnahme

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine weiteren und bisher unbeanspruchten Flächen herangezogen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt und wird im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans in die Darstellung von gemischten Bauflächen geändert. Die Versiegelungsrate von Misch- und Dorfgebieten auf nachfolgender Planungsebene ist lt. § 17 BauNVO mit einer max. GRZ von 0,6 identisch. Im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes wird die GRZ auf einen niedrigeren Wert von 0,5 festgesetzt.

Bewertung

Im Bereich der baulichen Anlagen und Zufahrten sind die natürlichen Funktionen der Böden durch die vorhandene intensive Nutzung stark eingeschränkt. Durch das Befahren mit schweren Maschinen und die bereits großflächigen Versiegelungen ist der Boden insbesondere hinsichtlich seiner Regelungsfunktion sowie hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion beeinträchtigt.

Auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche detailliert betrachtet und rechnerisch berücksichtigt. Entsprechend abzuleitende Eingriffe werden auf Ebene des Bebauungsplanes kompensiert.

Eintrag oder Vorhandensein von Schadstoffen

Mit der geplanten Nutzungsänderung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten. Die im Rahmen des Betriebsgeschehens auftretenden potenziellen Verunreinigungen (z.B. Kraftstoffe) werden durch geeignete bauliche Maßnahmen aufgefangen und entsorgt. Gleichzeitig sind im Änderungsbereich keine Altlastenvorkommen vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten gemischten Nutzungen führen könnten.

Ergebnis

Innerhalb des Änderungsbereiches sind bereits großflächig Versiegelungen vorhanden, durch die die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt sind. Durch die Änderung des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen werden keine über das bereits bestehende Maß zulässigen Beeinträchtigungen vorbereitet. Es werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen

⁷ NIBIS Kartenserver (2020): Bodenkunde (BK 50)

beansprucht. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche wird im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ ermittelt und kompensiert.

Umweltauswirkungen Schutzgüter Boden und Fläche	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Keine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich - Kein Eintrag von Schadstoffen durch geeignete bauliche Maßnahmen 	<p><u>Durch die FNP-Änderung wird kein über das bestehende Maß zulässiger Eingriff vorbereitet.</u></p> <p style="text-align: center;">unerheblich</p>

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Der nächstgelegene Graben grenzt nordöstlich an die im nördlichen Anschluss bestehenden gewerblichen Bauflächen an. Dieser ist jedoch nicht als wasserführender Graben bzw. Oberflächengewässer verzeichnet.⁸

Grundwasser

Der Änderungsbereich wird dem Grundwasserkörper Wümme Lockergestein links und der hydrogeologischen Einheit den Gletscherablagerungen, sandig, kiesig zugeordnet. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter.

Auf den unversiegelten Flächen beträgt die Grundwasserneubildungsrate gem. mGROWA 18 (1981-2010) 300- 350 mm/a und wird der Stufe 7 zugeordnet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine hoch.⁹

Sonstiges

Der Änderungsbereich ist nicht als Wasser-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet und nicht als Überschwemmungsgebiet verzeichnet.¹⁰

Bewertung

Veränderungen der natürlichen Grundwassersituation

In den mit Gebäuden und Nebenanlagen versiegelten Bereichen ist die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen bereits stark eingeschränkt. Hierdurch werden Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate hervorgerufen. Der Änderungsbereich ist bereits großflächig versiegelt. Im Rahmen der Änderung des Dorfgebietes in gemischte Bauflächen werden keine über das bereits zulässige Maß an Versiegelungen hinausgehenden Beeinträchtigungen vorbereitet. Über die Begrenzung der Bebauung auf ein geringes, notwendiges Maß werden die Versiegelung und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen in dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 minimiert.

Mögliche Veränderung des Oberflächenwasserabflusses

Durch die auf den versiegelten Flächen stark verminderte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss in die Vorflut oder

⁸ Nds. Umweltkarten (2020): Hydrologie – Hydrographische Karte

⁹ NIBIS Kartenserver (2020): Hydrogeologie

¹⁰ Niedersächsische Umweltkarten (2020): Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

den Regenwasserkanal einstellen kann. Durch eine zeitverzögerte und dosierte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über Rückhalte-, Mulden- und Rigolensysteme besteht auch die Möglichkeit der Anreicherung des Grundwassers, da das Oberflächenwasser teilweise durch Versickerungseffekte in das Grundwasser eindringen kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 ist vorgesehen, das Oberflächenwasser innerhalb des Planbereiches bzw. auf den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen auf geeigneten Flächen zu versickern. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit der geplanten Nutzungsänderung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser verbunden sein. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Ergebnis

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen vorbereitet.

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und des Retentionspotenzials sind als grundsätzlich als erheblich negative Umweltauswirkungen zu werten. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden jedoch keine weiteren Versiegelungen ermöglicht. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet bzw. auf den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen durch geeignete Maßnahmen versickert werden, sodass erheblich negative Umweltauswirkungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss nicht zu erwarten sind. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der angrenzenden Gräben ist nicht ableitbar.

Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Eingriffe über das bisher zulässige Maß zu erwarten - Kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch entsprechende bauliche Maßnahmen 	<p><u>Unter Berücksichtigung der im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 zu treffenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in das Schutzgut Wasser vollständig ausgeglichen werden.</u></p> <p><u>Durch die Flächennutzungsplanänderung wird kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet.</u></p> <p style="text-align: center;">unerheblich</p>

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich als überwiegend baulich beanspruchte Flächen des Siedlungsbereiches dar. Der Bereich sowie angrenzende Siedlungsbereiche der Ortschaft Brochdorf weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf.

Die Durchschnittstemperatur beträgt 8,5 °C im Jahr. Die Verdunstungsrate liegt bei 543 mm und der Niederschlag bei 769 mm im Jahr. Die klimatische Wasserbilanz beläuft sich auf 225 mm/a.¹¹

Das Plangebiet stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es auch nur unwesentlich aus der als ortsüblich zu bezeichnenden landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen und der gewerblichen Nutzung vorbelastet.

¹¹ NIBIS Kartenserver (2020): Klima und Klimawandel

Bewertung

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wird das vorhandene Dorfgebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt. Hierbei wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der Umwandlung eines Dorfgebietes in gemischte Bauflächen nicht erhöht, sodass von keiner Veränderung und Beeinträchtigung des Ortsklimas auszugehen ist.

Aufgrund des Klimawandels vermehrt anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Die Funktion der Flächen für die Kaltluftentstehung und Regulierung der Verdunstungsrate ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen bereits stark eingeschränkt.

Ergebnis

Insgesamt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten.

Umweltauswirkungen Schutzgüter Klima und Luft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Keine Veränderungen zu erwarten	<u>Ein über das bisherige Maß hinausgehender Eingriff auf die Schutzgüter Klima und Luft ist nicht abzuleiten.</u> unerheblich

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird der Naturräumlichen Region 5.1 Lüneburger Heide und der Rote Liste Region (T) Tiefland zugeordnet.¹²

Im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich eine geringe Bedeutung zugemessen. Die Flächen sind bereits durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie großflächige Versiegelungen beeinträchtigt. Flächenmäßig untergeordnete Freiflächenbereiche stellen sich überwiegend als Rasenflächen mit Einzelbäumen dar. Diese dürfen auf Grundlage vorhandener Baugenehmigungen jedoch bereits großflächig versiegelt werden. Der Änderungsbereich ist nördlich, westlich und südlich von weiterer Bebauung des Siedlungsbereiches eingefasst. Insgesamt ist dem Bereich eine mittlere Bedeutung zuzumessen, weil die örtliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit durch die neuzeitlichen Baustrukturen gemindert werden.

