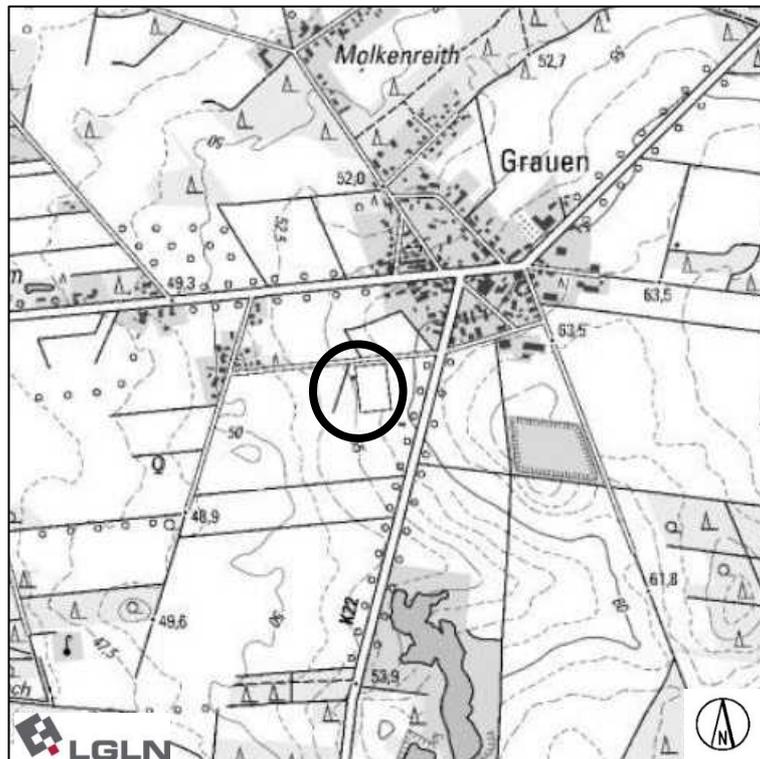


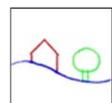
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht
(gem. § 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB)



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
1.1 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen	4
1.2 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	5
1.3 Gesetze und Verordnungen	9
1.4 Fachgutachten	10
2 Aufgaben des Bebauungsplans	10
3 Städtebauliches Konzept	10
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
3.2 Zustand des Plangebietes	11
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	13
4 Inhalt des Bebauungsplanes	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.3 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen/ Bauweise	17
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen /Baugrenzen	17
4.5 Örtliche Bauvorschriften	18
4.6 Verkehrsflächen	19
4.7 Belange von Boden, Natur und Landschaft	20
4.8 Immissionsschutz	27
4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung	29
4.10 Denkmalschutz	30
4.11 Altlasten und Kampfmittel	30
5 Ergebnis der Umweltprüfung	30
6 Daten zum Plangebiet	31
7 Durchführung des Bebauungsplanes	32
7.1 Bodenordnung	32
7.2 Bergbau	32
7.3 Ver- und Entsorgung	32
7.4 Kosten	34
8 Militärische Luftfahrt	34

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung	35
1.1 Veranlassung, Rechtslage	35

1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	35
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	40
2.2	Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	53
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	55
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe	55
3.2	Maßnahmen/Festsetzungen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen	56
3.3	Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	57
4	Planalternativen	63
4.1	Standort	63
4.2	Planinhalt	64
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
5	Zusätzliche Angaben	65
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	65
5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	65
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	66
Teil III Abwägung		69
Teil IV Verfahrensvermerke		94

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Grauen", einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in dem Zeitraum vom 12.12.2016 bis zum 13.01.2017 durchgeführt.

Die hieraus erfolgten Anregungen und Hinweise wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in dem Zeitraum vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 22.04.2021 hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen des Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

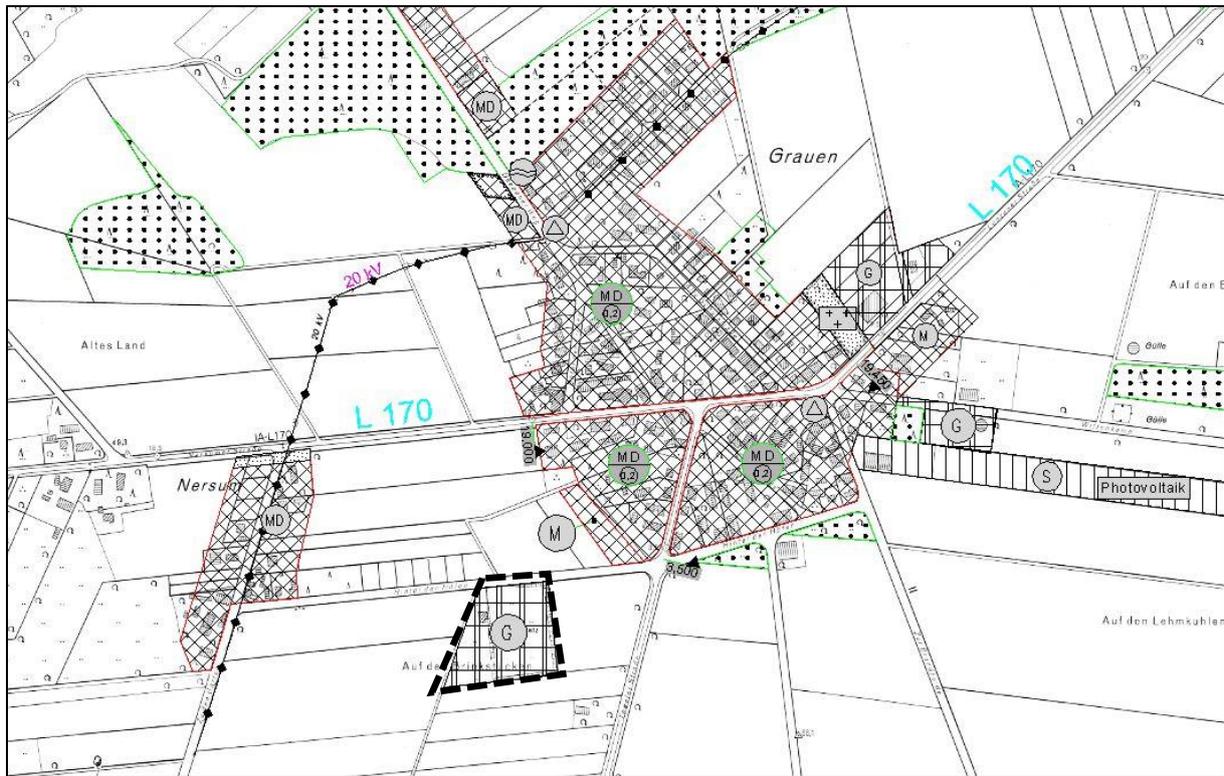
Der Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Grauen" soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Grauen der Gemeinde Neuenkirchen bezogenen gewerblichen Baulandbedarfs schaffen. Zu diesem Zweck soll auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E) gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

1.1 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes bereits gewerbliche Bauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNPs zu entwickeln sind, kann demnach entsprochen werden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich nordöstlich des Planbereiches innerhalb des Siedlungszusammenhanges gemischte Bauflächen und Dorfgebiete und im Nordosten der Ortschaft Grauen gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen. Umgeben wird der Geltungsbereich von Flächen für die Landwirtschaft. Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen wurden in der Vergangenheit als Sportplatz genutzt. Aufgrund der Minderauslastung wurde der Sportplatz jedoch als Sportfläche aufgegeben, sodass die baulich bereits beanspruchten Flächen und die infrastrukturellen Voraussetzungen für die geplante Folgenutzung „Gewerbe“ beansprucht werden können.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen (unmaßstäblich, der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 2 ist mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet)



1.2 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst sein.

1.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

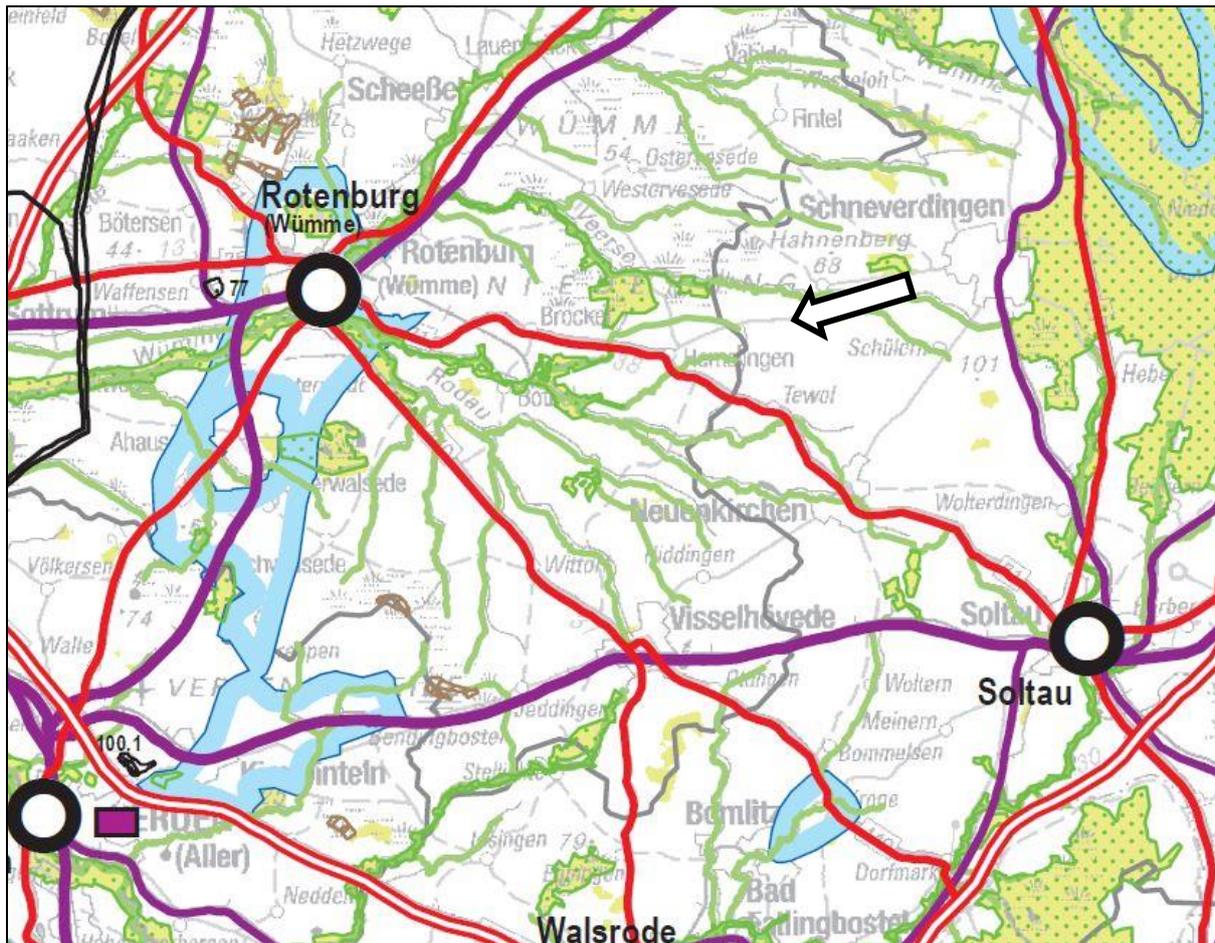
Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) trifft für das Plangebiet selbst keine weitergehenden Festlegungen. Die südwestlich verlaufende Bundesstraße 71 (B 71) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (4.1.3) festgelegt. Sie durchläuft das Gemeindegebiet Neuenkirchen von Nordwesten nach Südosten und verbindet die als Mittelzentren festgelegten Städte Rotenburg (Wümme) und Soltau. Für die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung eines Gewerbestandortes stellt die südlich bzw. westlich verlaufende B 71 eine verkehrsgünstige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz dar.

Im weiteren südwestlichen Verlauf befinden sich zudem die Städte Verden und Walsrode, die ebenfalls als Mittelzentren festgelegt sind.

Westlich des Plangebietes verläuft der *Trochtelbach*, nördlich des Plangebietes verläuft die *Veerse*. Diese Gewässer sind im Landes-Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet linienförmiger Biotopverbund (3.1.2) dargestellt. Hier sind die für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvollen Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Es sollen funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen zum landesweiten Biotopverbund aufgebaut werden.

Die vorliegende Planung wirkt sich nicht auf die beschriebenen Biotopverbunde aus. Diese verlaufen in ausreichenden Abständen zum Plangebiet. Darüber hinaus werden vorhandene Gehölzstrukturen im Bestand erhalten und durch weitere Eingrünungsmaßnahmen ergänzt.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



Zudem werden die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LROP bei der Planung berücksichtigt:

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (LROP 1.1 07 Satz 1).

Mit der Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes soll in der Ortschaft Grauen eine Möglichkeit zur Entwicklung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes sowie zur Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächenpotenziale zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (LROP 2.1. 05).

Die Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung, vorrangig auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG, unterstützt die Entwicklung nachhaltiger Raumstrukturen in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen und die Reduzierung von Verkehren.¹ Die vorliegende Planung zielt auf eine Ausweisung von Gewerbeflächen in unmittelbarer

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 90

Zuordnung zu der Ortschaft Grauen (siehe auch Ausführungen zum RROP) ab. Insbesondere die verkehrliche Erschließung des Standortes über die in geringer Entfernung westlich gelegene B 71, deren überörtliche Erschließungsfunktion bereits in den Festlegungen der Vorranggebiete im LROP dokumentiert ist, zeigt die infrastrukturellen Vorteile auf. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zu dem bereits bestehenden Betriebsstandort.

Gemäß LROP 3.1.1 02 ist *die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen*

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.²

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Überplanung der bereits durch einen Sportplatz mit Nebenanlagen beanspruchten Flächen. Nach der Nutzungsaufgabe können diese durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einer Folgenutzung zugeführt werden.

Grundsätzlich ist mit der Ausweisung von Gewerbeflächen meist eine Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Freiflächen verbunden, da aufgrund der mit Gewerbegebieten in der Regel einhergehenden Konfliktpotenziale gegenüber ansonsten schützenswerten (Wohn-) Nutzungen eine Entwicklung entsprechender Gewerbegebiete innerhalb gewachsener Siedlungsbereiche nur schwer realisierbar ist bzw. diese nur in Verbindung mit erheblichen Einschränkungen für die Betriebe möglich ist. Im vorliegenden Fall kann diesen Konflikten aufgrund der Nachnutzung des Sportplatzes vorgebeugt werden.

Zusammenfassend wird daher davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LROP vereinbar ist.

1.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)

Für den Landkreis Heidekreis erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (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

² Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 122

§ 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 Vorgaben des RRÖPs**

Das RRÖP Entwurf 2015 gibt unter 2.1 zu 02 vor, dass die Siedlungsentwicklung im Planungsraum vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist. Weiter führt das RRÖP 2015 unter 2.1 zu 04 aus, dass bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten ist und bei einer Inanspruchnahme von Freiflächen Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen sind. Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen. Diese Ziele und Grundsätze entsprechen denen des LRÖPs. Daher wird auf die Ausführungen zum LRÖP verwiesen.

Gemäß Punkt 3.1.1 Ziffer 03 des RRÖP Entwurfs 2015 ist im Landkreis Heidekreis die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Diesbezüglich wird ebenfalls auf die o.g. Ausführungen zum LRÖP verwiesen.

Es wird davon ausgegangen, dass den Zielen des RRÖPs bezogen auf die Siedlungsentwicklung durch die Inanspruchnahme von für eine Folgenutzung zur Verfügung stehenden Flächen somit entsprochen wird.

➤ **Vorgaben des RRÖPs in Bezug auf das Plangebiet**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) legt die Ortschaft Neuenkirchen sowie die Stadt Schneverdingen als nächstgelegene Grundzentren fest. Die Ortschaft Grauen ist ohne weitere Funktionszuweisungen dargestellt.

Die festgelegten Grundzentren tragen die Verantwortung zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf. Innerhalb der Gemeinden sollen sie zentralörtliche Funktionen übernehmen, sodass in allen Teilen des Landkreises Heidekreis die zentralen Einrichtungen entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung erreichbar sind. Ihre Leistungsfähigkeit und Attraktivität sind durch eine Stärkung der grundzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern.