Bewertung

Ortstypische Bebauung

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch Baustrukturen stark verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den Siedlungsbereich integrieren. Mit einer umfangreichen Veränderung der vorhandenen Bebauungsstrukturen ist jedoch nicht zu rechnen. In dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie zu Werbeanlagen getroffen, so dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

Ergebnis

Insgesamt ist nicht mit einer Veränderung der Bestands- und Gesamtsituation durch die Änderung der Darstellungen der Art der baulichen Nutzung zu rechnen.

¹² Nds. Umweltkarten (2020): Natur – Allgemeine Daten

Umweltauswirkungen Landschaft	Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Keine Veränderungen zu erwarten		<p><u>Ein Eingriff auf das Schutzgut Landschaft ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht begründet.</u></p> <p style="text-align: center;">unerheblich</p>

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplanten Vorhaben negative Auswirkungen haben könnten, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

Ergebnis

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

Umweltauswirkungen Schutzgüter Kultur- und Sachgüter	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden	<p><u>Ein Eingriff auf die Schutzgüter ist durch die Flächennutzungsplanänderung nicht begründet.</u></p> <p style="text-align: center;">unerheblich</p>

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin durch den bestehenden Betrieb gewerblich genutzt werden. Die Beeinträchtigungen durch Überbauungen und Versiegelungen sowie durch das intensive Befahren mit div. Betriebsfahrzeugen würden weiterhin bestehen. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben beeinträchtigt.

Der erforderliche Bedarf an gemischten Bauflächen zur Strukturierung und Ordnung des vorhandenen Betriebes wäre an anderen Orten zu decken. Möglicherweise würde sich in dem Fall ein größerflächigerer Bedarf durch eine (Teil-)Betriebsverlagerung ergeben. Zurzeit wird der Änderungsbereich u.a. bereits gewerblich sowie durch Büro- und Sozialräume beansprucht. Es ist lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehenden und zukünftig durch eine Neuordnung geplanten betrieblichen Strukturen geplant.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Freiflächeninanspruchnahme durch die Überbauung mit Gebäuden abzuleiten. In beiden Fällen ist eine Versiegelung gem. § 17 BauNVO mit bis zu 60 % zulässig.

Lediglich die Änderung der Nutzung, von einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen des Dorfgebietes hin zu einer gemischten Nutzung mit gewerblichem Charakter im Rahmen der Darstellung von gemischten Bauflächen kann zu einer Beeinträchtigung führen. Da die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches, in Form von Lagerhallen, Stellplatzflächen, Wohn- und Bürogebäuden sowie Sozialräumen jedoch der Prägung

gemischter Bauflächen entsprechen, ist auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes zunächst nicht mit einer erheblichen Änderung des Gebietscharakters zu rechnen, da der immissionsrelevante Schutzanspruch sich nicht ändert.

Für die südlich angrenzenden Flächen des Dorfgebietes mit Wohnnutzungen und Hausgärten sowie die im Norden anschließenden gewerblichen Bauflächen sind keine Änderungen und somit keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

In der Umweltprüfung wurde daher für diesen Bereich auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Die Umweltauswirkungen sind auf Basis des flächenunscharfen Maßstabes des FNPs sowie der darauf basierenden unpräzisen Informationslage nur überschlägig abzuschätzen, sodass im Rahmen der verbindlichen Vorhabenplanung genauere Angaben zu den voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen gemacht werden. Im Folgenden werden die für die hier dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung zu erwartenden, möglichen Umweltauswirkungen dargestellt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen

- Schutzgut Mensch: Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen, die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Erholungsnutzung abzuleiten. Durch die Änderung von einem Dorfgebiet in gemischte Bauflächen ist lediglich davon auszugehen, dass keine (weiteren) erheblichen Beeinträchtigungen durch forst- oder landwirtschaftliche Nutzungen auf die angrenzenden Nutzungen aus dem Plangebiet hervorgehen.
- Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind aus der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Die Versiegelungsrate kann weiterhin auf nachfolgender bauleitplanerischer Ebene bis zu einer GRZ von 0,6 gem. § 17 BauNVO zugelassen werden, sodass keine weiteren Freiflächen und Habitate beansprucht werden.
- Schutzgüter Boden und Fläche: Für das bereits großflächig versiegelte und baulich beanspruchte Plangebiet wird durch die Flächennutzungsplanänderung keine weitere Inanspruchnahme von bisher unbeeinträchtigten Flächen vorbereitet. Die Bodenfunktionen sind durch vorhandene Nutzungen bereits stark beeinträchtigt.
- Schutzgut Wasser: Die hohe Versiegelungsrate im Änderungsbereich führt bereits zu einer eingeschränkten Grundwasserneubildung und erhöhten Oberflächenwasserabflüssen. Durch die Nutzungsänderung werden keine weitergehenden Versiegelungen zugelassen, die nicht bereits innerhalb des Dorfgebietes zulässig wären.
- Schutzgüter Klima und Luft: Durch die Nutzungsänderung von einem Dorfgebiet in ein Mischgebiet ist eine forst- und landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulässig. Generell ist daher von einer Minderung der Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche auszugehen. Durch vorhandene Versiegelungen stehen die Flächen für klimatische Ausgleichsprozesse nicht zur Verfügung. Die Flächen sind bereits jetzt großflächig versiegelt und gewerblich genutzt, sodass keine Änderung der klimatischen Situation und Lufthygiene abzuleiten ist.
- Schutzgüter Landschaft, Kultur- und Sachgüter: Aufgrund der bestehenden Nutzungen und Einbindung in den Siedlungsbereich Brochdorfs ist durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht von negativen Einflüssen auf das Schutzgut Landschaft bzw. das Landschaftsbild sowie auf in der Umgebung befindliche Kultur- und Sachgüter durch die Entwicklung ortsuntypischer Bauformen auszugehen.

2.2.3 Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maße. So ist die Bodenqualität ausschlaggebend für das Vorhandensein von Vegetationsstrukturen. Diese beeinflussen u.a. die Bodenfunktionen, wie z.B. Filterwirkungen auf das Grundwasser, den Oberflächenabfluss und Bodenbelüftung. Auch auf die klimatischen Entwicklungen, die Lufthygiene und Temperaturentwicklung haben die Vegetationsbestände Auswirkungen. Der Wasserhaushalt spielt im Gegenzug ebenso eine Rolle in der Bodenentstehung und -zusammensetzung und ist im Zusammenspiel mit dem Klima und weiteren Standortfaktoren ausschlaggebend für die Vegetationsentwicklung. Diese prägt im Zusammenhang mit der Topografie das Landschafts- und Siedlungsbild. Auf Grundlage der Vegetation sind an die Gegebenheiten angepasste Tierarten vorhanden. Hierdurch wird wiederum die Erholungswirkung für den Menschen beeinflusst.

Die wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der Beschreibung und Bewertung erfasst. Aus der Durchführung der Planung resultieren keine darüberhinausgehenden komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Es sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus derartigen Wechselwirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen, da der Planbereich siedlungsstrukturell vorbelastet ist und durch die Flächennutzungsplanänderung keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden. Durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das vorhandene Dorfgebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt. Das Maß der zulässigen Nutzung kann unverändert bei einer GRZ bis zu 0,6 bestehen bleiben. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren erfolgt unter Einbeziehung detaillierterer Kenntnisse eine erneute Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselwirkungen.

2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

2.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

In der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird wie folgt zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe beigetragen:

Es wird nur die zur Entwicklung und Strukturierung des ortsansässigen Betriebes und die zur Sicherung bereits bestehender Gebäude unbedingt notwendige Fläche im FNP in Anspruch genommen. Hierbei werden keine bisher unbeplanten Flächen einbezogen, sondern die bereits im Siedlungsbereich gelegene, als Dorfgebiet ausgewiesene und lokal durch gewerbliche Nutzungen beanspruchten Flächen in eine gemischte Nutzung umgewandelt. Die weiteren Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen minimiert werden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe mit Blick auf die verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung darstellen:

- Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Siedlungsgebiete angepasster Baustrukturen,
- geringe, ortsübliche Grundflächenzahl
- ggf. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zum Schutz des Ortsbildes
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. über die Berücksichtigung einer nur geringen und für die geplante gemischte Nutzung notwendigen Versiegelung
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers
- Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen (v.a. Hecken- / Baumstrukturen)

In Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4 „Vor dem Bruche“ werden Aussagen zum Erhalt der Grünstrukturen, auch im Hinblick auf den Erhalt entsprechender Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange getroffen.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird kein weitergehender Eingriff vorbereitet, der über das bereits zulässige Maß innerhalb des Dorfgebietes hinausgeht.

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung z.T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere zurück, die über ausreichend zu dimensionierende interne Durchgründungsmaßnahmen und weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Hierfür wird ein Teilplan II Bestandteil des v.g. Bebauungsplanes Nr. 4, der durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die erforderliche Kompensationsleistung erbringt.

Die Lage, Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher bestimmt.

2.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenübergestellt.

➤ Grundlagen aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der für den Planbereich bereits erfolgten 17. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich auf den in Rede stehenden Planbereich sowie die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bezieht, wurde eine Eingriffsermittlung und -bilanzierung vorgenommen. Diese führte zu einem Kompensationsdefizit von insgesamt 9.248 Werteinheiten, die sich aus der Umwandlung einer Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen ergeben hat.

Der von der 21. Änderung des FNP's betroffene Flächenanteil der 17. FNP-Änderung wurde demzufolge als nicht weiterführend eingriffsrelevant eingestuft und hat zu keinem Kompensationsdefizit geführt.

In der Begründung zur 17. FNP-Änderung ist dies wie folgt dargelegt:

*„Die Aufstellung der 17. Änderung des FNPs dient dabei neben der Sicherung des bestehenden und bereits genehmigten Betriebsstandortes auch der planungsrechtlichen Sicherung weiterer betrieblich bereits beanspruchter Flächen, die jedoch bislang noch nicht durch Genehmigungen gedeckt sind. Diese werden, soweit es sich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür handelt, durch diese Bauleitplanung nachträglich sanktioniert. [...] Hierfür ist es erforderlich, die noch nicht im FNP dargestellten Betriebsflächen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, entsprechend der ausgeübten Nutzung als gewerbliche Bauflächen darzustellen. Diese Flächen sollen die gewerblichen Nutzungen des Betriebes aufnehmen, die nicht mehr mit dem südlich angrenzenden Dorfgebiet vereinbar sind und daher in ein dafür ausgewiesenes Gewerbegebiet aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden. Diese Nutzungen können aufgrund der Nutzungsdifferenzierungen innerhalb des Unternehmens entsprechend zugeordnet werden, wobei die **Nutzungen, die dem Bereich der Verwaltungen (Büros etc.) zuzuordnen sind sowie die Bereiche des überwiegenden Garten- und Landschaftsbaus dem im FNP bereits dargestellten [südlich angrenzenden] Dorfgebiet** zugeordnet werden und die Nutzungen, die mit Aktivitäten des Straßenbaus verbunden sind, nur innerhalb der hier in Planung befindlichen gewerblichen Bauflächen zulässig sind.“¹³*

*„Die Nutzungsänderung der Flächen für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche ist eingriffsrelevant. Die Fläche für Wald und die Wohnbebauung mit angrenzenden Hausgärten bleiben unverändert erhalten. **Auch die Lagerfläche mit den bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden bleibt erhalten.**“¹⁴*

Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen wurde eine Anpassung des Biotoptypenplanes vorgenommen. Die im Rahmen der 17. Änderung aufgezeigten Biotoptypen stellen den im westlichen Bereich vorhandenen Übergang von Gartenflächen zu Wald nicht detailliert genug dar. Aus diesem Grunde wird eine detailliertere Flächenbilanzierung in die Planunterlage eingestellt. Da in dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ die im Planbereich befindlichen Waldflächen entsprechend ihrer Ausprägung erhalten werden, werden diese in der nachfolgenden Bilanzierung, unabhängig von den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, auch im Planzustand als Waldflächen berücksichtigt.

Nachfolgend ist die aus der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den in Rede stehenden Planbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit Ergänzung der detaillierteren Flächenabgrenzungen aufgeführt.

¹³ Planungsbüro Reinold (2016): Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen, Seite 12f

¹⁴ Planungsbüro Reinold (2016): Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen, Seite 18

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz 17. FNP-Änderung, anteilig für den Bereich der 21. FNP-Änderung

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
OFL (Lagerplatz, teilversiegelt, verdichtet)	3.605	0,5	1.803	OFL (Lagerplatz, teilversiegelt, verdichtet)	3.605	0,5	1.803
OGG (Gewerbegebiet)	1.422	0	0	OGG (Gewerbegebiet)	1.422	0	0
OD (Dorfgebiet)	261	0	0	OD (Dorfgebiet)	261	0	0
PHB (Traditioneller Bauerngarten)	1.171	3	6.625	PHB (Traditioneller Bauerngarten)	1.171	3	6.625
PHG (Hausgarten mit Großbäumen)	1.171	2	2.342	PHG (Hausgarten mit Großbäumen)	1.171	2	2.342
WX (Sonstiger Laubforst)	195	3	585	WX (Sonstiger Laubforst)	195	3	585
WZ (Sonstiger Nadelforst)	107	2	214	WZ (Sonstiger Nadelforst)	107	2	214
Gesamtfläche:	<u>10.087</u>	Flächenwert IST	<u>11.596</u>	Gesamtfläche	<u>10.087</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>11.596</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 11.596 – 11.596 = 0 WE							
Grau: nicht eingriffsrelevant							

➤ Auswirkungen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans

In der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ein im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Dorfgebiet in gemischte Bauflächen umgewandelt und somit nur die Art der zulässigen Nutzung geändert.