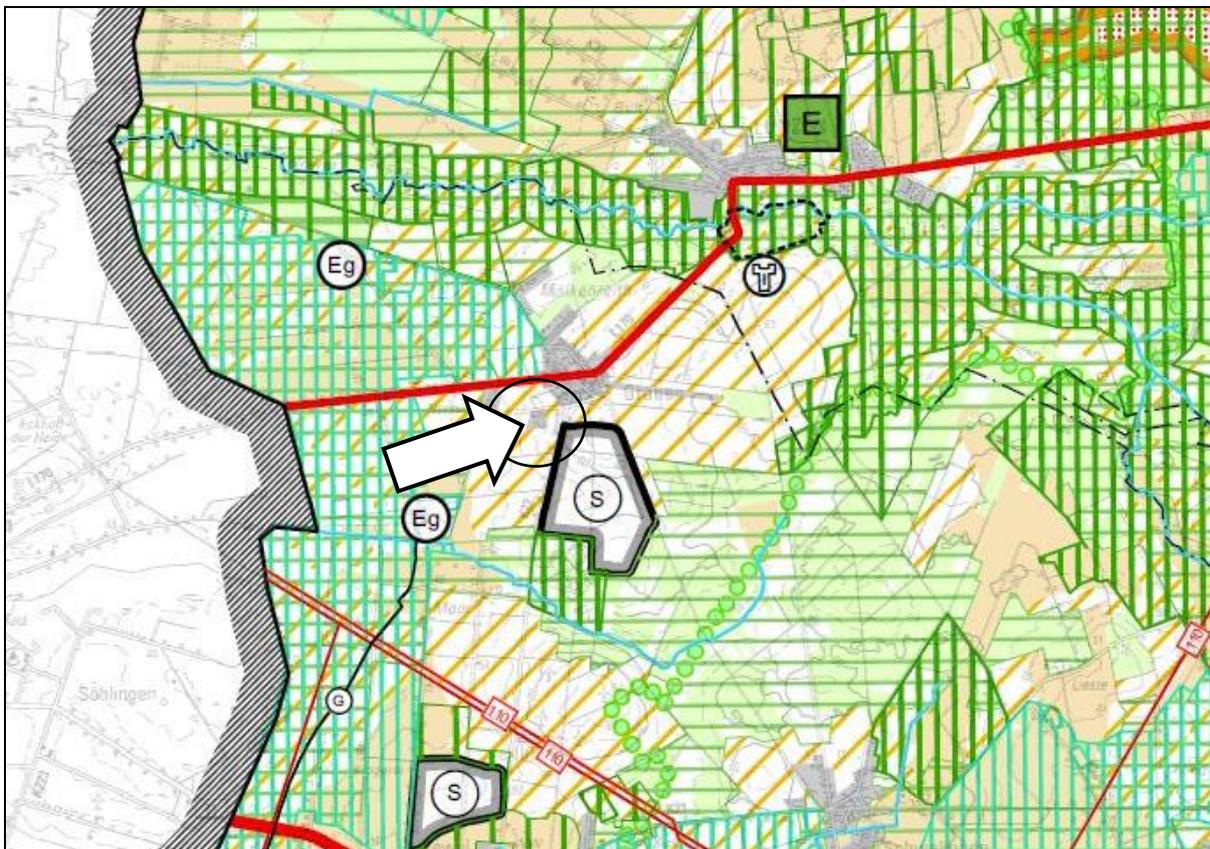
Die südwestlich verlaufende B 71 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Die Ortschaft Grauen ist über die L 170 mit der Stadt Schneverdingen und der im Westen gelegenen und an die B 71 angebundenen Ortschaft Hemslingen (Gemeinde Hemslingen) angebunden. Die L 170 ist im RRÖP als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich bzw. der vorhandenen Bebauung zugeordnet und werden von Flächen eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen – umgeben. Bestimmte Bewirtschaftungsformen der Landwirtschaft haben besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume. Die v.g. Gebiete sollen durch raumbedeutsame Planungen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Im Landkreis Heidekreis leistet die Landwirtschaft einen maßgeblichen Beitrag zu Pflege, Erhalt und Sicherung der Kulturlandschaft.

Im südöstlichen Verlauf ist ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (Sand) dargestellt. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung bezieht sich hierbei auf eine Lagerstätte 2. Ordnung und soll regional bedeutsame Rohstoffvorkommen sichern. Dies gilt insbesondere für Lagerstätten geringerer Größe (kleiner als 25 ha) und für solche Rohstoffvorkommen, die aufgrund ihrer Qualität und Verfügbarkeit zusätzlich für die längerfristige regionale Bedarfsdeckung in Betracht kommen. Durch die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorbehalts- und Vorranggebiete Rohstoffgewinnung werden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG die räumlichen Voraussetzungen für die vorsorgende Sicherung sowie für die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen geschaffen.

Eine Beeinträchtigung der Belange der v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete durch die Planung wird aufgrund der Inanspruchnahme von bereits dem Siedlungsbereich zugeordneten Flächen ausgeschlossen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015), (mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes)



1.3 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

1.4 Fachgutachten

- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe Jochen Holst (Osterholz-Scharmbeck, 2018): Nr. 2574 – Versickerungsuntersuchung Hinter den Höfen 2 in Neuenkirchen- Grauen – Geotechnische Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten. Osterholz-Scharmbeck, 03.12.2018.
- Planungsgruppe Umwelt (Hannover, 2016): Bauungsplan Nr. 2 Gemeinde Neuenkirchen, Ortschaft Grauen – Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, Potenzialabschätzung und Kurzexpertise. Hannover, 10.11.2016

2 Aufgaben des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flst. 40/1 und 40/3 sowie 216/140 (tlw., Straße *Hinter den Höfen*) auf insgesamt 16.941 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 35/16 und 35/9,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 40/2 sowie eine gedachte Linie in Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze 40/2, die Straßenparzelle nach Norden querend,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 40/4,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 41/1 und 41/2 sowie durch eine gedachte Linie in Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze 41/1 die Straßenparzelle Flst. 216/140 nach Norden querend.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Grauen, Flur 2.

Die genauen Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche gehen aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

3.2 Zustand des Plangebietes

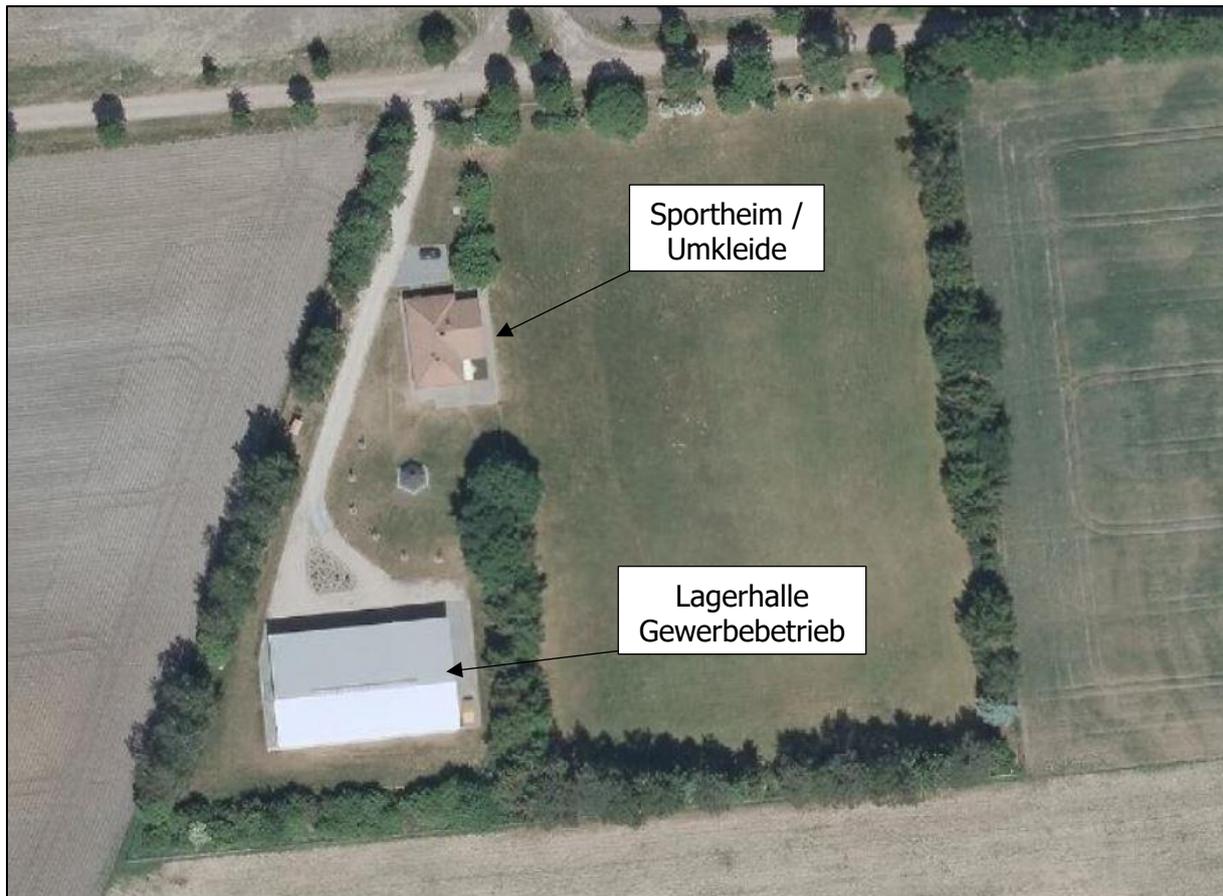
3.2.1 Nutzungen im Plangebiet

Der rd. 16.941 m² umfassende Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Grauen. Die Fläche befindet sich westlich der K 22 (*Teweler Straße*) und grenzt südlich an die Straße *Hinter den Höfen* an. Die Fläche wird durch heckenartige Gehölzbestände begrenzt.

Der Planbereich umfasst den ehemaligen Sportplatz Grauen, der jedoch aufgrund fehlender Nachfrage nicht mehr genutzt wird und nach einer städtebaulich angemessenen Folgenutzung verlangt. Neben dem Rasenspielfeld und den Heckenstrukturen sind die zugehörigen baulichen Anlagen des Sportheims im Gebiet vorhanden. Hierzu gehört neben den baulichen Anlagen selbst auch die Infrastruktur in Bezug auf die Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sportplatz wird bereits durch Gehölz- und Baumbestände landschaftsgerecht eingefasst.

Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt, sodass hier bereits eine zukünftige gewerbliche Nutzung vorgezeichnet ist. Der in Rede stehende Gewerbebetrieb hat bereits innerhalb des westlichen Planbereiches eine Lagerhalle errichtet.

Abb.: Auszug aus dem GeoLife, o.M. (Quelle: LGLN, 2020)



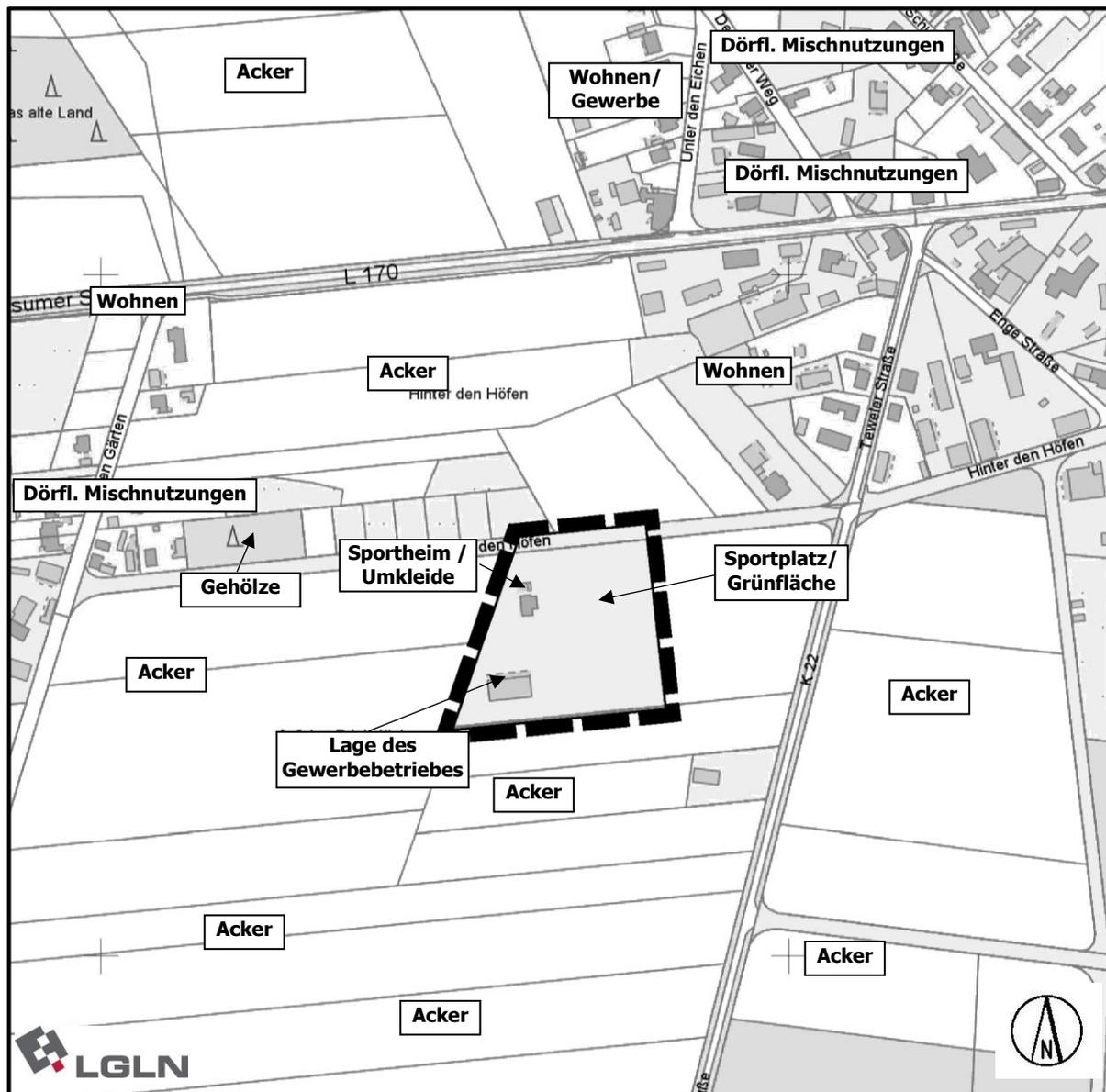
3.2.2 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Im Weiteren südlichen, östlichen sowie westlichen Anschluss grenzen ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) an. Im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich erstrecken sich die bebauten Grundstücksflächen des Siedlungsbereiches Grauen, die aufgrund ihrer gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen und nicht störendes Gewerbe sowie landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld) im wirksamen FNP als gemischte Baufläche und Dorfgebiet dargestellt sind. Unmittelbar nördlich an den Sportplatz angrenzend verläuft die Straße *Hinter den Höfen*, die einen straßenbegleitenden Baumbestand aufweist. Die hier in Rede stehenden Flächen des Sportplatzes erstrecken sich auf Flächen am südwestlichen Siedlungsrand.

Der überwiegend zusammenhängend gewachsene, bebaute Siedlungsbereich befindet sich ca. 120 m (LL) nordöstlich des Plangebietes und wird durch die o.g. dörflichen Mischnutzungen gebildet. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Ca. 200 m nördlich des Plangebietes verläuft die L 170 und ca. 100 m östlich die K 22.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der AK 5, M. 1:5.000 i.O., © 2021 LGLN, RD Sulingen Verden, Katasteramt Soltau



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Grauen" soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Ortsteil Grauen bezogenen kurzfristigen gewerblichen Baulandbedarfs schaffen. In diesem Zusammenhang dient der B-Plan auf der Grundlage der o.g. Darstellungen des wirksamen FNPs der Gemeinde Neuenkirchen der planungsrechtlichen Sicherung der nach Aufgabe der Sportanlage städtebaulich sinnvollen Folgenutzung.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Nutzung des Sportplatzes aufgrund fehlenden Bedarfes aufgegeben. Zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen, die durch die aufgegebenen Nutzung durch Vandalismus u. ä. bewirkt werden können, wurde die Fläche des ehemaligen Sportplatzes einschl. der diesem zugeordneten baulichen Anlagen (Sportheim mit allen Infrastruktureinrichtungen) als Standort für einen örtlich bereits ansässigen Gewerbebetrieb bereitgestellt und soll darüber hinaus auch von weiteren kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben genutzt werden können.

Der ortsansässige Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner Betriebscharakteristik (Fachbetrieb für Bodenbelagsarbeiten, Errichtung einer Mehrzweckhalle zur Lagerung von Parkett und Holzwerkstoffen) in Bezug auf die nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche keinen Immissionskonflikt bewirken wird, ist auch aus gestalterischer Sicht und der Nutzung von Freiflächen nicht dazu geeignet, innerhalb des Siedlungsrandes einen Fremdkörper entstehen zu lassen. Dem konkreten Nutzungsinteresse wurde in der Zwischenzeit nachgekommen, sodass eine Lagerhalle auf den westlichen Flächen des Plangebietes errichtet wurde. Hierdurch konnten die bestehenden baulichen Anlagen sowie die lokal vorhandene technische Infrastruktur bereits einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Für weitere gewerbliche Nutzung stehen die Flächen im östlichen Planbereich weiterhin zur Verfügung.

Unter Einbeziehung der im wirksamen FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen soll ein ausreichend dimensioniertes Gewerbegebiet entwickelt werden, das neben der konkreten Beanspruchung des ehemaligen Sportplatzes mit den unmittelbar zugeordneten baulichen Anlagen auch Raum für eine betriebliche Weiterentwicklung oder die Ansiedlung eines ergänzenden Gewerbebetriebes ermöglicht.

Um ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zu entwickeln, das sich in die in der Umgebung vorhandenen Strukturen auch in Bezug auf die gewerblichen Immissionen einfügt, werden die Art und das Maß der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen baulichen Nutzungen in Anlehnung an die für die in der Umgebung bereits vorhandenen Strukturen (gemischte Nutzungsstrukturen) festgesetzt. Neben der Einschränkung auf die gewerblichen Nutzungen, die in Bezug auf das Emissionsverhalten auch in einem Mischgebiet zulässig sind, soll eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge max. 80 m) sowie eine GRZ von 0,4 und eine Gebäudehöhe von max. 12,0 m festgesetzt werden.

Interne Erschließungsanlagen sind für die Sicherstellung einer geordneten Erschließung nicht erforderlich. Über die nördlich angrenzende und in das Plangebiet einbezogene Straße *Hinter den Höfen* wird die Erschließung des Gebietes dokumentiert.

Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll eine landschaftlich angemessene Integration der baulichen Entwicklung in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft als auch ein städtebaulich wirksamer Anschluss an den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich Grauen gewährleistet werden (Eingrünung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft durch die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB). Das Orts- und Landschaftsbild störende bauliche Anlagen sind unter Berücksichtigung der zu entwickelnden Rahmeneingrünung sowie der festgesetzten Höhe von max. 12 m nicht zu erwarten.