Gem. § 17 BauNVO ist innerhalb von Dorf- und Mischgebieten auf Ebene eines Bebauungsplanes eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Sowohl die Entwicklung eines Dorfgebietes als auch die eines Mischgebietes, abgeleitet aus der vorhandenen und der durch die in Rede stehende Planung vorgesehenen Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen, bewirken somit eine maximale Versiegelung von 60 % (zzgl. 50 % Überschreitung) innerhalb des Plangebietes, sodass keine Zunahme der Versiegelungsrate durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bewirkt wird.

2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Als potentielle Alternativstandorte für die im Änderungsbereich geplante gemischte Nutzung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung des Betriebes wurden insgesamt sechs Flächen in der Gemeinde Neuenkirchen beurteilt, die für eine Umsiedlung der Nutzungsstrukturen geeignet sind. Die Suche nach Alternativstandorten hat sich hierbei auf das im RROP des Landkreises Heidekreis dargestellte Grundzentrum Neuenkirchen (Kernbereich) sowie in der Nähe befindliche Standorte bezogen (Gewerbegebiet Boshstraße,

Gewerbegebiet Dickenbusch, Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zwischen Neuenkirchen / Delmsen und Brochdorf).

Aufgrund der bereits weitestgehend von Bebauung klar umgrenzten Siedlungsstruktur finden sich an dem Ortsrand Brochdorf kaum freie Flächen für die Entwicklung bzw. Verlegung der innerhalb der in Rede stehenden gemischten Bauflächen befindlichen Nutzungen. Eine Verlagerung des Standortes wird auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht angestrebt, um einerseits die Verwaltungsstrukturen und Sozialräume räumlich nicht von dem gewerblichen Betrieb zu trennen und andererseits eine vollständige Umsiedlung des Betriebes an einen neuen Standort aus Kostengründen zu vermeiden.

Die betrachteten Standorte innerhalb des Gewerbegebietes „Dickenbusch“ (Standortalternative 1) sind aufgrund der nur noch in geringem Maße und nicht zusammenhängend verfügbaren gewerblichen Bauflächen für die geplante Entwicklung nicht geeignet. Die im östlichen Anschluss zu entwickelnden Gewerbegebiete (Standortalternative 2 und 3) sind bereits durch anderweitige Betriebsverlagerungen bzw. für eine Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe, die sich aufgrund ihrer Immissionsansprüche nicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs ansiedeln können, vorgesehen. Der Alternativstandort „Boschstraße“ (Standortalternativen 4, 5 und 6) stellt sich aufgrund der mit dem Betriebsgeschehen verbundenen Immissionen und den Schutzansprüchen der südlich gelegenen Wohnnutzungen als nicht geeignet dar.

Die außerhalb Brochdorfs gelegenen Gewerbeflächen kommen insgesamt aufgrund des damit verbundenen unwirtschaftlichen und somit offensichtlich unverhältnismäßigen Aufwandes einer Betriebsverlagerung nicht in Betracht.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb bereits besteht und zur internen Entwicklung und Strukturierung keine weiteren Flächen benötigt und die bestehenden baulichen und technischen Infrastrukturen genutzt werden können. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, bietet sich die Änderung der Art der Nutzung von einem Dorfgebiet in gemischte Bauflächen zur internen Entwicklung besonders an. Aus diesem Grund räumt die Gemeinde Neuenkirchen dem bestehenden Standort gegenüber anderen betrachteten Flächen den Vorrang ein. Eine Verlagerung des Betriebs ist somit nicht sinnvoll und stellt sich daher als wirtschaftlich unverhältnismäßig dar.

2.4.2 Planinhalt

Zur Sicherung des städtebaulichen Ziels stellt sich als allgemeine Art der Bodennutzung nur die gemischte Baufläche als sinnvoll dar, da die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Dorfgebiet der tatsächlichen Nutzung nicht mehr entspricht und nur in dieser Fläche die angestrebte Betriebsentwicklung planungsrechtlich gesichert werden kann. Innerhalb der bisher dargestellten Dorfgebietes fehlt es an einer für die Festsetzung eines Dorfgebietes relevanten landwirtschaftlichen Hofstelle. Daher können die vorhandenen und geplanten Nutzungen nur innerhalb eines Mischgebietes planungsrechtlich gesichert werden. Andere Arten der baulichen Nutzung sind dafür nicht geeignet oder würden erhebliche Immissionskonflikte erwarten lassen. Andere Arten der baulichen Nutzung sollen darüber hinaus auch nicht zugelassen werden, da diese für die Siedlungsentwicklung der Ortschaft Brochdorf nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden werden könnten. Daher scheidet an diesem Standort Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie Kerngebiete und Sondergebiete als allgemeine Art der baulichen Nutzung aus.

2.4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiterhin für die vorhandenen betrieblichen Nutzungen verfügbar. Es würden sich keine Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter und ihre Funktionen ergeben.

2.5 Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.5.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Erhebliche Eingriffe auf die Schutzgüter werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet, sodass die bisher bestehenden Auswirkungen auf das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben.

2.5.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht relevant.

2.5.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Bei der Beurteilung der Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass die bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Versiegelungen durch die Änderung von Dorfgebieten in gemischte Bauflächen nicht verändert werden. Der grundsätzliche Eingriff in die Schutzgüter wird auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG (Eingriffsvermeidung - Eingriffsminimierung – Ausgleich) behandelt.

2.5.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Weitere Auswirkungen, außer die bereits beschriebenen, werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

2.5.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen der Eingriffe sind bereits im Bestand vorhanden. Daher werden auf Grundlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes keine weiteren Eingriffe vorbereitet.

Die bereits zulässigen Beeinträchtigungen würden nur durch einen Rückbau enden.

Auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs getroffen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013).

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen aus übergeordneten Fachplanungen wurden berücksichtigt. Ein aktueller Landschaftsplan liegt nicht vor.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH (Lüneburg, 2020) ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen“ erarbeitet, deren Ergebnisse im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ durch Entwicklung von entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die wesentlichen Ergebnisse wurden im Umweltbericht dargelegt.

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Der hier ermittelte Eingriffsumfang und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse können nur annähernd bestimmt werden. Konkretisierungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 4. In der Folge können der hier ermittelte Eingriffsumfang und die daraus resultierende Kompensation nur annähernd bestimmt werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Sie bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass aus seinen Darstellungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne entwickelt werden, die zur Durchführung und Realisierung von Vorhaben führen, die der o. g. Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Plangebiet

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen bezieht sich auf ein ca. 1 ha großes und nord-westlich des Siedlungsbereiches Brochdorf gelegenes und überwiegend gewerblich und landwirtschaftlich genutztes Gebiet.

Darstellung des Bestandes

Auf dem ca. 1 ha umfassenden Änderungsbereich in der Ortschaft Brochdorf ist von der Planung ein Teil des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes betroffen, der eine allgemeine Bedeutung für die Umwelt aufweist und zu gemischten Bauflächen umgewandelt werden soll. Die Fläche grenzt nördlich an das bestehende Dorfgebiet und südlich an die bereits gewerblich genutzten Flächen an.

Ziele und Zwecke der Planung und Art der Darstellungen

Im Zuge der Nutzungsänderung ergeben sich für die bestehenden Nutzungen der umliegenden Dorfgebiete (Hausgärten und Gebäude), für die nordwestlich anschließende Fläche für Wald und die nördlich anschließenden gewerblichen Bauflächen keine Nutzungsänderungen. Auch für die bestehende Fläche des Änderungsbereiches, die sich als Dorfgebiet darstellt, ergeben sich keine Änderungen der realen Nutzungen.

Die Flächen sind jedoch zur Sicherung und Neustrukturierung des örtlich bereits vorhandenen Betriebes erforderlich und werden daher im Rahmen der FNP-Änderung als gemischte Bauflächen dargestellt.

Nachteilige Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter, die als erheblich zu bewerten sind, ergeben sich aus der Nutzungsumwandlung zu einer gemischten Baufläche nicht. Das Dorfgebiet weist gem. § 17 BauNVO eine ebenso hohe Versiegelungsrate wie das vorgesehene Mischgebiet auf Basis der gemischten Bauflächen auf.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 4) berücksichtigt.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die vorliegende Planung sind keine weiterführenden Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich, dass lediglich die Art der Nutzung geändert wird, die zulässige Inanspruchnahme der Flächen jedoch identisch mit der innerhalb des bestehenden Dorfgebietes ist und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ebenfalls keine negativen Veränderungen abzuleiten sind. Externe Kompensationsflächen sind nicht erforderlich, da es sich gegenüber dem Bebauungsplan um eine allgemein Darstellung der Art der baulichen Nutzung handelt, die keine parzellenscharfen Aussagen trifft.

Planalternativen

Im Rahmen der Standortsuche für Gewerbeerweiterungsflächen ist eine Alternativenprüfung durchgeführt worden. Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf die Gemeinde Neuenkirchen, insbesondere auf das Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes.

Für die Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 6 Planalternativen berücksichtigt. Der Planbereich kam zur Auswahl, weil er sich im Vergleich zu den anderen Alternativstandorten im Gewerbegebiet Dickenbusch, Boschstraße und in dem Bereich zwischen Neuenkirchen / Delmsen und Brochdorf durch ein geringes Konfliktpotenzial für Natur und Landschaft und durch den bereits im Änderungsbereich bestehenden Betriebsstandort und durch die vorhandenen technischen Einrichtungen sowie die zur Verfügung stehenden Flächen auszeichnet.

Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ermöglichen eine nachbarschaftsverträgliche, ortsangemessene und umweltverträgliche Entwicklung der bereits real gemischt genutzten Bauflächen. Die weiteren Standortalternativen würden aufgrund der räumlichen Trennung von Verwaltung und Sozialräumen zum bestehenden Betrieb bzw. durch die vollständige Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort einen unverhältnismäßigen finanziellen Aufwand und ferner eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen hervorrufen. Die Gemeinde Neuenkirchen strebt jedoch eine maßvolle Entwicklung auf möglichst bereits siedlungsstrukturell geprägten oder in der Nachbarschaft entsprechend vorgeprägter gemischt oder gewerblich genutzter Flächen an, sodass die Standortalternativen in weiterer Entfernung zum bestehenden Gewerbebetrieb nicht zur Auswahl kommen.

5 Quellenverzeichnis

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:
 - Online-Kartenserver des NIBIS (2020),
 - Niedersächsische Umweltkarten (2020),
 - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)
 - Regionales Raumordnungsprogramm Entwurf 2015 (Landkreis Heidekreis)
 - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017, Entwurf 2021)
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:5.000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 2013).

Die Angaben aus früheren Planungen und Erfassungen wurden überprüft und sind in diese Planung mit eingeflossen. Die übrigen genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ vorliegen.

Teil III Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt. Die für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung integriert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 19.05.2021</p>	<p>Planungsrecht <u>Begründung</u> 5 Städtebauliches Konzept <i>Diese Flächen sollen die gemischten Nutzungen (Gewerbe und Verwaltungsgebäude / Sozialräume) des Betriebes aufnehmen, die nicht mit den nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen vereinbar sind und daher in ein dafür ausgewiesenes Mischgebiet im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“) aufgenommen und planungsrechtlich gesichert werden. Diese Nutzungen können aufgrund der Nutzungsdifferenzierungen innerhalb des Unternehmens entsprechend zugeordnet werden, wobei die Bereiche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, auf den im FNP bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen zulässig sind.</i></p> <p>Es wird nicht ersichtlich, weshalb die Nutzungen des Mischgebietes nicht mit den Nutzungen eines Gewerbegebietes vereinbar sind. Dies ist entsprechend darzulegen.</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich u.a. aus der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 4109 verschiedene Richt- und Orientierungswerte, die zu einer Verträglichkeit verschiedener Nutzungen und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen sollen.</p> <p>Die im räumlichen Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ gelegenen betrieblichen Nutzungen, sollen zukünftig derart voneinander getrennt werden, dass die immissionssensibleren Nutzungen, wie Büro- und Sozialräume innerhalb der gemischten Bauflächen bzw. des im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebietes vorgehalten werden. Im bisherigen Bestand sind in diesem Bereich bereits Büro- und Sozialräume vorhanden.</p> <p>Im Umkehrschluss sollen sich immissionsintensivere Nutzungen auf Grundlage der in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten gewerblichen Bauflächen, die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, auf die Flächen im nördlichen Anschluss konzentrieren. Hierdurch kann insbesondere durch die vorgesehene Realisierung der Sieb- und Brechanlage auf den nördlichen Flächen ein ausreichender Abstand zu den Misch- und Dorfgebietsflächen im Bereich der Rutenmühler Straße eingehalten werden.</p> <p>Die Nutzungen des Mischgebietes sind grundsätzlich mit den Nutzungen des Gewerbegebietes vereinbar, jedoch würden die vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen dazu führen, dass die zum Schutz gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse erforderlichen Werte überschritten und die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes eingeschränkt würden.</p> <p>Aus diesem Grunde soll die Trennung der betrieblichen Nutzungen in einen Bereich gemischter Nutzungen und einen Bereich gewerblicher Nutzungen durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch den parallel in Aufstellung</p>

	<p>befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 konkretisiert werden. Die Ausführungen der Begründung werden dahingehend konkretisiert.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Immissionsschutz Das Schalltechnische Gutachten zum „Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf“ des Büros AMT vom 04.02.2021 ist Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung im o.g. Verfahren.</p> <p>In diesem Gutachten werden detailliert technische Einrichtungen, Betriebsabläufe, Öffnungszeiten, Parkplatzbewegungen, An- und Abfahrverkehr etc. für den Schalltechnischen Nachweis über die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach 6.1 der TA-Lärm herangezogen.</p> <p>Jegliche Abweichung der Betriebsparameter vom o.g. Gutachten, die in einem späteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden, führt zu einer erneuten Schalltechnischen Berechnung und Prüfung des Bauverfahrens (siehe Kapitel 4.5.2 Begründung).</p>	<p>Es wird richtig wiedergegeben, dass das schalltechnische Gutachten des Büros AMT vom 04.02.2021 Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Bauleitplanung ist.</p> <p>Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die im Schallgutachten detailliert berücksichtigten Betriebsparameter bei Änderung zu einer erneuten schalltechnischen Berechnung und Prüfung des Bauverfahrens führen.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird, wie in der Stellungnahme erwähnt, in dem Kapitel 4.5.2 auf die Voraussetzung des Gutachtens eingegangen und auf den o.g. Sachverhalt hingewiesen.</p> <p>Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Belange der Flächennutzungsplanänderung. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Denkmalpflege Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises keine Kenntnis über Bodenfunde im Wirkungsbereich der Planung vorliegen, gegen das Vorhaben aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken bestehen und dass Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren eine abweichende Einschätzung bedeuten können und daher einer neuen</p>