Diese Bauleitplanung dient der Förderung und Entwicklung der heimischen Wirtschaft, und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a, b und c BauGB. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die in Rede stehende Fläche hält ausreichend Abstand zu den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen, sodass Nutzungskonflikte aufgrund von zukünftig gewerblich bedingten Lärmemissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes vermieden bzw. auf ein für die Umgebung verträgliches Maß reduziert werden können. Es sollen ausschließlich Betriebe zugelassen werden, die aufgrund ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Eine über den Sportplatz hinausgehende gewerbliche Entwicklung wäre zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden, da es an der über die Sportflächen hinausgehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen in Grauen fehlt. Dennoch sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der östlich an den Sportplatz anschließenden und bis zur *Teweler Straße* reichenden Ackerfläche in der weiteren Zukunft bedarfsangepasst denkbar. Dies würde langfristig zu der städtebaulich wünschenswerten Verstärkung der visuellen und funktionalen Anbindung der Bauflächen an den Siedlungszusammenhang Grauen führen.

- *Alternativenbetrachtung*

Die Ausweisung des Gewerbegebietes im Planbereich wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen entwickelt (vgl. Kapitel 1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan). Die Voraussetzung für die Festsetzung des Gewerbegebietes geht aus der Darstellung der gewerblichen Bauflächen hervor, die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Grauen erfolgt ist. Die Flächen des Planbereiches sollen aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der zwischenzeitlich erfolgten Aufgabe der Nutzung des Sportplatzes einer Folgenutzung zugeführt werden.

Es wird auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Kapitel 4.3. Teiländerungsbereich 15.4 – Ortschaft Grauen und die Erläuterungen zur Auswahl des Plangebietes für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen hingewiesen. Die FNP-Änderung wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung des im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes und damit zur Sicherung und Entwicklung des Betriebes durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 2 stellt daher die planungsrechtliche Konsequenz der FNP-Änderung dar. Eine zusätzliche Alternativenprüfung erfolgt auch mit Hinblick auf die aktuell in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für weitere Gewerbegebiete in der Gemeinde Neuenkirchen daher nicht, da die Fläche zur Deckung eines lokal tätigen Gewerbebetriebes dient und diese Fläche in der Zwischenzeit von diesem Betrieb beansprucht wurde.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein eingeschränktes **Gewerbegebiet (GE^E-Gebiet)** gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes trägt den Nutzungs- und Immissionsanforderungen der benachbarten und gemischt genutzten Siedlungsbereiche Rechnung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E)

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^E-Gebiet) sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE^E-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf von Waren an Endverbraucher mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- (3) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE^E-Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
- Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO), Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen (Ausnahmen siehe Abs. 2).

Mit Ausnahme des festgesetzten Ausschlusses der sonst **allgemein zulässigen** und nachfolgend aufgeführten Nutzungen von Vergnügungsstätten und Tankstellen, die auch an anderen Standorten innerhalb Neuenkirchens realisiert werden könnten, und der aus Gründen der Stärkung des im Grundzentrum Neuenkirchen befindlichen zentralen Versorgungsbereiches erforderlichen Beschränkung des Verkaufes von Waren an den Endverbraucher, soll dieses Gewerbegebiet möglichst vielen Gewerbebetrieben und Branchen die Möglichkeiten der Ansiedlung eröffnen. Dies soll gerade für die Betriebe gelten, die im ländlich geprägten Raum häufig an den im Siedlungsbereich gelegenen Standorten keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben und mit Blick auf ihre Nutzungseigenschaften und der geringeren Emissionen häufig in Mischgebieten zulässig wären.

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die Entwicklung eines kleinräumigen Gewerbegebietes an, um aktiv zur Förderung und Stabilisierung der heimischen Wirtschaftsstruktur beizutragen. Hierfür stellt die besondere Lage des Plangebietes aufgrund der schon vorhandenen Erschließungsanlagen und baulichen Anlagen (Gebäude) eine wesentliche Voraussetzung dar.

Als **ausnahmsweise zulässige Nutzungen** gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen. Mit den zulässigen gewerblichen Nutzungen sind insbesondere im ländlichen Raum häufig Anforderungen an die Beaufsichtigung der Produktionsflächen und -anlagen verbunden, sodass auf dem Betriebsgelände an einer möglichst dafür geeigneten Fläche die Möglichkeit des (untergeordneten) Wohnens für Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber gegeben werden soll. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ausnahmsweise zugelassen werden, um den ggf. aus dem Siedlungsbereich resultierenden

baulichen Anforderungen Rechnung tragen zu können und um den sich so darstellenden lokalen Bedarf zu decken, den Wohn- und Arbeitsmittelpunkt im Ort attraktiv zu gestalten, sodass auch hierdurch ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Ortschaft Grauen beigetragen werden kann.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Tankstellen und Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, sowie Vergnügungsstätten **ausgeschlossen**. Tankstellen sind an anderen Standorten in Neuenkirchen zur Versorgung der Bevölkerung bereits ausreichend vorhanden, sodass in Grauen selbst, auch aufgrund des fehlenden Bedarfs und der fehlenden übergeordneten Verkehrsinfrastruktur, kein weitergehender Bedarf besteht.

Auf die Zulässigkeit von nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wird zugunsten der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ebenfalls verzichtet. Diese Nutzungen können auch auf andere, geeignetere Flächen in der Gemeinde Neuenkirchen ausweichen. Innerhalb des GE^E-Gebietes sollen vorrangig kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Insofern wird der Berücksichtigung der produzierenden und verarbeitenden Betriebe gegenüber den Vergnügungsstätten mit einer in der Regel geringeren Anzahl an Arbeitsplätzen der Vorrang eingeräumt.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden. Aufgrund der südlich und östlich in einem Abstand von rd. 40 - 160 m angrenzenden nächstgelegenen Wohnnutzungen werden daher auch Betriebe ausgeschlossen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Einzelhandelsnutzungen werden zum Schutz der im Grundzentrum Neuenkirchen vorhandenen Einrichtungen und Betriebe der Versorgungsinfrastruktur nicht zugelassen. Einzelhandel kann ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn der Verkauf von Waren an Endverbraucher mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Eine weitergehende flächenmäßige Einschränkung des Werksverkaufes wird nicht als erforderlich erachtet, da davon ausgegangen wird, dass durch den ausnahmsweise zulässigen Verkauf (Werksverkauf) von Produkten an den Endverbraucher keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches oder der Nahversorgungsstrukturen auf die umliegenden Städte und Gemeinden bewirkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird in Anlehnung an die nordöstlich vorhandenen dörflichen Mischnutzungen eine den vor Ort bestehenden Anforderungen an die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechende GRZ von 0,4 (+50 %) festgesetzt, um die Standortanforderungen zukünftiger Betriebe auch mit Blick auf die erforderlichen baulichen Befestigungen zu berücksichtigen. Dabei sollen auch die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden, sodass die Flächenversiegelungen auf das gerade erforderliche Maß reduziert und der Charakter einer lockeren Bebauungsstruktur, die sich in den Siedlungsrand unterordnen wird, erzielt wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) darf um max. 50 % überschritten werden.

Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für ansiedlungswillige Betriebe und stellen gleichzeitig einen der Ortsrandlage angemessenen städtebaulichen Rahmen dar, sodass sich die vorhandenen und zukünftigen Gebäude in die freie Landschaft integrieren lassen.

4.3 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen/ Bauweise

Innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes soll eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise realisiert werden, jedoch darf die Länge der Gebäude nicht mehr als 80 m betragen. Für die Gebäude wird eine **max. Gebäudehöhe** von 12 m festgesetzt.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GEF - Gebiet auf max. 12 m begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.) erforderlich sind.
- (3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 3 Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge der baulichen Anlagen wird auf max. 80 m begrenzt.

Die abweichende Bauweise ist erforderlich, um die zukünftigen betrieblichen Anforderungen berücksichtigen zu können, die mit der Realisierung von Betriebsgebäuden verbunden sind, deren Gebäudelänge bis zu 80 m betragen kann. Dabei soll die Begrenzung der Gebäudelänge sicherstellen, dass in Bezug auf den umgebenden Siedlungsrand keine überdimensional wirkenden baulichen Anlagen errichtet werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen im Süden, Osten und Westen des Gewerbegebietes in einem Abstand von 1 m zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Ein Konflikt zu den gemäß Niedersächsischer Bauordnung einzuhaltenen Abständen ist nicht ableitbar, da die Hauptbaukörper die festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der festgesetzten Rahmeneingrünung ist durch die heranrückenden Gebäude ebenfalls nicht ableitbar, da die Realisierung von Gebäuden die

festgesetzte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern beachten muss. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der Abstand von 1 m zwischen Baugrenzen und Pflanzflächen als ausreichend betrachtet wird, wobei der Deckung des lokalen Baulandbedarfs und damit der bestmöglichen und flexiblen Ausnutzung von Gewerbeflächen zum Zwecke der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen gegenüber der Einhaltung eines größeren Abstandes zwischen Baugrenze und „Pflanzerhaltungsfläche“ der Vorrang eingeräumt wird.

Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 10 m eingehalten, um die vorhandenen Vegetationsbestände (Allee) durch hinzutretende Neubauten nicht zu beeinträchtigen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen für das festgesetzte GE^E-Gebiet definiert. Es wird geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, um das Orts- und Landschaftsbild störende oder überformende Werbeanlagen ohne Bezug zur Betriebsstätte zu vermeiden. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist (betriebsbezogene Hinweisschilder).

Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge, sodass im Umkehrschluss die Anbringung von Fahnen und Pylonen unzulässig ist. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf 10 m² je Außenwand begrenzt.

Auf die Festsetzung einer Höhe der Werbeanlagen wird verzichtet, weil die Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan bereits auf GH max = 12 m begrenzt wird und Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie bzw. Attika unzulässig sind. Es wird daher die Ansicht vertreten, dass die Werbeanlagen als bauliche Anlagen bereits durch die Festsetzung erfasst werden und eine zusätzliche Begrenzung der Höhe der Werbeanlagen nicht erforderlich ist. Die Werbeanlagen bleiben daher unterhalb der Attika und Trauflinie und stellen sich in der Gesamtschau der gewerblich geprägten baulichen Anlagen nicht als überdimensional dar. Aufgrund dessen wurde von einer entsprechenden Festsetzung in der örtlichen Bauvorschrift abgesehen.

Die in den ÖBV enthaltene Formulierung, dass Werbeanlagen bis zu 10 m² an jeder Außenwand möglich sind, wird in dem teilweise bereits bebauten Gebiet aufgrund der festgesetzten Rahmeneingrünung als tolerierbar angesehen, da die Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 10 m² deutlich begrenzt sind. Die das Plangebiet umgebende Rahmeneingrünung ist dazu geeignet eine Gesamthöhe von 10 m zu erreichen und zu überschreiten. Damit werden die Werbeanlagen in ihrer Gesamtheit nicht weithin sichtbar oder als erhebliche visuelle Beeinträchtigung wahrnehmbar sein. Ferner ist absehbar, dass die Werbeanlagen im Wesentlichen dem öffentlichen Straßenraum zugewandt platziert werden, um einen größtmöglichen Werbeeffekt zu erzielen. Es spricht daher viel für eine absehbar zu erwartende Anordnung von Werbeanlagen an den Nord- und Ostseiten von baulichen Anlagen. Einer weitergehenden Einschränkung der Ausrichtung von Werbeanlagen bedarf es daher nicht. Zulässig sind gem. der ÖBV selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge, sodass im Umkehrschluss die Anbringung von Fahnen und Pylonen unzulässig ist.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss aus Gründen der Vermeidung von visuellen und ortsuntypischen Irritationen blendfrei sein. Gleiches gilt für Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung, die aus dem genannten Grund nicht zulässig sind. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon,

angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

Diese Regelungen dienen dem Schutz des Ortsbildes vor unproportionalen Werbeanlagen, die im Nahbereich zur freien Landschaft und der angrenzenden Siedlungsbereiche ebenso wie auf die Verkehrsabläufe der angrenzenden Straßen aufgrund der davon ausgehenden Fernwirkung erheblich beeinträchtigend wirken können.

4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Grauen der Gemeinde Neuenkirchen und hat eine Entfernung von rd. 200 m zum südlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 170 Hemslingen - Behringen.

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

Das Plangebiet wird über die Straße *Hinter den Höfen* an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden (K 22 und L 170). Ca. 200 m nördlich des Plangebietes verläuft die L 170 und ca. 100 m östlich die K 22.

Sowohl die Straße *Hinter den Höfen* als auch die K 22 und die L 170 sind zur Aufnahme der zukünftig durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Gewerbeansiedlungen ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, sodass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die Straße *Hinter den Höfen* wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf einer Breite von 3,50 m befestigt. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Neuenkirchen gesichert. In dem Vertrag wird festgehalten, dass der *„Weg in seiner Gesamtlänge des unbefestigten Teiles (ca. 460 m) technisch auszubauen [ist]. In einer Breite von ca. 3,50 m wird der Fahrbahnkörper in Betongemischbauweise (unbelastetes Betonrecycling) hergestellt.“*³ Ferner sind Angaben zur Zuständigkeit der Vorhabenträgerin in Bezug auf vorbereitende Erdbaumaßnahmen und zur Abnahme des Weges durch die Gemeinde Neuenkirchen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Seitens der Gemeinde Neuenkirchen wird die Ansicht vertreten, dass ein Ausbau der Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m für den vorhandenen Betrieb als ausreichend zu betrachten ist. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass es zu vermehrten Lkw-Begegnungsverkehren kommen wird, die eine größere Fahrbahnbreite rechtfertigen würde. Die Straße „Hinter den Höfen“ ist ausreichend einsehbar, sodass im Falle einer Begegnung auf dem Betriebsgrundstück durch Sichtkontakt ein Wechsel erfolgen kann und die Straße „Hinter den Höfen“ unbeeinträchtigt bleibt. Diese Vorgehensweise ist vor dem Hintergrund des nur kleinräumigen Gewerbegebietes sowie der Bedeutung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße) aus Gründen der Wirtschaftlichkeit als auch der Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verhältnismäßig.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes soll nach Möglichkeit ausschließlich über den Knotenpunkt L 170 *Lünzener Straße* / K 22 *Teweler Straße* in Abschnitt 20 bei Station 4.709 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Grauen erfolgen. Falls die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes ebenfalls über den Knotenpunkt L 170 *Nersumer Straße* / Gemeindestraße *Zu den Gärten* in Abschnitt 20 bei Station 4.152 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen des Ortsteils Nersum der Ortschaft Grauen erfolgt, so wird in Abstimmung mit der hiesigen Straßenbauverwaltung ein verkehrsgerechter Ausbau des v.g. Knotenpunktes ggf. mit Einbau eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 170 erforderlich.

³ Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und der Investorin, Stand: 16. Juni 2016

Die Belange des auf der Straße *Hinter den Höfen* fließenden Verkehrs werden insbesondere dadurch beachtet, dass in das festgesetzt GEE-Gebiet nur eine Zu- und Ausfahrt aufgrund der bestehenden und festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen möglich ist. Dabei bezieht sich die Lage der Zu- und Ausfahrt auf den bestehenden Zufahrtsbereich, der sich im Zuge der Ausübung der Nutzung der Sportanlagen aus verkehrlicher Sicht als vorteilhaft dargestellt hat. Ungeordnete und bisher unbekannte Ein- und Ausfahrten von oder auf die öffentliche Verkehrsfläche werden daher unterbunden.

Der innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen entstehende Stellplatzbedarf ist gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen.

Sollte sich in Folge einer weiteren Betriebsentwicklung oder Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe eine Beeinträchtigung des Verkehrsgeschehens darstellen, kann nach erneuter Evaluation und im Ermessen der Gemeinde die Ergänzung von z.B. Ausweichbuchten sowie eine Anpassung der Einmündungsbereiche erfolgen.

Es wird daher die Ansicht vertreten, dass die Erschließung des Gewerbegebietes nach Umsetzung der zum aktuellen Zeitpunkt über den städtebaulichen Vertrag gesicherten Maßnahmen ausreichend gesichert ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des auf angrenzenden Straßen vorhandenen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der anschließenden öffentlichen Verkehrswege sind durch die Planung nicht abzuleiten.

4.7 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.7.1 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 die 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 Fachgesetze und Fachplanungen sind zur Vermeidung von Wiederholungen im Umweltbericht dargestellt.

4.7.2 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.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den Standortanforderungen zukünftiger Gewerbebetriebe entsprechende Gewerbeentwicklung geschaffen werden soll. Zu diesem Zweck werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB innerhalb des Gewerbegebietes sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Die Flächen des Plangebietes beziehen sich auf einen ehemaligen Sportplatz. Die Flächen wurden bereits nicht mehr als Sportplatz beansprucht, das vorhandene Sportheim / Umkleidegebäude steht leer. Im südwestlichen Bereich ist bereits eine Lagerhalle eines ortsansässigen Gewerbebetriebes errichtet worden. Für den allgemeinen Erholungsnutzen

erlangen die Flächen keine Bedeutung. Ebenso leisten sie keinen Beitrag zur Wohnumfeldsituation und zur menschlichen Gesundheit. Durch die auf angrenzenden Flächen bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind Immissionen (Staub, Geruch) vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Plangebiet befindlichen Flächen werden von verschiedenen Biotoptypen geprägt. Dazu zählen die Biotoptypen: GRR (Scherrasen, ehem. Sportplatz), OEL (Bebauung Sportplatz), OVS (Straße), HFM (Strauch-Baumhecke), HFS (Strauchhecke) und HEA (Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches). Die Gehölzbestände befinden sich überwiegend am Rand des Plangebietes und werden mit Ausnahme der innenliegenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt und zukünftig durch ergänzende Anpflanzungen verdichtet.

Durch die Überbauung der Freifläche (Sportplatz, Rasenfläche) mit den baulichen Anlagen der zukünftigen Gewerbebetriebe werden die Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen zu Siedlungslebensräumen von sehr geringer Qualität verändert, was mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist. Der Verlust der innerhalb des Plangebietes befindlichen Gehölze ist aufgrund der Kleinflächigkeit und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich einzuschätzen. Störungen planungsrelevanter Arten sind jedoch möglich.