	<p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem.§ 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Stellungnahme bedürfen.</p> <p>Veränderungen an der Planung haben sich auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht ergeben. Es sind auch keine neuen Informationen im weiteren Verfahren bekannt geworden. Auch eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte nicht.</p> <p>Die Hinweise zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 10.05.2021</p>	<p>Auf unsere Stellungnahme vom 03.11.2020, die wir im Rahmen der TöB – Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug.</p> <p>Zu den o. g. Planvorhaben liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Februar 2021 vor. Laut der v. g. Verkehrsuntersuchung verfügen die Knotenpunkte, Knoten 1 (B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“) und Knoten 2 (B 71 „Rotenburger Straße“ / Kreisstraße 43 „Rutenmühler Straße“), im Zuge der B 71 im heutigen Ausbauzustand über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A „freier Verkehrsfluss“. Im Weiteren wird jedoch auf Seite 12, Absatz 24 auf eine theoretisch mögliche Befahrung von Erschließungsverkehren, auch LKW, von und zur B 71 über die Gemeindestraße „Lütte Straat“, eingegangen. In einem fernmündlichen Gespräch mit Herrn Pomian (Gem. Neuenkirchen) vom 03.05.2021 habe ich, unabhängig von der v. g. Verkehrsuntersuchung, dieses „Problem“ unter Vorschlag verschiedener Lösungsansätze, wie z. B. einer entsprechenden Beschilderung (Einfahrt verboten/Anlieger, Schulbus frei o. ä.) erörtert.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme Bezug nimmt.</p> <p>Es wird richtig wiedergegeben, dass dem Planvorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Verkehrsuntersuchung des Büro Zacharias Verkehrsplanung vom Februar 2021 zu Grunde liegt und diese insbesondere für die verkehrliche Anbindung über die „Rutenmühler Straße“ und B 71 eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) bescheinigt. Ebenfalls wird richtig wiedergegeben, dass theoretisch eine Befahrung über die „Lütte Straat“ möglich ist.</p>

	<p>In Ergänzung unserer o. g. Stellungnahme bestehen gegen die o. g. Planvorhaben somit keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. In Bezug auf das Ergebnis der v. g. Verkehrsuntersuchung (Seite 12, Abs. 24) sowie des v. g. fernmündlichen Gesprächs Pomian/Banaschik vom 03.05.2021 ist auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der B 71 sowie des unzureichenden Ausbaustandes des KP B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“ sowie auf ganzer Länge der Gemeindestraße „Lütte Straat“ eine entsprechende Beschilderung zur Vermeidung einer verkehrlichen Erschließung über den v. g. Knotenpunkt im Zuge der B 71, erforderlich.2. Ist wie v. g. eine Beschilderung nicht möglich, so ist der KP B 71 „Rotenburger Straße“ / Gemeindestraße „Lütte Straat“ entsprechend verkehrsgerecht auszubauen. Hierzu ist der hiesigen Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes vorzulegen. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.3. Bei einem Um- oder Ausbau des v. g. Knotenpunktbereiches im Zuge der B 71 wird die Beauftragung eines Sicherheitsaudits durch die Gemeinde sowie der Abschluss einer vom GB Verden aufgestellten Vereinbarung erforderlich. Sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. gehen in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.	<p>Insgesamt ist durch den Vorhabenträger keine Inanspruchnahme der Verbindung zwischen B 71 und Plangebiet über die „Lütte Straat“ vorgesehen. Auch in der Vergangenheit wurde diese Verbindung nicht für den regulären An- / Abfahrtverkehr genutzt. Die Gemeinde Neuenkirchen sieht daher zum aktuellen Zeitpunkt keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sowie der hinzutretenden Nutzung als Straßen- und Tiefbauunternehmen eine Überprüfung des Verkehrsgeschehens durch die Gemeinde erfolgt und bei Bedarf eine nachträgliche Aufstellung von Verkehrszeichen nicht ausgeschlossen wird. Die Aufstellung von Verkehrszeichen erfolgt in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.</p> <p>Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgen keine Festsetzungen zu der Verkehrsregelung oder Aufstellung von Beschilderungen, da es sich hierbei nicht um Belange der Bebauungsplanung handelt. Die Planung der Verkehrsführung obliegt der Gemeinde Neuenkirchen.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen zu einem ggf. verkehrsgerechten Straßenausbau, zu dem Um- und Ausbau des Knotenpunktes im Zuge der B 71 und zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---

	<p>5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>Der Landkreis Heidekreis -Untere Verkehrsbehörde- und die Polizeiinspektion Heidekreis erhalten je eine Durchschrift mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 03.11.2020 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Im Rahmen meiner Zuständigkeit werden gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn von Ihnen der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 4 erzeugte Verkehrsaufkommen zusätzlich an den betroffenen Knotenpunkten mit der B 71 (Rutenmühler Straße und Lütte Straat) problemlos gemäß der geltenden Regelwerke (HBS, RASSt) abgewickelt werden kann bzw. die dort genannten Anforderungen erfüllt.</i></p> <p><i>Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 anzusetzen. Andernfalls sind entsprechende verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen in Abstimmung mit unserem Hause, dem Landkreis Heidekreis als Untere Verkehrsbehörde sowie der Polizei umzusetzen.</i></p>	<p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Dieser Hinweis wird redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Eine Abschrift der Planunterlagen wird der NLStBV nach Inkrafttreten durch die Gemeinde Neuenkirchen zugestellt.</p> <p><u>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 23.07.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) keine Bedenken erhoben werden, wenn ein gutachterlicher Nachweis über die Verträglichkeit des Vorhabens erbracht wird. Das Gutachten hat die geltenden Regelwerke (HBS, RASSt) sowie den Prognosehorizont 2030 zu berücksichtigen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass andernfalls entsprechende verkehrliche und / oder bauliche Maßnahmen in Abstimmung mit der NLStBV, dem Landkreis Heidekreis sowie der Polizei umzusetzen sind.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen</i></p>
--	---	--


	<p><i>Ferner dürfen Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i></p> <p><i>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</i></p> <p><i>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i></p>	<p><i>(Hannover, 2021) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Zusammengefasst kommt diese zu dem Ergebnis, dass durch den hinzutretenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Bornbusch, Rutenmühler Straßen, Rotenburger Straße / B71) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs kann gewährleistet werden. Das Verkehrsgutachten wird den Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt. Die Inhalte werden in den Planunterlagen ergänzt.</i></p> <p><i>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.</i></p> <p><i>Eine Abschrift der Flächennutzungsplanänderung wird der NLStBV nach Wirksamwerden durch die Gemeinde Neuenkirchen zugestellt.</i></p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 05.05.2021</p>	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Gegen die Planungen vor Ort bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen die Planungen bestehen und bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen um eine erneute Beteiligung gebeten wird.</p> <p>Die Planung wird zum Satzungsbeschluss geführt. Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahrens erfolgt daher nicht.</p> <p>Die konkrete Festsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde im Aufstellungsverfahren zu v.g. Bebauungsplan ebenfalls beteiligt.</p>