Eine Potenzialabschätzung wurde vom Büro Planungsgruppe Umwelt (Hannover, 2016) durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung ist für die Dauer von rd. 5 Jahren gültig, insofern sich keine erheblichen Änderungen der betrachtenden Standorte entwickelt haben. Dies ist für die vorliegende Planung zutreffend. Der Fachbeitrag stellt folgendes fest:

„Eine besondere Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Vogel- oder Fledermausarten kommt der Fläche nicht zu. Tötung oder Verletzung von geschützten Tieren oder eine Zerstörung von möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, mithin eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäischen Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind entsprechende Bauzeitenregelungen vorzusehen. So sind Maßnahmen der Baufeldfreiräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar zu beschränken.

Daher werden artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt. Die für die Avifauna verbleibenden Funktionsminderungen werden im Zusammenhang mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Festzuhalten ist, dass im Untersuchungsgebiet keine Tierarten vorkommen bzw. zu erwarten sind, welche im Rahmen der Eingriffsregelung eine über die Biotopkompensation hinausreichende Beachtung erfordern würden.“⁴

Geschützte Amphibien, Reptilien und Wirbellose sind aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Bestand an Biotopstrukturen wird zur Vermeidung von Wiederholungen im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt.

Schutzgut Boden / Fläche

Im Plangebiet steht ein Mittlerer Podsol an.⁵ Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als sehr gering angegeben. Die Flächen des Plangebietes wurden bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern standen zuletzt als Sportplatz in Nutzung.

⁴ Planungsgruppe Umwelt, 2016: Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG - Potenzialabschätzung und Kurzexpertise. Hannover, 10.11.2016, Seite 7.

⁵ NIBIS Kartenserver (2020): BK 50

Bodenfunktionen

Die als Rasenfläche genutzten Böden haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt, weil durch die menschliche Nutzung (Trittbelastung auf Sportplatz) der Boden in seinen natürlichen Eigenschaften überprägt ist. Herbizide kommen jedoch nicht zum Einsatz.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodenkontaminationen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen bekannt.⁶ Auch Kampfmittelfunde liegen nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde nicht vor.

Versickerung

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden geotechnische Untersuchungen durch den Dipl. Geologen J. Holst durchgeführt (Osterholz-Scharmbeck, 2018).

Für die Versickerung des Niederschlagswassers stellen sich die geotechnischen Bedingungen mit Ausnahme der hohen Oberbodenmächtigkeit am Standort nahezu optimal dar. Der Mindestabstand zum Grundwasser ist voraussichtlich problemlos einzuhalten. Es werden Versickerungsmulden als kostengünstige Variante empfohlen. Um eine optimale Versickerung zu gewährleisten, muss der Oberboden hierbei durchstoßen und durch Sand ersetzt werden.⁷

Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich beansprucht.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet (gem. mGROWA18) 300-350-300 mm/a im langjährigen Mittel.⁸

Bezüglich der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen trifft der Landschaftsrahmenplan keine Aussagen, da sich das Gebiet bereits im Siedlungszusammenhang mit der Gemeinde Neuenkirchen - Ortschaft Grauen befindet. Gewerbeflächen bieten jedoch aufgrund der hohen Versiegelungsanteile ein mittleres Gefährdungspotenzial.

Schutzgut Klima/Luft

Die Gemeinde Neuenkirchen - Ortschaft Grauen verfügt über ein ausgeglichenes Ortsklima. Die Luft ist weitgehend hygienisch unbelastet. Die innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes geplanten Versiegelungen und Nutzungen führen zu lokalklimatischen Veränderungen (verstärkte Erwärmung der Luft über den versiegelten Flächen, Strömungsveränderungen etc.). Beeinträchtigungen, welche sich auf die klimatische und lufthygienische Situation angrenzender Flächen oder der in der Nähe befindlichen Ortsbereiche beziehen, sind aufgrund der geringen GRZ nicht zu erwarten.

⁶ NIBIS Kartenserver (2020): Altablagerungen

⁷ Dipl.-Geologe J. Holst, 2018: Geotechnische Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten, Gutachten Nr. 2574, Osterholz-Scharmbeck, 03.12.2018.

⁸ NIBIS Kartenserver (2020): Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Grauen und ist der naturräumlichen Region der Stader Geest zuzuordnen.⁹ Der Planungsraum hat aufgrund der wenig strukturierten Ackerlandschaft eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Randlich befinden sich jedoch überwiegend durch Pflanzung angelegte, strukturgebende Gehölzbestände, die zur Eingrünung des Plangebietes in die freie Landschaft beitragen. Ergänzend werden Maßnahmen zur Verdichtung der vorhandenen Pflanzungen durch Sträucher und Bäume festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen auch hinsichtlich ihrer Höhe ausreichend in die Landschaft eingebunden werden.

4.7.3 Ermittlung des Eingriffsumfangs/ Eingriffsregelung

Gem. § 1 a 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.

Die Überbauung des Plangebietes mit gewerblichen Baukörpern sowie die Intensivierung der Nutzung bzw. Umnutzung zu einem Gewerbegebiet sind mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter verbunden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung der Erholung	-
	Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bzw. des Wohlbefindens durch Lärm und Schadstoffe in angrenzenden Gebieten	-
	Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen	-
Pflanzen, Tiere	Beeinträchtigungen von bes. geschützten o. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten	-
	Beeinträchtigungen durch den Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen	●
	Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gehölzen	●
Boden Fläche /	Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	-
	Beeinträchtigungen durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen	●
	Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten von Böden	-
	Beanspruchung von unbeeinträchtigten Flächen im Außenbereich	-
Wasser	Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grundwasserneubildung	●
	Beeinträchtigungen der angeschlossenen Vorflut infolge erhöhtem Oberflächenabfluss	-
	Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser / in die Vorflut	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch nicht ortstypische Bebauung	-
	Beeinträchtigung durch Verlust hochwertiger, naturnaher Gehölzstrukturen	-
● = ja, - = nein		

⁹ Niedersächsische Umweltkarten (2020): Naturräumliche Regionen und Unterregionen

a. Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a 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. Im B-Plan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen festgesetzt:

- Schutzgut Wasser: Oberflächenwasserrückhaltung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung zu bringen. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind dauerhaft zu begrünen und von jeder Art der Bebauung oder Versiegelung freizuhalten.

- Schutzgut Mensch: Art der baulichen Nutzung

Aus Immissionsschutzgründen wird mit Rücksicht auf die nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche Grauens ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Nutzungen zulässig sind, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hierdurch werden potenzielle Nutzungskonflikte rechtzeitig vermieden und die Gewerbebetriebe mit einer größeren Immissionsbelastung können in Gewerbegebiete ausweichen, die für diese Art von Betrieben in Neuenkirchen zur Verfügung stehen.

- Schutzgut Landschaft: Höhenbegrenzung und abweichende Bauweise

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Somit wird der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in die Landschaft vorgegeben und Eingriffe in die Landschaft, die über das ortsübliche Maß hinausgehen, vermieden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 12 m ab Bezugsebene nicht überschreiten. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die zukünftigen betrieblichen Anforderungen berücksichtigen zu können, die mit der Realisierung von Betriebsgebäuden verbunden sind, deren Gebäudelänge bis zu 80 m betragen kann. Dabei soll die Begrenzung der Gebäudelänge sicherstellen, dass in Bezug auf den umgebenden Siedlungsrand keine überdimensional wirkenden baulichen Anlagen errichtet werden.

- Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, Fläche und Wasser: Grundflächenzahl und Überschreitung der Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 + 50% wird die gem. BauNVO mögliche maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und erhebliche Eingriffe in das Grundwasser zu vermeiden.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Baufeldfreiräumung

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen (Ornithologen) durchzuführen.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht

ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: insektenfreundliche Leuchtmittel

Feste Beleuchtungen des Plangebietes sind auf energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu beschränken (z.B. LED-Leuchtmittel, geringerer UV-Lichtanteil, weniger Streulicht). Zur Vermeidung von Schädigungen der Insekten sind für die Beleuchtung LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Durch eine geeignete Leuchtenkonstruktion ist zudem zu gewährleisten, dass der größtmögliche Lichtstrom auf die zu beleuchtende Fläche fällt und nicht in die Umgebung emittiert wird. Eine Abstrahlung nach oben bzw. zur Seite ist so gering wie möglich zu halten (ggf. zusätzliche Abschirmung).

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe innerhalb der sich darstellenden Pflanzlücken und die Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Die Maßnahme dient der Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie der Einbindung des Planbereiches und der baulichen Anlagen in die freie Landschaft und den Siedlungsrand.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen wurden die bisher festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB geändert. Die bisher festgesetzten Pflanzflächen mit Breiten von 5 m im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich sowie 7 m im südlichen Bereich bleiben unverändert erhalten. Der vorhandene Vegetationsbestand kann über diese Flächen ausreichend gesichert werden. Auf eine Verbreiterung wird verzichtet, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Es wird die Ansicht vertreten, dass innerhalb der Pflanzflächen mit einer Breite von 5 m bereits eine ausreichende, Ergänzung durch Anpflanzungen erfolgen kann, die das Gewerbegebiet landschaftsgerecht eingrünen wird. Es wird ferner festgesetzt, dass die Anpflanzung nicht nur durch Sträucher, sondern auch durch einzelne Großbäume erfolgt, sodass sich auch hinsichtlich der Höhe eine ausreichende Rahmeneingrünung entwickeln kann, die das Plangebiet in die Landschaft einbindet. Zu diesem Zweck wird die o.g. Kombinationsfestsetzung eingefügt, um über die Erhaltung hinaus auch weitere Bäume innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen anpflanzen zu können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der festgesetzten Rahmeneingrünung ist durch die heranrückenden Gebäude nicht ableitbar, da die Realisierung von Gebäuden die festgesetzte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern beachten muss. Die Änderungen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

b. Maßnahmen/Festsetzungen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück. Zum internen Ausgleich werden innerhalb des Plangebietes die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Kap. 4.2 im Umweltbericht).

- Durchgrünung der PKW-Stellplätze

Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Pflanzungen ist eine Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m) anzulegen. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach dem Hinweis Nr. 5 zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Neuenkirchen vertritt die Ansicht, dass in diesem Zusammenhang eine Durchgrünung durch Einzelbaumpflanzungen je 12 Stellplätze in Verbindung mit der umgebenden Rahmeneingrünung in dem in Rede stehenden Plangebiet zum Zwecke der landschaftlichen Integration und Durchgrünung des Gebietes ausreichend ist.

- **Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Zur Darlegung des Eingriffs werden nachfolgend die sich aus der Flächeninanspruchnahme des Bestandes ergebenden Biotoptypen und Flächenwerte den sich aus der Planung ergebenden Flächenwerten in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gem. der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Zum Eingriff gehört die Überbauung der Freiflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und der Verlust der innenliegenden Gehölze.

Aufgrund der Vermeidung von Wiederholungen wird auf die tabellarische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichtes verwiesen.

Die Bilanz stellt ein Wertdefizit von 10.310 Werteinheiten dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten internen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend, um die entstehenden Eingriffe vollständig auszugleichen. Das Kompensationsdefizit von 10.310 Werteinheiten ist auf externen Flächen auszugleichen.

- **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zeigt, dass die aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe nicht über die innerhalb des Plangebietes möglichen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.310 Werteinheiten, welches an anderer Stelle im Gemeindegebiet auszugleichen ist.

Die externen Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf den Flst. 29/15, Flur 1, Gemarkung Behningen und den Flurstücken 30/22 und 30/26, Flur 5, Gemarkung Deimern.

- Die Kompensation in der Gemarkung Behningen erfolgt auf einer 4.166 m² großen Ackerfläche nördlich der Straße Behningen, östlich der Kreisstraße 18 am nordöstlichen Ortsrand von Behningen. Die Aufwertung der Ackerfläche (1 WE/m², insgesamt 4.166 WE) in eine Streuobstwiese (3 WE/m², insgesamt 12.498 WE) erzielt 8.332 WE. Hier soll die Anpflanzung von mind. 25 regionaltypischen Obstbäumen auf einer Grünlandfläche (Regiosaatgut) erfolgen.
- Die Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Deimern erfolgt auf einer 1.300 m² großen Fläche eines derzeit im Bestand vorhandenen Fichtenwaldes nahe der Ortschaft Timmerloh. Die Aufwertung der Waldfläche (Biotoptyp „Fichtenforst“ 1 WE/m², insgesamt

1.300 WE) in einen Eichenbestand (3 WE/m², insgesamt 3.900 WE) erzielt 2.600 WE, sodass die verbleibenden 1.978 Werteinheiten vollständig kompensiert werden können.

Die vorhandenen Fichten- und ggfs. vorhandenen spätblühenden Traubenkirschenbestände (*Prunus serotina*) werden im Zuge der Kompensationsmaßnahme entfernt und durch Anpflanzungen von Traubeneichen (*Quercus petraea*) ersetzt. Ggf. vorhandene Birken sind zu erhalten.

Es soll eine zweireihige Anpflanzung mit einem Abstand der Pflanzungen untereinander von 5 m angelegt werden.

- Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen / den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4.8 Immissionsschutz

4.8.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die nordöstlich vorhandenen Dorfgebiete und Mischnutzungen bestimmt. Auf Grund der Nähe des Plangebietes zu diesen Nutzungen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Von den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen können Lärmimmissionen (Gewerbelärm) auf die umgebenden betriebsfremden Nutzungen einwirken. Auf diese Lärmart ist aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes und zur Vermeidung von Immissionskonflikten angemessen einzugehen.

4.8.2 Definition der Schutzansprüche

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln.

Im B-Plan Nr. 2 ist als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche weisen eine Prägung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO auf.

Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind die folgenden Orientierungswerte einzuhalten:

	tags dB(A)	nachts dB(A)
MI-Gebiet / MD-Gebiet	60	50/45
GE-Gebiet	65	55/50
GE-Gebiet eingeschränkt	60	50/45

Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen. Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärmimmissionen relevant. Aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht die für dieses GE^E-Gebiet zu beachtende Schutzwürdigkeit der eines MD/MI-Gebietes.

Aufgrund des festgesetzten *eingeschränkten Gewerbegebietes* (Orientierungswert für MI-Gebiet) und der in der Umgebung vorhandenen Dorfgebiete ist innerhalb des nächsten nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereiches nicht mit einem unmittelbaren Nutzungs- bzw.

Immissionskonflikt zu rechnen, da im Wesentlichen die Lärmsituation im Gebiet erwartet werden kann bzw. zulässig ist, die auch innerhalb des angrenzenden Siedlungsbereiches zulässig ist. Aus diesem Grund wird auch auf weitergehende gutachterliche Untersuchungen zum Immissionsschutz verzichtet. Zahlreiche heimische Handwerks- und Gewerbebetriebe können aufgrund ihrer „leiseren“ Nutzungscharakteristik an derartigen Standorten angesiedelt werden, wenn diese an den angestammten Standorten keinen Entwicklungsraum haben. Insofern trägt der hier in Rede stehende Gewerbebestandort Grauen gerade auch diesen Standortvoraussetzungen der v.g. Betriebe Rechnung.

4.8.3 Geruch und Staub

Innerhalb des Gewerbegebietes können Gewerbebetriebe angesiedelt werden, von denen Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist jedoch darzulegen, dass die für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) beachtet werden. Auch in diesem Fall führt die Festsetzung der o.g. Einschränkung auf die auch nur in Mischgebieten zulässigen Nutzungen dazu, dass der Schutzanspruch der im Gewerbegebiet befindlichen Nutzungen und die Möglichkeiten der gewerblichen Nutzungen in Bezug auf die geruchlichen Emissionen auf das Maß von Mischgebieten reduziert ist. Auch Betriebe, die der energetischen Erzeugung / Behandlung von Biogas dienen, müssen sich hinsichtlich ihrer Geruchsemissionen an den Schutzanforderungen der umgebenden Siedlungsbereiche orientieren. Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde gutachterlich die Verträglichkeit der geplanten Nutzung nachzuweisen. Dies gilt auch für Biogasanlagen, sodass auf den Ausschluss entsprechender Anlagen und Nutzungen verzichtet wird.

Darüber hinaus sollen auch die im Siedlungsbereich ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung nicht durch heranrückende gewerbliche Nutzungen hinsichtlich ihrer geruchlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Derzeit liegen keine Informationen von Tierhaltungsbetrieben oder sonstigen Geruchsemissionen verursachende Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes vor, die für die Beurteilung von Geruch von besonderer Relevanz wären. Auf weitergehende Aussagen wird daher verzichtet.

Auf das Plangebiet 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.

4.8.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“¹⁰

Dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG wird durch den ausreichenden Abstand von emissionsintensiven Nutzungen zu immissionssensiblen Nutzungen und der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entsprochen.

¹⁰ § 50 BImSchG

4.8.5 Störfallverordnung (Störfallbetriebe)

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden. Im Bebauungsplan werden daher insbesondere zum Schutz der benachbarten Bebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

4.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf

- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- die Versickerung des Oberflächenwassers sowie
- die Begrenzung der GRZ.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern leistet einen Beitrag zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion. Ferner wird sowohl die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet (Durchgrünung). Darüber hinaus werden die Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Durchgrünung der Stellplätze einen Beitrag zur Förderung der Schattenwirkung und damit der Vermeidung des lokalen Temperaturanstiegs leisten.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der TA-Lärm und der TA-Luft derart zu errichten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas vermieden werden.

Neue bauliche Anlagen im Sinne von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind nach dem GEG (GebäudeEnergieGesetz) derart zu errichten, dass diese durch ihre Bauweise einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen. Die Nutzung der Solarenergie und Betriebe, die der Nutzung und Förderung regenerativer Energien dienen, werden als Ergänzung zur baulichen Hauptnutzung zugelassen.

4.10 Denkmalschutz

4.10.1 Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale (einschl. Bodenfunden) sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes und dessen Wirkungsbereich nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung auch nicht auszuschließen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. 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.

Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Planzeichnung aufgetragen.

4.10.2 Baudenkmalschutz

Weder in der Umgebung noch im Plangebiet selbst befinden sich baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

4.11 Altlasten und Kampfmittel

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen. Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

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

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese werden durch Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich und auf externen Flächen vollständig ausgeglichen.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 10.310 Werteinheiten, welches an anderer Stelle im Gemeindegebiet auszugleichen ist. Hierfür stehen zwei Flächen, auf den Flst. 29/15, Flur 1, Gemarkung Behningen und den Flurstücken 30/22 und 30/26, Flur 5, Gemarkung Deimern, zur Verfügung.

Die Kompensation in der Gemarkung Behningen erfolgt auf einer 4.166 m² großen Ackerfläche nördlich der Straße Behningen, östlich der Kreisstraße 18 am nordöstlichen Ortsrand von Behningen. Die Aufwertung der Ackerfläche (1 WE/m², insgesamt 4.166 WE) in eine Streuobstwiese (3 WE/m², insgesamt 12.498 WE) erzielt 8.332 WE.

Die Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Deimern erfolgt auf einer 1.300 m² großen Fläche eines derzeit im Bestand vorhandenen Fichtenwaldes nahe der Ortschaft Timmerloh.

Die Aufwertung der Waldfläche (Biotoptyp „Fichtenforst“ 1 WE/m², insgesamt 1.300 WE) in einen Eichenbestand (3 WE/m², insgesamt 3.900 WE) erzielt 2.600 WE, sodass die verbleibenden 1.978 Werteinheiten vollständig kompensiert werden können.

Ferner wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom Büro Planungsgruppe Umwelt (Hannover, 2016) durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fläche keine besondere Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Vogel- oder Fledermausarten hat. Die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind die Baufeldfreiräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen dem 01. Oktober bis zum 28. Februar) zulässig. Dies wird in den textlichen Festsetzungen genannt.

Daher werden artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt. Die für die Avifauna verbleibenden Funktionsminderungen werden im Zusammenhang mit den innerhalb des Plangebietes durch Verdichtung der Rahmeneingrünung und außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

In Bezug auf den Immissionsschutz wird davon ausgegangen, dass in den in der Umgebung des Planbereiches befindlichen Siedlungsbereichen (Schutzanspruch Misch-/ Dorfgebiet) durch den B-Plan Nr. 2 in Bezug auf Gewerbelärm (eingeschränktes Gewerbegebiet) die maßgeblichen Orientierungswerte der städtebaulichen Planung für MI- / MD-Gebiete (tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) eingehalten werden. Betriebsbedingt auftretende Geruchs- und Staubemissionen bleiben im Rahmen des rechtlich Zulässigen und bewirken in den benachbarten Siedlungsbereichen keine erhebliche Beeinträchtigung.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind damit nicht zu erwarten.

Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung des Plangebietes sind über die bestehenden Belastungen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hinaus keine wesentlichen Zunahmen der Verkehrsmengen zu erwarten, die auf die benachbarten Siedlungsbereiche erheblich beeinträchtigenden Einfluss hätten.

6 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 16.941 m² auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Gewerbegebiet		15.830 m ²
<i>darin Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	2.654 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche		1.111 m ²
Plangebiet gesamt:		16.941 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Bergbau

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies mit Schreiben vom 01.12.2020 darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bergbauberechtigungsgebietes mit der Bewilligung „Schneverdingen“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG befindet. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

7.3 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die in der Umgebung bereits vorhandenen Schmutzwasserkanäle angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/ $K_f < 10^{-3}$ m/s,) anzudecken. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle der Versickerungsanlage i.M. 1,00 m beträgt.

Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind dauerhaft zu begrünen und von jeder Art der Bebauung oder Versiegelung freizuhalten.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (K_f -Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s).

Für den Nachweis der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung wurde eine geotechnische Untersuchung durch den Dipl.-Geologen Jochen Holst (Osterholz-Scharmbeck, 2018) durchgeführt. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

„Aufgrund der Bodenabfolge war die Ausführung eines direkten Versickerungsversuches (open-end-test) nicht möglich, daher wurde die Kornverteilung analysiert und daraus der Durchlässigkeitsbeiwert k_f mit den Formeln von Hazen und Beyer berechnet.

Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $1,3 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt, des Material ist somit nach DIN 18130 als „stark durchlässig“ einzustufen.

Für Dimensionierungen von Versickerungsanlagen ist dem Ermittlungsverfahren für den k_f -Wert entsprechend der Korrekturfaktor 0,2 gem. DWA A 138 zu wählen. Der entsprechend korrigierte k_f -Wert liegt somit bei $2,6 \cdot 10^{-5}$ m/s. [...]

Die geotechnischen Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswässern am Standort sind mit Ausnahme der großen Oberbodenmächtigkeit nahezu optimal.

Der kf-Wert des Sandes ist sehr hoch, der notwendige Mindestabstand zum Grundwasser ist ohne Probleme einhaltbar, da bis zur Endteufe kein freies Grundwasser angetroffen wurde.

Am Standort sind mehrere Versickerungsvarianten gemäß DWA A 138 möglich, aufgrund der guten Flächenverfügbarkeit sind Mulden vermutlich die kostengünstigste Variante.

Die hohe Oberbodenmächtigkeit muss dabei durchstoßen und im Bereich der Versickerungsanlage durch gut durchlässigen Sand ersetzt werden.¹¹

Eventuell geplante Notüberläufe aus den Mulden in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Mulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land gesichert.

Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung – GE^E-Gebiet – 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Gemeinde Neuenkirchen hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes, zuletzt geändert am 18. Juli 2012, die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Dabei muss die erste Löschwasserentnahmestelle mit min. 800 l/min in einem Umkreis von höchstens 150 m erreichbar sein.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

¹¹ Geologie und Umwelttechnik J. Holst, „2574 Versickerungsuntersuchung Hinter den Höfen 2 in 29643 Neuenkirchen-Grauen – Geotechnische Untersuchung zu Versickerungsmöglichkeiten“, Osterholz-Scharmbeck, 03.12.2018

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernehmen die für die Energieversorgung zuständigen Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Fernmeldewesen

Telekom

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für einen Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist eine Erweiterung der Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der Ausbau erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht der Telekom sinnvoll erscheint. Bei vorhandenen oder geplanten Telekommunikationslinien anderer Anbieter wird auf einen Ausbau verzichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Ringstraße 13, 29525 Uelzen, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Vodafone

Eine Ausbauentcheidung trifft die Vodafone Kabel Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufgenommen werden:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

7.4 Kosten

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen zur Realisierung des B-Planes Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“ keine Kosten.

8 Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieffflugkorridor. Solch ein Jettieffflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

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

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 bezieht sich auf eine rd. 16.941 m² große und ehemals als Sportplatz genutzte Fläche. Die Flächen liegen am südlichen Rand der Ortschaft Grauen - Gemeinde Neuenkirchen.

Das Plangebiet wird durch randlich vorhandene, heckenartige Gehölze räumlich begrenzt. Im Norden befindet sich ein straßenbegleitender Gehölzbestand (Allee). Der Untersuchungsraum bezieht sich auf das Plangebiet und in Bezug auf das Schutzgut Landschaft auf die unmittelbare Umgebung.

1.2.2 Art der Nutzungen und der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	GE ^E - Gebiet
Grundflächenzahl	0,4 + 50%
Geschossflächenzahl	-
Vollgeschosse	-
Bauweise	abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 80 m
Begrenzung der Höhe der Gebäude	H _{max} : 12,0 m
Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	als Rahmeneingrünung

1.2.3 Flächeninanspruchnahme

In der Bilanz wird sich der Anteil überbauter bzw. nicht überbauter Flächen wie folgt darstellen:

Tab.: Anteile überbaubarer/versiegelbarer und nicht überbaubarer Flächen, Flächeninanspruchnahme

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
GE ^F -Gebiet (Gewerbegebiet), GRZ 0,4 + 50% - darin überbaubare Flächen - darin nicht überbaubare Flächen - davon Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b	9.498 m ² 6.332 m ² 2.654 m ²	15.830 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen		1.111 m ²
Summe		Gesamt: 16.941 m²

Im Plangebiet wird eine Versiegelung von 9.498 m² ermöglicht. Die öffentliche Verkehrsfläche im Norden besteht bereits und ist daher nicht eingriffsrelevant.

1.2.4 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.

Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht sowie im Kapitel Natur und Landschaft der Begründung dargelegt.

Strategische Umweltprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gem. § 35 UVPG ist die strategische Umweltprüfung unselbstständiger Teil behördlicher Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen.

Nach Anlage 5 „Liste SUP-pflichtiger Pläne und Programme“ ist eine SUP u.a. durchzuführen, wenn Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 BauGB betroffen sind. Die SUP wird in der Bauleitplanung in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht integriert.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Gesamtgrundfläche von 15.830 m² geplant. Die in Anlage 1 "UVP-pflichtige Vorhaben" Nr. 18.7 genannten Anforderungen an UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht erfüllt (Anforderung für UVP: Städtebauprojekt von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²), sodass keine Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG oder einer Prüfung des Einzelfalles besteht.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Es gehen durch den Verlust der kleinflächigen standortgerechten Gehölzbestände mögliche Lebensräume planungsrelevanter Arten verloren. Es ist auch nicht auszuschließen, dass sich mögliche Brutplätze auf der Grünfläche und innerhalb der entfallenden Gehölzbestände befinden. Aus diesem Grund ist die Baufeldfreiräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit

(01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Dies ist bodenrechtlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan textlich festgesetzt.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Vermeidung von Wiederholungen im Rahmen des Kap. 2.1.2 in Teil II (Umweltbericht) der Begründung dargestellt.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / europäische Lebensraumtypen

Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000 Gebiete), daher können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder eines Heilquellenschutzgebietes gem. WHG.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG.

Altlasten

Die Gemeinde Neuenkirchen hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Ablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kap. 4.11 Teil I der Begründung verwiesen.

Immissionsschutzrecht

➤ *Bundesimmissionsschutzrecht (BImSchG)*

Gem. § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz – (BImSchG) dient es dem „Zweck [...], Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

Neben den gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz existieren u.a. nachfolgend aufgeführte technische Richtlinien, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

➤ *Allgemeine Verwaltungsvorschrift TA-Lärm (und Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in der Fassung von Juli 2002):*

Die Vorschrift dient dem Schutz sowie der Vorsorge des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Gewerbegebiete	65	55/50
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	50/45
Allgemeine Wohngebiete/ Kleinsiedlungsgebiete	55	45/40

Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant.

➤ *DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau in der Fassung vom Januar 2018)*

Aus der vorgenannten DIN werden die konkreten Anforderungen an den Schallschutz von Gebäudeteilen und u.a. in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandfläche abgeleitet.

➤ *Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL - in der Fassung von 2009):*

Für Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als Orientierung anzuwenden. Gemäß der GIRL sind in Wohn- und Mischgebieten nur Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von maximal 15 % der Jahresstunden zulässig. In Dorfgebieten sind bis zu 15 % der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, in gewachsenen Dorflagen auch im Einzelfall darüber möglich, wobei sich bei 20 % eine deutliche Schwelle für die Zulässigkeit derartiger Betriebe darstellt.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind jedoch keine Staubentwicklungen verbunden, die über ein ortsübliches Maß hinausgehen.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde gem. § 14 NDSchG ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig sind.

Im Plangebiet sind keine gem. Denkmalschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche bekannt.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kap. 4.10 „Denkmalschutz“ (Teil I der Begründung) verwiesen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)

Gem. § 8 des NBodSchG sind die Darstellungen des NIBIS zu berücksichtigen.

Fachplanerische Vorgaben

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm werden aufgrund des übergeordneten Maßstabs keine für den Planbereich bedeutsamen Ziele dargestellt.

Westlich des Plangebietes verläuft der *Trochtelbach*, nördlich des Plangebietes verläuft die *Veerse*. Diese Gewässer sind im Landes-Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Die vorliegende Planung wirkt sich nicht auf die beschriebenen Biotopverbunde aus. Diese verlaufen in ausreichenden Abständen zum Plangebiet.

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (RROP Entwurf 2015) stellt keine den Planbereich betreffenden Ziele dar.

Der ehemalige Sportplatz wird aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung dem Siedlungsbereich zugeordnet. In der Plandarstellung des RROPs fehlen jedoch am südwestlichen Siedlungsrand die in der jüngeren Vergangenheit dort im FNP dargestellten gemischten Bauflächen, die der Betriebsentwicklung des in diesem Bereich befindlichen Betriebes dienen. Bei Berücksichtigung dieser Fläche stellt sich der Standort des geplanten Gewerbegebietes nicht mehr in dem Umfang als inselartige Siedlungsstruktur dar.

Umliegend befindet sich ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Südlich der Ortschaft Grauen befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung Sand.

Es wird auch auf der Grundlage der für diesen Planbereich durchgeführten und genehmigten 15. Änderung des FNPs der Gemeinde Neuenkirchen (Teiländerungsbereich 15.4) davon ausgegangen, dass die mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar sind.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) ordnet das Plangebiet dem Siedlungsbereich zu. Es hat eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Biotope und eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die randlich vorhandenen Gehölze haben eine mittlere Bedeutung für Arten und Biotope. Im Zielkonzept ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Landschaftsplan (LP)

Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt ein Landschaftsplan von 1980 vor. Dieser entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Zielen der Gemeinde Neuenkirchen und wird daher im Rahmen dieser Planung nicht weiter berücksichtigt. Der LP stellt für das Plangebiet sowie die umgebenden Bereiche Ackerflächen dar. Entlang der Straßen befinden sich Straßen- und Wegebepflanzungen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Demnach kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, entsprochen werden.

Tab.: Zusammenfassende Darstellung der beachtlichen Fachplanungen und Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen	Fachplanungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) • GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) 	<ul style="list-style-type: none"> • FNP
Tiere & Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) • EU-Richtlinien (FFH-RL) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan

Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) • Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) • Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserhaushaltsgesetz (WHG) • Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan
Klima & Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) • TA Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> • Regionales Raumordnungsprogramm • Landschaftsrahmenplan • Landschaftsplan

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Erholung

Die ehemals als Sportplatz genutzte Fläche besaß für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung eine lokale Bedeutung. Aufgrund der Aufgabe des Sportplatzes in Folge fehlender Sportaktivitäten und dem sich daraus ergebenden Leerstand ist jedoch nicht mit Beeinträchtigungen der Erholung der Bevölkerung zu rechnen. Vielmehr wären nachteilige Wirkungen durch den drohenden Verfall der Gebäude zu erwarten.

Der in der Zwischenzeit angesiedelte Gewerbebetrieb (Lagerhalle) hat keine Bedeutung für den lokalen Erholungsnutzen. Die Flächen stehen nicht mehr für die Allgemeinheit zur Verfügung.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

In der näheren Umgebung des Planbereiches befinden sich keine erheblich das menschliche Wohlbefinden beeinträchtigenden Strukturen. Ferner sind aufgrund ausreichender Abstände und der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes keine erheblich das Umfeld beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten.

Bewertung

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen nicht beeinträchtigt, da nur Nutzungen zugelassen werden, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird dadurch gewährleistet. Darüber hinaus ist ein ausreichender visueller Abstand zwischen Siedlungsflächen und Gewerbegebiet vorhanden, sodass eine sonstige Störung durch Beleuchtung von Betriebsflächen oder ähnliches auch

unter Berücksichtigung der Rahmeneingrünung nicht ableitbar ist. Darüber hinaus können die in der DIN 18005 genannten Werte (siehe auch Teil 1 der Begründung, Immissionsschutz) im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden, da es sich lediglich um Orientierungswerte handelt.

Geruch und Staub

Innerhalb des Gewerbegebietes können grundsätzlich auch Gewerbebetriebe angesiedelt werden, von denen Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist jedoch darzulegen, dass die für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) beachtet werden. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Nutzungen zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen auch innerhalb eines MI/MD-Gebiets zulässig wären. Eine gegenüber der im Siedlungsbereich derzeit bestehenden Immissionssituation erheblich beeinträchtigende Zunahme der Immissionen ist nicht ableitbar.

Auf das Plangebiet können saisonal bedingt Geruchs- und Staubimmissionen in Folge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einwirken. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen.

Trennungsgebot gem. § BImSchG

Dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG wird entsprochen, da durch diese Gewerbegebietsplanung durch das Heranrücken an sonst schutzbedürftige Nutzungen bei Berücksichtigung der v.g. Immissionsschutzfestsetzungen kein Konflikt vorbereitet wird. In der jeweiligen Umgebung sind keine Nutzungen vorhanden, die auf eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktionen durch Geruch, Lärm oder Staub schließen lassen.