		<p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasser- versorgungs- verband Rotenburg-Land, Schreiben vom 26.04.2021</p>	<p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land sichergestellt. Bezüglich der Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplan der Bau von neuen Erdtanks / Zisternen beschrieben, was aus Sicht des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land sinnvoll ist.</p> <p>Bei der weiteren Planung und Abstimmung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes vorzubringen sind.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung durch den WVV Rotenburg-Land sichergestellt wird. Ein Hinweis darauf ist bereits in der Begründung enthalten. Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass eine Löschwasserversorgung über Erdtanks / Zisternen als sinnvoll erachtet wird.</p> <p>Die Belange der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine Abstimmung hierzu ist bereits unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr erfolgt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auch darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches durch zusätzliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen, Erdtanks) sicherzustellen ist, da absehbar die erforderliche Löschwassermenge nicht vorgehalten werden kann. Entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit eines unterirdischen Löschwasserbehälters (Zisterne o.ä.) sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Der Wasserversorgungsverband wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens und Durchführung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ eingebunden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 21.05.2021</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: Ost In den angegebenen Geltungsbereichen befinden sich bergbauliche Leitungen der EMPG ExxonMobil Production GmbH.</p> <p>Nachbergbau Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historische Bergrechtsgebiete: Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.</p>	<p>Zu Bergbau Ost: Im räumlichen Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach Aussage der in der Stellungnahme genannten EMPG ExxonMobil Production GmbH keine bergbaulichen Leitungen vorhanden. Der Hinweis bezieht sich auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die nördlich an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung angrenzenden Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Hinweis berücksichtigt, es handelt sich jedoch nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Zu Nachbergbau: Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 Bergrechte vereinheitlicht wurden und unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge erlaubt ist. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesem Gebieten auftreten können hinweist und die Rechte in Grundeigentümerrechte und nicht Grundeigentümerrechte unterteilt werden. In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass Grundeigentümerrechte in Grundbüchern zu führen sind und weitere Rechte und Verträge in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben sind.</p> <p>Des Weiteren wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass das Verfahrensgebiet im Gebiet des ehemaligen Königreiches Hannover liegt und hier Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können und im Grundbuch eintragbar waren. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass ggf. vorhandene</p>
--	---	---

	<p>Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.</p> <p>Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungs-feldes. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.</p> <table border="1" data-bbox="481 853 1254 925"> <thead> <tr> <th>Berechtigungsart</th> <th>Berechtigungsname</th> <th>Rechtsinhaber</th> <th>Bodenschatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bewilligung</td> <td>Schneverdingen</td> <td>BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG</td> <td>Kohlenwasserstoffe</td> </tr> </tbody> </table> <p>Boden Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver.</p>	Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz	Bewilligung	Schneverdingen	BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG	Kohlenwasserstoffe	<p>Grundeigentümerrechte aus Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) bei den Grundbuchämtern zu erfragen sind.</p> <p>Für den Planbereich liegen nach Aussagen des Vorhabenträgers keine Eintragungen im Grundbuch vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der Hinweis berücksichtigt, es handelt sich jedoch nicht um Belange der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren aufrechterhaltenen Rechte gem. § 149 ff. Bundesberggesetz vorhanden sind.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Vorhaben nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungs-feldes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG befindet und die Rechtsinhaber verpflichtet und berechtigt sind, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Stellungnahme der ExxonMobil Production GmbH, die im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH zu dem Verfahren Stellung nimmt, kein Hinweis auf Konflikte mit der Planung erfolgt ist. Der Hinweis auf die Lage im Bereich des Bergbauberechtigungs-feldes ist jedoch für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Relevanz, sondern auf nachfolgender, konkreter Planungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Zu Boden: Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des LBEG keine Hinweise und Bedenken bzgl. des Schutzgutes Boden vorgetragen werden.</p> <p>Zu Hinweise: Diese Hinweise sowie die weiteren in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise zu den Informationen aus dem NIBIS-Kartenserver (Baugrundverhältnisses und Schutzgut Boden) und</p>
Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz							
Bewilligung	Schneverdingen	BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG	Kohlenwasserstoffe							

	<p>Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>die Erstellung von geotechnischen Berichten werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Relevanz, sondern auf nachfolgender, konkreter Planungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden und dass die Stellungnahme auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt wurde und daher weder parzellenscharf ist, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 28.04.2021 per E-Mail</p>	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben zu o.g. Bauleitplanung vom 22.04.2021 teilen wir Ihnen mit, dass unsere mit Schreiben vom 18.01.2021 gemachten Ausführungen an das Planungsbüro Reinold weiterhin Gültigkeit besitzen und wir keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen diesbezüglich haben. Die Stellungnahme vom 18.01.2021 an das Planungsbüro Reinold liegt diesem Schreiben bei.</p> <p>Die Bearbeitung von Briefpost erschwert die Beantwortung Ihrer Leitungsauskünfte/Plananfragen. Bitte senden Sie uns zukünftige Anfragen per E-Mail an das folgende Postfach: landabteilung@exxonmobil.com oder über das BIL-Portal.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die mit Schreiben vom 18.01.2021 gemachten Ausführungen der Exxon Mobil Production GmbH weiterhin Gültigkeit besitzen und keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen vorgetragen werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass Anfragen an die ExxonMobil Production GmbH (EMPG) zukünftig über das in der Stellungnahme angegebene Postfach zu stellen sind.</p>

	<p>-----</p> <p>Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.</p> <p>Sie können Ihre Anfragen zukünftig in diesem - für Sie - kostenlosen Portal einstellen. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.</p> <div data-bbox="495 560 1211 667" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>Richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften direkt und bequem an das BIL-Online-Portal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p></div> <p>Für Ihren ersten Start finden Sie unter dem folgenden Link kurze Video-Anleitungen: http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 18.01.2021 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</i></p>	<p>Der Hinweis auf die Möglichkeit der Beteiligung der EMPG über das webbasierte Auskunftportal BIL unter www.bil-leitungsauskunft.de wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann die Leitungsrecherche des Informationssystems eine Ergänzung sein, diese ersetzt jedoch nicht die Aufgabe des im Verfahren angefragten Trägers öffentlicher Belange oder einer Behörde.</p> <p>Die Informationen zu BIL, dem ersten bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche, werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei den vorgetragenen Informationen jedoch nicht um Hinweise zu den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p><u>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 18.01.2021 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</u></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahrnimmt.</i></p>
--	--	---

	<p><i>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der v.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.</i></p> <p><i>Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.</i></p> <p><i>Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.</i></p> <p><i>Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung, auch durch die bauausführende Firma, bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit den Plänen vorzuhalten.</i></p> <p><i>Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:</i></p> <p><i>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Betrieb Voigtei Voigtei 69 31595 Steyerberg Tel: 0 57 69 / 90</i></p>	<p><i>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass von der Bauleitplanung Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen sind und die Details dazu den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen zu entnehmen sind.</i></p> <p><i>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Angaben und Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen und die konkrete Lage nur durch einen Beauftragten der EMPG in der Örtlichkeit verbindlich bestätigt werden können.</i></p> <p><i>Die in der Stellungnahme enthaltenen Informationen sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Relevanz. Die Süßgasleitungen der EMPG verlaufen nördlich des Änderungsbereiches. Die aus der Stellungnahme hervorgehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ in den Planunterlagen ergänzt. Im Bereich der Süßgasleitungen wird im Bebauungsplan eine Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m festgesetzt.</i></p> <p><i>Im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“ werden die Hinweise und Anregungen der EMPG berücksichtigt.</i></p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.

Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.


Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.



Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
0104.200 Einb. Ltg. 52-SN-O Z1 (a.B.)	6	Süßgas
0132.000 HKRT-SN-O Z1	6	Süßgas
0133.000 WHLZ-SN-O Z1 (a.B.)	8	Süßgas
Kabelabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Typ
SOLT Z2 - Einbg. SOLT		FM Kabel_Erde
WHLZ - SN-O Z1		FM Kabel_Erde

21. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf
- Begründung und Umweltbericht -

		
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 25.05.2021 per E-Mail</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben eine Auskunft über den Leitungsbestand abgegeben wird.</p>

	<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> 	<p>Dies betrifft jedoch die der Bauleitplanung nachfolgende Realisierungsphase. Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 27.04.2021</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die B 71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-635-21-FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr durch die in Rede stehende Planung zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Einwände bestehen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in den Baukörper der B 71 geplant, sodass eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit ausgeschlossen wird. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wird in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Hinweise auf die Lage des Plangebiets in einem Jettieffflugkorridor sowie darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis auf die Lage innerhalb des Interessengebietes der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede zur Kenntnis genommen. Die v.g. Hinweise sind bereits in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

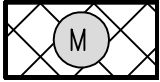
Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

21. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf

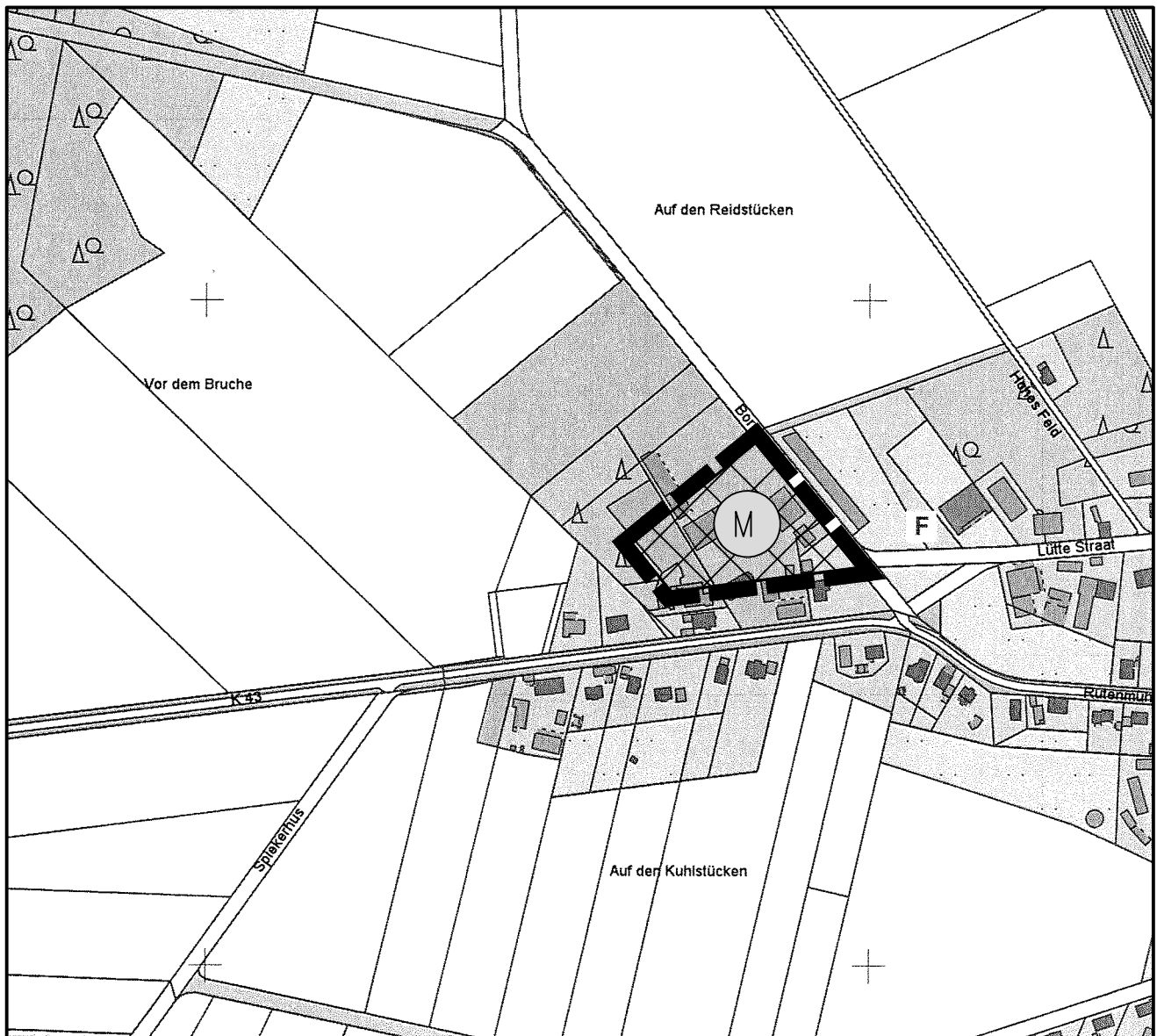
Planzeichenerklärung



gemischte Bauflächen
(gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Sulingen-Verden

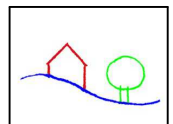


Hinweis:

Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31657 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Teil IV Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf beschlossen.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

L.S.

Planverfasser

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Tel: 05722 7188760 Fax: 05722 7188761

Bückeberg, den 16.08.2021

gez. Reinold

.....
(Dipl.-Ing.)

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)
Maßstab: 1:5.000
Stand: 2020
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat am 18.03.2021 dem Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 12.04.2021 bis zum 21.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf in seiner Sitzung am 08.07.2021 beschlossen. Die Begründung einschl. Umweltbericht wurden gebilligt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.

Genehmigung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf einschl. der Begründung und Umweltbericht ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az.:) unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Soltau, den __.__.____

Der Landrat

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen ist den in der Genehmigungsverfügung vom __.__.____ (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am __.__.____ beigetreten.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf einschl. Begründung und Umweltbericht hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf, einschl. Begründung und Umweltbericht ist gem. § 6 BauGB am 28./29.01.2022 in der Böhme-Zeitung und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf, einschl. Begründung und Umweltbericht, ist damit am 29.01.2022 wirksam geworden.

Neuenkirchen, den 02.02.2022

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

L.S.

**Verletzung von Vorschriften
Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf, einschl. Begründung und Umweltbericht ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den __.__._____

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 28.01.2022

gez. Brunkhorst
.....
Bürgermeister

L.S.