Ergebnis

Es ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Biotoptypen

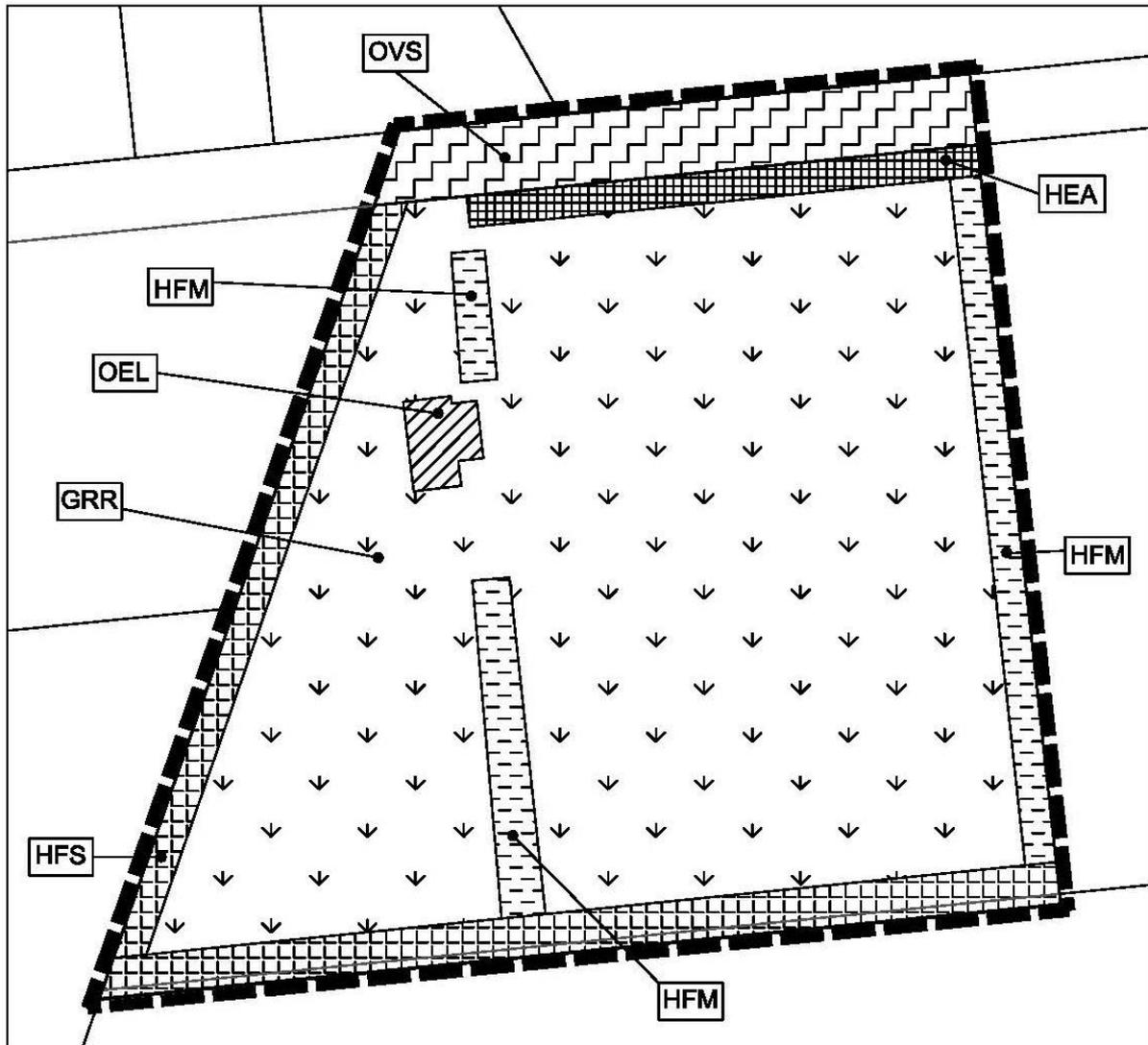
Innerhalb des Plangebiets sind die folgenden Biotoptypen mit den angegebenen Flächen und Wertigkeit vorhanden:

Tab.: Vorhandene Biotoptypen, Beschreibung, Bewertung

Bestand an Biotoptypen im Teiländerungsbereich 15.4 (Grauen)		
Biotoptyp: Fläche	Beschreibung	Wert- faktor* / Flächen- wert
Von der Planung betroffene Biotoptypen:		
GRR (Scherrasen): 12.541 m ²	Brach liegender Sportplatz (Grünfläche),	1 / 12.541
HEA (Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches): 417 m ²	Birken und Fichten	3/ 1.251
HFM (Strauch-Baumhecke): 1.045 m ²	Strauch-Baumhecke aus einheimischen Bäumen	3 / 3.134
HFS (Strauchhecke): 1.676 m ²	Strauchhecke	3/ 5.027
OEL (Bebauung Sportplatz): 152 m ²	Einzelhaus (Leerstand)	0 / 0
OVS (Straße): 1.111 m ²	Straße	0/ 0
Erläuterungen: Eigene Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2020): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen", Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM 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		

Die in der Tabelle aufgeführten Biotoptypen sind im nachfolgenden Biotoptypenplan dargestellt.

Abb.: Biotypenplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Biotypen innerhalb des Geltungsbereiches

GRR		Scherrasen (Wertstufe 1)
HEA		Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches (Wertstufe 3)
HFM		Strauch- Baumhecke (Wertstufe 3)
HFS		Strauchhecke (Wertstufe 3)
OEL		Locker bebautes Einzelhausgebiet (Wertstufe 0)
OVS		Straße (Wertstufe 0)

Abgrenzung des Geltungsbereiches

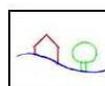
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Bebauungsplan Nr. 2
"Gewerbegebiet Grauen"

Biotypenplan (Stand 18.09.2020)



Maßstab 1 : 1.000 i.O.

Erläuterungen:
Erfassung der Biotypen nach v. DRACHENFELS (2020)
Bewertung der Biotypen nach NIEDERSÄCHSISCHER
STÄDTETAG (2013)



Planungsbüro Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Tier- und Pflanzenarten

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Siedlungsnähe und den umgebenden Strukturen nur eine untergeordnete Rolle für planungsrelevanten Tierarten hat.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse wurde vom Büro Planungsgruppe Umwelt (Hannover, 2016) durchgeführt:

„Potentielles Artenspektrum

Aufgrund der betroffenen Biotop- / Habitatstrukturen beschränkt sich die Beurteilung auf die Artengruppen der Vögel sowie der Fledermäuse. Die vor diesem Hintergrund aufgrund der Habitatausstattung des Gebietes sowie der regionalen Verbreitung potenziell zu erwartenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Belange werden im Folgenden aufgezählt.

Artenspektrum und Funktionen Vögel:

Aufgrund ihrer Lage und der geringen Größe ist die Fläche für eine eigenständige Bewertung als Vogelbrutgebiet nach Behm et al (2013) nicht geeignet. Vielmehr muss sie als Teil der umgebenden Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiete gesehen werden. Aufgrund der Lage und Biotopausstattung der Fläche erfolgt eine gildenbezogene Betrachtung.

Abb.: Blick auf den Südwestteil des Gebietes (August 2016)



Die Recherche nach beim NLWKN vorliegenden Daten zu der begutachteten Fläche sowie zum direkten Umfeld erbrachte folgende Ergebnisse: Zum Gebiet selbst liegen keine Daten vor. Südöstlich des Gebietes befindet sich in einer Entfernung von mindestens 100 m außerhalb der Ortslage ein Brutvogelgebiet (2010 Status offen). Ein 2006 als regional bedeutsames Brutvogelgebiet eingeschätzter Bereich liegt etwa 800 m westlich (2010 Status offen) des Plangebietes.

Aufgrund der Nutzung als Sportplatz und des angrenzenden Verkehrsweges mit Baumreihe, aufgrund der umgebenden Gehölze sowie den damit verbundenen Störeffekten (Visuelle Wirkungen, Scheuchwirkungen, Kulissenwirkung) und wegen Siedlungsnähe zu erwartender Prädation durch freilaufende Hunde / Katzen weist die Fläche insgesamt keine Bedeutung für Bodenbrüter der offenen landwirtschaftlich genutzten Feldflur, wie die Feldlerche, den Kiebitz oder die Wachtel auf. Zudem fehlen Vegetationsstrukturen mit besonderer Bedeutung als Bruthabitat (Horste / Raine o. ä. mit schutzbietender, höher wachsender Bodenvegetation). Geht man z.B. für die Feldlerche gem. KIFL davon aus, dass die Art einen Abstand zu Vertikalstrukturen von 100 m einhält (mindestens 60 – 120 m gem. Vollzugshinweise NLWKN 2011) und die Mindestgröße als Bruthabitat geeigneter Offenlandbereiche bei etwa 5 ha liegt, so ist die Fläche als Bruthabitat bereits ohne Berücksichtigung der Störeffekte / Prädation nicht geeignet. Daher sind die Bodenbrüter der offenen Feldflur im Weiteren für die artenschutzrechtliche Beurteilung nicht relevant.

Zu erwarten ist dagegen ein Vorkommen von Arten der halboffenen Feldflur wie z.B. Goldammer (RL Niedersachsen: V / RL Tiefland Ost: V). Diese Arten könnten in den randlichen Säumen und Gehölzen einen potenziellen Brutplatz finden. Aufgrund der Siedlungsnähe sowie der Nutzung als Sportplatz werden auch hier die oben beschriebenen Störungen zu verzeichnen sein.

Insbesondere die Gehölzbrüter können aufgrund der entfallenen Hecken betroffen sein. Aufgrund der bisherigen Sportplatznutzung wird von einer mittleren Eignung dieser Hecken als Bruthabitat ausgegangen. Eine Eignung besteht für eher störungsunempfindliche, weit verbreitete Arten (sogen. "Ubiquisten"). Aufgrund der Struktur der Heckenpflanzung ist bspw. eine Eignung für die weit verbreitete Amsel zumindest teilweise gegeben, da die Vegetation für eine erfolgreiche Brut dicht genug ist und ausreichend Schutz vor Prädation bieten kann.

Als Nahrungshabitat spielt die Fläche eine eher untergeordnete Rolle. Für die in der Umgebung brütenden Arten der Siedlungen (Gehölz- sowie Höhlenbrüter) und von Arten mit größeren Aktionsräumen (Krähen, Stare) werden allenfalls die westlich des Sportplatzes gelegenen Bereiche als Nahrungshabitat genutzt. Auch Greifvogelarten wie z.B. Turmfalke oder Mäusebussard dürften das Gebiet zeitweilig als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der Größe und Lage der Fläche wird jedoch davon ausgegangen, dass keine Funktion als essentielles Nahrungshabitat besteht. Daher ist diese Funktion für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Weiteren nicht relevant.

Artenspektrum und Funktionen Fledermäuse:

Als Quartier für Fledermäuse erscheint nur das Vereinsheim als geeignet. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine potentiell geeigneten Nischen o. ä. gefunden werden. Weitere Strukturen, die als Fledermausquartier relevant wären, sind im Bereich der angrenzenden Hecken nur begrenzt zu erwarten. Insbesondere könnten Tagesverstecke in Spalten und Ritzen vorhanden sein. Hingegen kann aufgrund des Fehlens von Totholz und des vergleichsweise geringen Alters der vorhandenen Gehölze mit Stammdurchmessern von maximal 25 cm BHD eine Betroffenheit von Winterquartieren ausgeschlossen werden und ist für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Weiteren nicht relevant.

*Aufgrund der Struktur der Fläche besteht eine Bedeutung für Fledermäuse als Jagdhabitat. Dies gilt insbesondere für die regional verbreiteten Arten Zwergfledermaus (RL Niedersachsen: 3 / RL Deutschland: *) und Breitflügelfledermaus (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: G), die Gebäudequartiere beziehen und in den angrenzenden Siedlungsbereichen potenzielle Quartiergebiet haben. Auch die Art Großer Abendsegler (RL Niedersachsen: 2 / RL Deutschland: V) kann aufgrund eines größeren Aktionsraums vorkommen. Eine besondere Eignung der randlichen Hecke als Leitstruktur kann aufgrund der geringen Ausdehnung ausgeschlossen werden.*

*Die Rauhautfledermaus (RL Nds: 2/RL Deutschland: *) kann vor allem während der Zugzeiten im Frühjahr und Spätsommer / Herbst im Gebiet zu erwarten sein.“¹²*

Bewertung

Durch die Überbauung der Grünfläche mit den baulichen Anlagen der zukünftigen Gewerbebetriebe und die Entfernung einzelner im Plangebiet liegender Gehölzbestände werden die Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen zu Siedlungslebensräumen sehr geringer Qualität verändert, was mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist. Die Potenzialabschätzung hat ergeben:

„Konfliktabschätzung

Auf den vom Eingriff unmittelbar betroffenen Flächen werden, wie in Kapitel 3.1.2 begründet, lediglich ubiquitäre, gering störungsempfindliche Arten erwartet. Eine Beeinträchtigung von Arten des Anhang IV der FFH-RL, wie bspw. der Zauneidechse, kann als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Für die Gruppe der europäischen Vogelarten ist vor diesem Hintergrund eine gruppenweise Behandlung zulässig, wobei weit verbreitete (euryöke) Arten gruppenweise nach dem Kriterium der Habitatzugehörigkeit und der möglichen Wirkungsbetroffenheit gebündelt behandelt werden können (gildenweise Behandlung) (BMVBS 2011).

Vögel

Für die Bedeutung als Bruthabitat der Arten der halboffenen Feldflur ergibt sich aufgrund der untergeordneten Dimension der umzunutzenden Fläche, der weiterhin vorhandenen Ausdehnung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und der im Übrigen unveränderten Situation bezüglich der randlichen Einfassung der Fläche (Gehölzstrukturen / Hecke) keine Veränderung.

Für die Gilde der Gehölzbrüter, die ihr Nest einerseits frei, andererseits in Höhlen anlegen, ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen. Ein Ausweichen betroffener Brutpaare auf die als Bruthabitate teils besser geeigneten angrenzenden Gehölzstrukturen ist möglich. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden. Vorauszusetzen ist, dass die Beseitigung der Hecke außerhalb der Brutzeit erfolgt, damit eine Beschädigung von Fortpflanzungsstätten vermieden wird.

Im Hinblick auf Störeffekte führt die Umnutzung gegenüber der bisherigen Sportplatznutzung aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit voraussichtlich zu einer Verbesserung der Situation. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

Die durch den B-Plan zulässigen Nutzungsintensivierungen bewirken demgegenüber insgesamt eine Verminderung der Lebensraumeignung für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten. Davon sind jedoch keine essentiellen Habitate betroffen.

Fledermäuse

Die Planung führt nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der räumlichen Funktion als Fledermausjagdhabitat. Fledermausquartiere oder Strukturen, deren Verlust als Leitstruktur für Fledermäuse zu maßgeblicher Beeinträchtigung / Minderung der Habitatqualität führen kann, sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen kann ausgeschlossen werden.

¹² Planungsgruppe Umwelt (2016): Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG - Potenzialabschätzung und Kurzexpertise. Hannover, 10.11.2016, Seite 2 ff.

Bei einem Abriss des Gebäudes ist vorab vorsorglich sicherzustellen, dass es sich um kein Quartier von gebäudebewohnenden Arten handelt. Sollte dies der Fall sein, so ist ein Ausweichquartier zu gewährleisten.¹³

Ergebnis

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein Allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Der Verlust der potenziellen Lebensräume wild lebender Tiere und Pflanzenarten ist als nicht erheblich einzustufen. Diese können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auch auf benachbarte Flächen ausweichen. Der Entfall von im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen, östlich des Neubaus, ist von untergeordneter Bedeutung und unter Berücksichtigung ergänzender Pflanzmaßnahmen innerhalb der Rahmeneingrünung zu vernachlässigen.

In Bezug auf Lebensräume geschützter und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen (Störungsverbot und Tötungsverbot) zu erwarten, da betroffene Arten auf umliegende, gleichstrukturierte Flächen ausweichen können.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zum derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt werden.

„Eine besondere Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Vogel- oder Fledermausarten kommt der Fläche nicht zu. Tötung oder Verletzung von geschützten Tieren oder eine Zerstörung von möglichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, mithin eine erhebliche Beeinträchtigung von Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäischen Vogelarten kann ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind entsprechende Bauzeitenregelungen vorzusehen. So sind Maßnahmen der Baufeldfreiräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar zu beschränken.

Daher werden artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt. Die für die Avifauna verbleibenden Funktionsminderungen werden im Zusammenhang mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Festzuhalten ist, dass im Untersuchungsgebiet keine Tierarten vorkommen bzw. zu erwarten sind, welche im Rahmen der Eingriffsregelung eine über die Biotopkompensation hinausreichende Beachtung erfordern würden.¹⁴

2.1.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Bodeneigenschaften

Im Plangebiet steht gem. BK50 Mittlerer Podsol an. Die Bodeneinheit ist als Podsol-Braunerde aus Geschiebedecksanden über glazifluvialen Sanden beschrieben. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering angegeben.¹⁵

¹³ Planungsgruppe Umwelt (2016): Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG - Potenzialabschätzung und Kurzexpertise. Hannover, 10.11.2016, Seite 6 f.

¹⁴ Planungsgruppe Umwelt (2016): Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG - Potenzialabschätzung und Kurzexpertise. Hannover 10.11.2016, Seite 7.

¹⁵ NIBIS Kartenserver (2020): Bodenkunde, BK50 (1:50.000)

Bodenfunktionen

Die ehemals als Sportplatz genutzten Böden haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt, weil durch die menschliche Nutzung (Trittbelastung und Versiegelungen) der Boden in seinen natürlichen Eigenschaften z.T. überprägt ist.

Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodenkontaminationen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen sowie Kampfmittelfunde bekannt.¹⁶ Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kap. 4.11 in Teil I der Begründung verwiesen.

Versickerung

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurden geotechnische Untersuchungen durch den Dipl. Geologen J. Holst durchgeführt (Osterholz-Scharmbeck, 2018). In dem Gutachten wurde eine Bodenabfolge aus glazifluviatilen Sanden, überdeckt von einem sandig-humosen Oberboden, festgestellt. Durch eine Umlagerung bei Baumaßnahmen im Vorfeld hat der Oberboden eine Mächtigkeit von 1,4 m. Freies Grundwasser konnte bis zu einer Endteufe von 5 m nicht festgestellt werden.

Aufgrund der Bodenabfolge waren versuchsweise Versickerungstests nicht möglich. Die Analyse der Kornverteilung und Durchlässigkeit führt zu dem Ergebnis, dass der Boden als „stark durchlässig“ einzustufen ist. Der korrigierte kf-Wert (Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden) liegt bei $2,6 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers stellen sich die geotechnischen Bedingungen mit Ausnahme der hohen Oberbodenmächtigkeit am Standort nahezu optimal dar. Der Mindestabstand zum Grundwasser ist voraussichtlich problemlos einzuhalten. Es werden Versickerungsmulden als kostengünstige Variante empfohlen. Um eine optimale Versickerung zu gewährleisten muss der Oberboden hierbei durchstoßen und durch Sand ersetzt werden.¹⁷

Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine bisher unbeeinträchtigten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich beansprucht. Die Planungen beziehen sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen (Sportplatz) die nach Aufgabe der bisherigen Nutzung für eine Nachnutzung durch geeignete Gewerbebetriebe beansprucht werden.

Bewertung

Keine Beeinträchtigungen durch den Eintrag von Schadstoffen

Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Beeinträchtigungen durch die Versiegelung und den Umbau von Böden

Im Gewerbegebiet führt die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen zu Bodenversiegelungen. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna.

¹⁶ NIBIS Kartenserver (2020): Altablagerungen

¹⁷ Dipl.-Geologe J. Holst (2018): Geotechnische Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten, Gutachten Nr. 2574, Osterholz-Scharmbeck, 03.12.2018

Dies stellt eine nachteilige, jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewertende Umweltauswirkung dar. Die Eingriffe in den Boden sind zu kompensieren.

Ergebnis

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Durch das Vorhaben ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen.

Zur Förderung der Wirtschaft und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen wird der flächenbeanspruchenden gewerblichen Nutzung in möglichst (aus der Sicht des Immissionsschutzes) konfliktarmen Lagen gegenüber der Beibehaltung der Frei- und Brachflächen der Vorrang eingeräumt. Ferner kann durch die Nachnutzung dem Leerstand entgegengewirkt werden und so städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden. Der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche wird durch Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes vermieden. Bisher unbeeinträchtigte Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich werden nicht beansprucht.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Auf weitergehende Untersuchungen wurde verzichtet.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder anderen gem. WHG geschützten Bereichen. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt (gem. mGROWA18) 300-350 mm/a im langjährigen Mittel.

Bewertung

Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwassersituation infolge von Versiegelungen

Die im Gewerbegebiet notwendigen Bodenversiegelungen führen dazu, dass das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser nur verzögert in den Grundwasserkörper einsickern kann. Das anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf den gewerblichen Flächen zurückzuhalten und entsprechend zur Versickerung zu bringen.

Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit der geplanten Nutzung sind keine Nutzungen verbunden, die bei einem normalen Betriebsablauf zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut führen.

Ergebnis

Durch die festgesetzte Rückhaltung und Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf ein verträgliches Maß auch mit Blick auf die Anreicherung des Grundwassers vermieden werden. Erhebliche Veränderungen im Bereich der Vorflut sind nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestand

Die Gemeinde Neuenkirchen und die Ortschaft Grauen verfügen über ein ausgeglichenes Ortsklima. Die Luft ist weitgehend hygienisch unbelastet.

Bewertung

Das Plangebiet nimmt aufgrund der bisher nur teilweise und in geringem Umfang baulich beanspruchten Fläche geringfügig an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Da sich die beanspruchte Grundstücksfläche jedoch geringer Entfernung zu dem bereits bebauten Ortsrand befindet und in Bezug auf die umgebenden, von Bebauung freigehaltenen Bereiche (Ackerflächen) nur als kleinräumig zu beschreiben ist, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz, auch aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz mit den dort bereits bestehenden baulichen Anlagen, nur von sehr untergeordneter Bedeutung.

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

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei mit Blick auf die gewerblichen Bauflächen 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 entsprechend groß zu dimensionieren.

Ergebnis

In der Umweltprüfung wurde aufgrund des nicht erheblichen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet. Es wird nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (§ 1 Abs. 5 BNatSchG). Der südliche Siedlungsrand der Ortschaft Grauen zeigt neben landwirtschaftlichen Hofstellen und Nebenanlagen des gewachsenen Siedlungsbereiches auch neuzeitliche Einzelhausbebauung auf.

Bewertung

Weitere Zerschneidungen der Landschaft erfolgen aufgrund der Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes nicht. Die im Plangebiet befindlichen und den Sportplatz einfassenden Gehölze haben eine hohe Bedeutung als landschaftswirksame Elemente und für die Strukturierung der Agrarlandschaft. Ebenso weist die Freifläche eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Die örtliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird bereits durch die neuzeitliche Bebauung des bestehenden Sportheimes beeinträchtigt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes wird dennoch aus Gründen der Vermeidung von erheblichen Eingriffen in Folge einer nicht an den Siedlungsrand angepassten unmaßstäblichen baulichen Nutzung die Durchgrünung der Stellplätze sowie eine ergänzende Anpflanzung im Bereich der vorhandenen Vegetationsbestände festgesetzt, die den Planbereich auch in Bezug auf die Höhenausprägung der Gebäude landschaftswirksam einfassen soll.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der bodenrechtlichen Festsetzungen zu Maßen der baulichen Nutzung und einer überwiegenden Erhaltung und Ergänzung der gliedernden Heckenstrukturen stellt die geplante Gewerbeflächenentwicklung für das Schutzgut Landschaft kein erhebliches Risiko dar.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtiger Kenntnislage keine Kultur- oder Sachgüter, auf die die geplante gewerbliche Nutzung negative Auswirkungen haben könnte. Sie können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich gemeldet werden

Ergebnis

Es besteht kein Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, sodass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist, wenn bei Funden von der v.g. Hinweispflicht Gebrauch gemacht wird.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maße.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung (in Anlehnung an RAMMERT (1995))

Wechselwirkung auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden / Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	BESTAND: ehem. Sportplatz (nicht mehr genutzt) PLANUNG: Beeinträchtigungen verbleiben (0)	BESTAND: Verbreitung, Nutzung, Pflege, Veränderung PLANUNG: Weitere Verdrängung, Habitatverluste (-)	BESTAND: Störung, Verdrängung PLANUNG: Weitere Verdrängung, Habitatverluste (-)	BESTAND: Nutzung, Sportplatz PLANUNG: Weitere Versiegelung, Nutzung (-)	BESTAND: Stoffeintrag PLANUNG: Weitere Versiegelung (-)	BESTAND: Kleinflächige Versiegelung PLANUNG: Weitere Versiegelung, Lokale Beeinträchtigungen (-)	BESTAND: Nutzung, Schadstoffeintrag PLANUNG: Keine Veränderung (0)	BESTAND: Gestaltung PLANUNG: Weitere Gestaltung (-)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Pflanzen	BESTAND: ehem. Sportplatz (nicht mehr genutzt) Grünlandbrache PLANUNG: Verlust von Grünflächen, Erholung (-)	BESTAND: Konkurrenz, Schutz, Veränderung PLANUNG: Verdrängung, Versiegelung (-)	BESTAND: Nahrung, Lebensraum PLANUNG: Verlust und Umwandlung v. Vegetation (-)	BESTAND: Durchwurzelung, Nährstoffentzug PLANUNG: Veränderung der Vegetation (-)	BESTAND: Nutzung PLANUNG: Keine Veränderung (0)	BESTAND: Klimabildung PLANUNG: Veränderung (0)	BESTAND: Nutzung, Reinigung PLANUNG: Keine Veränderungen (0)	BESTAND: Strukturelemente PLANUNG: Geringfügige Veränderung der Strukturelemente (-)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Tiere	BESTAND: ehem. Sportplatz PLANUNG: Gewerbegebiet (0)	BESTAND: Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung PLANUNG: Nutzung der Fläche überwiegend durch den Menschen (-)	BESTAND: Konkurrenz, Nahrungskette PLANUNG: Verdrängung, Versiegelung (-)	BESTAND: Düngung, Verdichtung, Bodenbildung PLANUNG: Versiegelung (0)	BESTAND: Nutzung PLANUNG: Keine Veränderungen (0)	BESTAND: Beeinflussung, Klimabildung PLANUNG: Veränderungen (0)	BESTAND: Nutzung PLANUNG: Keine Veränderungen (0)	BESTAND: Nutzung Planung: Veränderung/Verlust von Tierarten (-)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Boden / Fläche	BESTAND: Nutzung PLANUNG: keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Lebensraum, Nährstoffversorgung PLANUNG: Verlust von Lebensräumen (-)	BESTAND: Lebensraum PLANUNG: Verlust von Lebensräumen (-)	BESTAND: Bodenumlagerungen PLANUNG: Weitere Bodenumlagerungen (-)	BESTAND: Stoffeintrag, Filtration von Stoffen PLANUNG: Versiegelung, Funktionsverlust (-)	BESTAND: Beeinflussung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)	BESTAND: Wasserhaushalt, Stoffhaushalt PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Wasser	BESTAND: Lebensgrundlage PLANUNG: keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Lebensgrundlage PLANUNG: Versiegelung (-)	BESTAND: Lebensgrundlage PLANUNG: Versiegelung (-)	BESTAND: Bodenwasser, Beeinflussung v. Bodenart und Struktur PLANUNG: Weitere Versiegelung (-)	BESTAND: Geringe Schadstoffeinträge PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)	BESTAND: Verdunstung PLANUNG: Beeinträchtigungen (-)	BESTAND: Luftfeuchtigkeit PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Wasserhaushalt PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Klima	BESTAND: Lebensgrundlage, Atemluft, Wohlbefinden PLANUNG: Lokale Beein- trächtigungen (-)	BESTAND: Wuchsbedingungen, Umweltbedingungen PLANUNG: Versiegelung (-)	BESTAND: Umweltbedingungen PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Bodenentwicklung PLANUNG: Versiegelung (-)	BESTAND: Grundwasserneubildung PLANUNG: Beeinträchtigungen (-)	BESTAND: Unbelastetes Klima PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Strömung, Wind, Luftqualität PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Element der gesamtästhetischen Wirkung PLANUNG: Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Luft	BESTAND: Lebensgrundlage, Atemluft PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Lebensgrundlage PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Lebensgrundlage PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Bodenluft, Stoffeintrag PLANUNG: Keine Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Belüftung, trockene Deposition PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)	BESTAND: Lokalklima PLANUNG: Veränderungen (0)	BESTAND: Luftschadstoffe, O ₂ -Ausgleich PLANUNG: Keine Veränderungen (0)	BESTAND: Luftqualität PLANUNG: Beeinträchtigungen (0)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)
Landschaft	BESTAND: Ästhetisches Empfinden, Landschaft PLANUNG: Gewerbegebiet (-)	BESTAND: Lebensraumstruktur, menschlich beeinflusst PLANUNG: Versiegelung (-)	BESTAND: Lebensraumstruktur, menschlich beeinflusst PLANUNG: Keine Veränderung (0)	BESTAND: Bodenbildung, menschlich beeinflusst PLANUNG: keine Veränderung (0)	BESTAND: Stoffhaushalt, wenig Bedeutung für Grundwasserneubildung PLANUNG: Keine Veränderung (0)	BESTAND: Klimabildung, Kaltluftströmung, keine Bedeutung PLANUNG: Veränderung (0)	BESTAND: Strömungsverlauf PLANUNG: Veränderung (0)	BESTAND: Grünfläche PLANUNG: Veränderung von Freiräumen (-)	BESTAND: Keine Beeinträchtigung PLANUNG: Keine Beeinträchtigung (0)

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

Ergebnis

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

- Schutzgut Mensch: Nachteilige Auswirkungen resultieren aus der Überbauung der ehemaligen Grünanlagen des Sportplatzes mit Gebäuden und Nebenanlagen. Das Landschaftsbild wird nachhaltig verändert, was zu einer subjektiven Beeinträchtigung führen kann. Die vorhandene Rahmeneingrünung wird verdichtet, sodass eine Einbindung in die Landschaft erfolgt.
- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Aufgrund der Versiegelungen wird der Lebensraum von Pflanzen und Tieren zurückgedrängt. Gehölzstrukturen werden z.T. entfernt. Es werden Anpflanzungen und in diesem Zusammenhang neue Habitate geschaffen.
- Schutzgut Boden / Fläche: Nachteilige Auswirkungen auf den Boden entstehen v.a. durch die weiteren Versiegelungen, was zur Folge hat, dass Pflanzen und Tiere diesen nur noch in geringem Umfang als Lebensraum nutzen können. Wasser kann nur noch in verringerter Menge aufgenommen werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche werden ausgeschlossen.
- Schutzgut Wasser: negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Versiegelungen, sodass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss einstellen wird.
- Schutzgut Klima und Luft: Auch hier lassen sich die negativen Auswirkungen auf die Versiegelungen zurückführen. Kleinräumig können sich Wärmeinseln bilden, diese beeinträchtigen die Kaltluftbildung jedoch nicht erheblich. Staubbelastungen der Umgebung können durch die Rahmeneingrünung gemindert werden.
- Schutzgut Landschaft: Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen nachhaltig verändert. Strukturgebende Gehölze entfallen in geringem Umfang. Durch die Verdichtung der Rahmeneingrünung kann das Plangebiet in die Landschaft eingebunden werden.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Beeinträchtigungen können bei Berücksichtigung der Hinweise (Kap. 4.10, Teil I) vermieden werden.

2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

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.

Die Umweltauswirkungen werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von potenziellen Freiflächen und Habitaten von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von kleinflächigen standortgerechten Gehölzen / Bäumen,
- Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung des Bodens,
- erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenversiegelungen und
- Errichtung von max. 12,00 m hohen Gewerbegebäuden.

Die daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen sind in der Eingriffsregelung beachtlich und zu vermeiden. Ist keine Vermeidung möglich, so sind die Beeinträchtigungen auszugleichen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung der Erholung	-
	Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bzw. des Wohlbefindens durch Lärm und Schadstoffe in angrenzenden Gebieten	-
	Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen	-
Pflanzen, Tiere	Beeinträchtigungen von bes. geschützten o. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten	-
	Beeinträchtigungen durch den Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen	●
	Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gehölzen	●
Boden Fläche /	Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	-
	Beeinträchtigungen durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen	●
	Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten von Böden	-
	Beanspruchung von unbeeinträchtigten Flächen im Außenbereich	-
Wasser	Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grundwasserneubildung	●
	Beeinträchtigungen der angeschlossenen Vorflut infolge erhöhtem Oberflächenabfluss	-
	Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser/in die Vorflut	-
Landschaft	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch nicht ortstypische Bebauung	-
	Beeinträchtigung durch Verlust hochwertiger Gehölzstrukturen	-
● = ja, - = nein		

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen. Die bereits durch einen ortsansässigen Gewerbebetrieb beanspruchten Flächen stehen nicht für den allgemeinen Erholungsnutzen zur Verfügung. Es ist durch die festgesetzten und damit zulässigen Nutzungen nicht mit Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens zu rechnen. Auch sind Schadstoffeinträge und Lärmimmissionen unter Berücksichtigung der immissionsrelevanten Festsetzungen auf angrenzenden Flächen (Wohnumfeldsituation) nicht abzuleiten.

In Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist auf Grundlage der bereits bestehenden Nutzungen nicht von einer Beeinträchtigung geschützter oder gefährdeter Tierarten auszugehen. Durch die Überbauung von Flächen und Beseitigung von Vegetationsstrukturen gehen Habitate verloren. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass ein Ausweichen auf angrenzende Flächen möglich ist und durch die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein Großteil der bestehenden Habitate geschützt und neue Habitate geschaffen werden können.

Das Schutzgut Boden wird durch Bodenauf- und -abtrag und Versiegelungen beeinträchtigt. Schadstoffeinträge sind durch zukünftige Nutzungen zu vermeiden. Wertvolle Böden mit besonderen Eigenschaften liegen im Planbereich nicht vor. Auch werden keine Flächen im bisher unbepflanzten Außenbereich durch den Bebauungsplan in Anspruch genommen. Der bodenrechtliche Ausgleich erfolgt auf externen Flächen.

Im Zusammenhang mit der Beanspruchung des Bodens und zukünftiger Versiegelungen erfolgen Eingriffe in den Wasserhaushalt durch erhöhte Oberflächenabflüsse und eine potenzielle Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Beeinträchtigungen der nächsten Vorflut können über geeignete Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung (Rückhaltung und Versickerung) ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann unter Beachtung der örtlichen Bauvorschriften und des Einfügens in bestehende Strukturen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung zum Gehölzerhalt und ergänzenden Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen innerhalb der Rahmeneingrünung trägt zur Integration in den Landschaftsraum bei.

Zusammengefasst ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen nicht mit erheblichen Eingriffen auf die Schutzgüter zu rechnen.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a 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. Im B-Plan werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt:

- Schutzgut Wasser: Oberflächenwasserrückhaltung/-versickerung

Das im Plangebiet anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers hat flächenhaft über den belebten Oberboden zu erfolgen. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind dauerhaft zu begrünen und von jeder Art der Bebauung oder Versiegelung freizuhalten. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle der Versickerungsanlage im Mittel 1,00 m beträgt.

- Schutzgut Mensch: Art der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird die für Gewerbegebiete übliche und bedarfsgerechte erforderliche Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen aus einer intensiveren oder veränderten Nutzung vermieden werden. Aus Immissionsschutzgründen wird mit Rücksicht auf die nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereiche Grauens ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Nutzungen zulässig sind, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens / ihrer Eigenschaften auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Hierdurch werden potenzielle Nutzungskonflikte rechtzeitig vermieden und die Gewerbebetriebe mit einer größeren Immissionsbelastung können in Gewerbegebiete ausweichen, die für diese Art von Betrieben in Neuenkirchen zur Verfügung stehen.

- Schutzgut Landschaft: Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Somit wird der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in die Landschaft vorgegeben und Eingriffe in die Landschaft, die über das ortsübliche Maß hinausgehen, vermieden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 12 m ab Bezugsebene nicht überschreiten. Durch die Ergänzung der Rahmeneingrünung können die hinzutretenden baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

- Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und Wasser: Grundflächenzahl und Überschreitung der Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 + 50% wird die gem. BauNVO mögliche maximal zulässige Versiegelung nicht ausgeschöpft, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Baufeldfreiräumung

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen (Ornithologen) durchzuführen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: insektenfreundliche Leuchtmittel

Feste Beleuchtungen des Plangebietes sind auf energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu beschränken (z.B. LED-Leuchtmittel, geringerer UV-Lichtanteil, weniger Streulicht). Zur Vermeidung von Schädigungen der Insekten sind für die Beleuchtung LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

Durch eine geeignete Leuchtenkonstruktion ist zudem zu gewährleisten, dass der größtmögliche Lichtstrom auf die zu beleuchtende Fläche fällt und nicht in die Umgebung emittiert wird. Eine Abstrahlung nach oben bzw. zur Seite ist so gering wie möglich zu halten (ggf. zusätzliche Abschirmung).

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB vorhandenen Vegetationsbestände sind zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in 1 m Höhe und die Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweise Nr. 5) sowie der Anlage. Die Maßnahme dient der Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

3.2 Maßnahmen/Festsetzungen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück. Zum internen Ausgleich werden innerhalb des Plangebietes die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

- Durchgrünung der PKW-Stellplätze

Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um die Pflanzungen ist eine Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m) anzulegen. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind dem Hinweis Nr. 5 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.3 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Zur Darlegung des Eingriffs werden nachfolgend die sich aus der Flächeninanspruchnahme des Bestandes ergebenden Biotoptypen und Flächenwerte den sich aus der Planung ergebenden Flächenwerten in einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gem. "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Zum Eingriff gehören die Überbauung der Flächen des Sportplatzes mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie der Verlust der standortgerechten Gehölze östlich der neugebauten Halle.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs- Bilanz Gewerbegebiet Grauen							
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
GRR (Scherrasen)	<u>12.541</u>	1	12.541	GRR (Artenarmer Scherrasen)	3.677	1	3.677
HEA (Allee / Baumreihe des Siedlungsbereiches)	<u>417</u>	3	1.251	HFM/HEA/HFS (Strauch-Baumhecke, Allee, Strauchhecke)	2.655	3	7.965
HFM (Strauch-Baumhecke)	<u>1045</u>	3	3.134				
(HFS (Strauchhecke)	<u>1.676</u>	3	5.027				
OEL (Einzelhaus, Bebauung Sportplatz)	<u>152</u>	0	0				
OVS (Straße)	<u>1.111</u>	0	0	OVS (Straße)	<u>1.111</u>	0	0
				OGG (Gewerbegebiet, Überbauung 0,4 + 50%)	9.498	0	0
Gesamtfläche:	<u>16.941</u>	Flächenwert IST	<u>21.952</u>	Gesamtfläche	<u>16.941</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>11.642</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 11.642 - 21.952= - 10.310 Werteinheiten							

Die im Bebauungsplan festgesetzten internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht ausreichend, um die entstehenden Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Bilanz

zeigt auf, dass die Durchführung der Planung zu einem Kompensationsdefizit von **10.310 Werteinheiten** führt, welches durch externe Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen ist.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 10.310 Werteinheiten, wird über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Die externe Kompensation der naturschutzfachlich erheblichen Eingriffe erfolgt auf dem Flurstück 29/15, Flur 1, Gemarkung Behningen und den Flurstücken 30/22 und 30/26, Flur 5, Gemarkung Deimern.

Die Kompensation in der Gemarkung Behningen (Anlegung einer Obstwiese) erfolgt auf einer 4.166 m² großen Ackerfläche nördlich der Straße Behningen, östlich der Kreisstraße 18 am nordöstlichen Ortsrand von Behningen. Die Aufwertung der Ackerfläche (1 WE/m², insgesamt 4.166 WE) in eine Streuobstwiese (3 WE/m², insgesamt 12.498 WE) erzielt 8.332 WE.

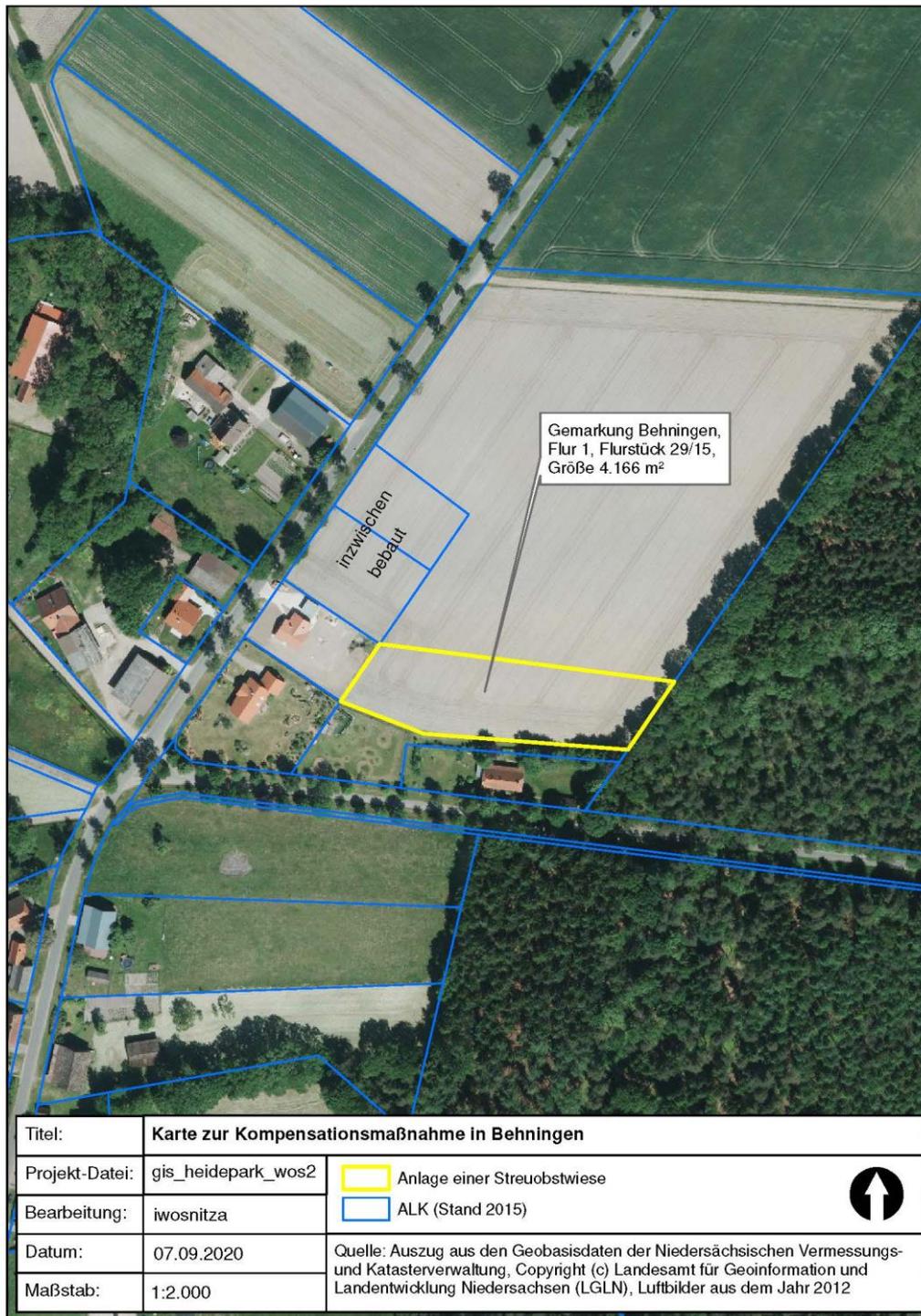
Dazu sind auf der Fläche mind. 25 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm gem. der Artenliste (Hinweis Nr. 5) in Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 15 m zwischen den Bäumen. Die Baumreihen sind versetzt auf Lücke zu pflanzen. Von der angrenzenden Ackerfläche und den Wegen ist ein Abstand von mind. ca. 5 m einzuhalten.

Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und zu verankern. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die bisher als Acker genutzte Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland, Mischungstyp „Grundmischung“)) anzusäen und extensiv zu nutzen:

- Maximal zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August); Abtransport des Mähgutes. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd erfolgen keine mechanischen Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.).
- Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung oder Gülleausbringung kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zugelassen werden.
- Ein alternativer Mischungstyp kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zugelassen werden.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (gelb umrandet)
(Quelle: VNP Stiftung Naturschutzpark Lüneburger Heide, 07.09.2020)



Die **Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Deimern (Waldaufwertung/Waldumbau)** erfolgt auf einer 1.300 m² großen Fläche eines derzeit im Bestand vorhandenen Fichtenwaldes nahe der Ortschaft Timmerloh. Die Aufwertung der Waldfläche (Biotoptyp „Fichtenforst“ 1 WE/m², insgesamt 1.300 WE) in einen Eichenbestand (3 WE/m², insgesamt 3.900 WE) erzielt 2.600 WE, sodass die verbleibenden 1.978 Werteinheiten vollständig kompensiert werden können.

Die vorhandenen Fichten- und ggfs. vorhandenen spätblühenden Traubenkirschenbestände (*Prunus serotina*) werden im Zuge der Kompensationsmaßnahme entfernt und durch

Anpflanzungen von Traubeneichen (*Quercus petraea*) ersetzt. Ggfs. vorhandene Birken sind zu erhalten.

Es soll eine zweireihige Anpflanzung, mit einem Abstand der Pflanzungen untereinander von 5 m angelegt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und zu verankern.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (rot schraffiert)

(Quelle: VNP Stiftung Naturschutzpark Lüneburger Heide, 04.09.2020)



Die genannten Kompensationsmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen / den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 1 Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 fertig zu stellen.

Übersicht: Bewertung und Maßnahmen

Schutzgut	Art des Eingriffs	gering	mittel	erheblich	Eingriff	Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung, Ausgleich erheblicher Eingriffe		Ausgleich erheblicher Eingriffe im Rahmen der externen Kompensation	Verbleiben der erheblicher Eingriff
						Maßnahmen	Berücksichtigung im B-Plan		
Mensch									
	baubedingt		○		temporäre Bautätigkeit und daraus ableitbare Immissionen	Art der baulichen Nutzung	§ 1	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ist kein weiterer externer Ausgleich erforderlich	keiner
	betriebsbedingt		○	Verkehrsaufkommen					
	anlagebedingt	○		weitere Bebauung bisher überwiegend unbebauter Bereiche					
Tiere/Pflanzen									
	baubedingt			●	Vernichtung und Verdrängung der Flora und Fauna durch Baufahrzeuge	Begrenzung der Grundflächenzahl Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 5	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen ist kein weiterer Ausgleich erforderlich	keiner
	betriebsbedingt			●	Verdrängung von heimischen Tierarten				
	anlagebedingt			●	Vernichtung von Lebensraum durch Versiegelung				
						Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit	§ 7		
						Durchgrünung der PKW-Stellplätze	§ 4		
Boden/Fläche									
	baubedingt			●	Umlagerung, Verdichtung	Begrenzung der Grundflächenzahl Oberflächenwasserversickerung	§ 6	Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Rahmen der externen Kompensation vollständig kompensiert.	keiner
	betriebsbedingt								
	anlagebedingt			●	Versiegelung				

Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften
- Begründung und Umweltbericht -

Wasser									
	baubedingt		O		Eintrag von Stoffen in das Grundwasser durch Baufahrzeuge (z.B. Schmiermittel)	Begrenzung der Grundflächenzahl Oberflächenwasserversickerung	§ 6	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ist kein weiterer externer Ausgleich erforderlich	keiner
	betriebsbedingt								
	anlagebedingt			●	durch Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate				
Klima/Luft									
	baubedingt		O		CO ₂ -Emissionen durch Baufahrzeuge	Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern Durchgrünung der PKW-Stellplätze Begrenzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen Begrenzung der Grundflächenzahl	§ 5 § 4 § 2	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ist kein weiterer externer Ausgleich erforderlich	keiner
	betriebsbedingt		O		CO ₂ -Emissionen erhöhtes Verkehrsaufkommen und Gewerbebetrieb				
	anlagebedingt			O	Veränderung des Kleinklimas durch Baukörper				
Landschaft									
	baubedingt			O	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (z.B. Baukran)	Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern Durchgrünung der PKW-Stellplätze Begrenzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen	§ 5 § 4 § 2 ÖBV § 1	Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen ist kein weiterer externer Ausgleich erforderlich	keiner
	betriebsbedingt								
	anlagebedingt			O	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Verlust hochwertiger Gehölzstrukturen				

4 Planalternativen

4.1 Standort

Für den Standort des Gewerbegebietes besteht ein konkreter und sich aus der örtlichen Lage ergebender Bedarf an ausreichend groß dimensionierten und möglichst zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen, der durch entsprechende Anfragen eines ortsansässigen Gewerbebetriebes dokumentiert wird. Der Standort wird dem Siedlungsbereich zugeordnet, sodass keine weiteren im Außenbereich gelegenen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Grauen" soll ein Beitrag zu Deckung des in der Gemeinde Neuenkirchen erkennbaren kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Gewerbegrundstücken geleistet werden. Der Standort südlich des Siedlungsbereiches Grauen bietet sich auch aus Sicht der Umwelt besonders an, weil:

- die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Baulandentwicklung vorgesehen ist,
- dem Leerstand des ehemaligen Sportplatzes/Sportlerheimes und städtebaulichen Missständen entgegengewirkt werden kann,
- die Flächen an den vorhandenen Ortsrand angrenzen und die Erschließung und Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bereits vorhanden ist,
- der ehemalige Sportplatz für eine Baulandentwicklung zur Verfügung steht,
- durch die Bauleitplanung absehbar keine naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereiche betroffen sind,
- das Plangebiet bereits teilweise durch die vorhandenen Gehölze eingegrünt ist,
- keine erheblichen Immissionskonflikte in den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen unter Berücksichtigung des eingeschränkten Gewerbegebietes zu erwarten sind und
- die Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen zu einer Stabilisierung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in der Region führt und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen fördert.

Weitere, für das Vorhaben gleichermaßen geeignete Frei- oder Brachflächen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes zur Deckung des lokalen Gewerbeflächenbedarfes nicht vorhanden bzw. stehen kurz- bis mittelfristig für eine Mobilisierung nicht zu Verfügung. Hierin ist die Beurteilung sich darstellender baulicher Leerstände sowie drohender Leerstände einbezogen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der 15. Änderung des FNPs durch einen Standortvergleich dargelegt, dass auch andere in der Gemeinde Neuenkirchen bestehende oder in Planung befindliche Gewerbegebiete nicht zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes geeignet sind.

Der vorliegenden Bauleitplanung wird daher der Vorrang vor anderen Standorten eingeräumt, insbesondere, weil die Fläche hinsichtlich einer dem Baulandbedarf entsprechenden Größe auf der Grundlage der bereits im wirksamen FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen dargestellt werden kann und die hinzukommende Nutzung die bereits bestehende bauliche Infrastruktur des Gebietes nutzen kann. Die sich hieraus ergebenden Synergieeffekte können durch andere Gebiete nicht gewährleistet werden. Auf die Standortdiskussion der 15. Änderung des FNPs wird hingewiesen und Bezug genommen.

4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein ehemaliger Sportplatz als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Alternative Arten der baulichen Nutzung sind nicht zielführend, da weder Wohngebiete gem. §§ 3 und 4 BauNVO noch Misch- und Kerngebiete sowie Dorfgebiete gem. §§ 5, 6 und 7 BauNVO für die gezielte Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geeignet sind. Darüber hinaus wird die für diese Flächen vorgesehene bauliche Entwicklung i.S. eines Gewerbegebietes bereits auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes durch Darstellung gewerblicher Bauflächen vorgegeben.

Es wird mir Rücksicht auf die umgebenden Siedlungsbereiche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass darin nur Betriebe zulässig sind, deren Emissionsverhalten mit Betrieben, die auch in Dorf- und Mischgebieten zulässig sind, vergleichbar ist. Die Festsetzung eines Dorf- oder Mischgebietes ist jedoch nicht gewollt, da die in diesen Gebieten auch zulässige Wohnnutzung weiterhin auf den gewachsenen Siedlungsbereich Grauen bezogen werden soll. Die Nachnutzung des ehemaligen Sportplatzes in Bezug auf die Nutzungen, die üblicherweise im Siedlungsbereich anzutreffen sind und gegenüber den im Außenbereich zulässigen Nutzungen eine höhere Sensibilität aufweisen (etwa das Wohnen), sollen auch weiterhin nur im Siedlungszusammenhang zugelassen werden.

In diesem Gewerbegebiet soll eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundfläche von 0,4 für Hauptanlagen und weitere 50 % für Nebenanlagen möglich sein, um eine lockere Bebauung am Ortsrand gewährleisten. Eine größere Versiegelung ist zur Ansiedlung der Betriebe nicht erforderlich und aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes / Siedlungsrandes nicht zu befürworten.

Eine geringere Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (z.B. max. 12 m) ist zur hinreichenden Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse und Abläufe nicht sinnvoll. Eine höhere Gebäudeentwicklung würde jedoch unmaßstäblich am Siedlungsrand sichtbar werden, was vermieden werden soll. Die Höhenentwicklung lässt neben der Errichtung von Werkshallen auch zwei- bis dreigeschossige bauliche Anlagen zu, die sich dennoch in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang einfügen.

Auf eine vollständige interne Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird zu Gunsten der Ansiedlung von Gewerbebetrieben verzichtet. Als Kompensation für den beanspruchten Boden werden externe Kompensationsflächen Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Die städtebauliche Entwicklung wird daher unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen fortgesetzt. Den besonderen landschaftlichen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung wird durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprochen. Auf die Rahmeneingrünung soll auch aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht verzichtet werden.

4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Freifläche, die ehemals als Sportplatz genutzt wurde, brach liegen. Die vorhandenen Gebäude würden städtebauliche Missstände auslösen und verfallen. Die oben beschriebene Bedeutung des Bodens und des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen würde jedoch erhalten bleiben.

Gleichzeitig würden Beeinträchtigungen aus der Versiegelung für die Bodenstruktur erhalten bleiben. Ferner würde auch der kleinräumige Bereich der entfallenden Gehölze erhalten bleiben. Der erforderliche Bedarf an Gewebegrundstücken wäre an anderen Orten des Gemeindegebietes zu decken. Diese Standorte könnten jedoch auch größere

Beeinträchtigungen hinsichtlich der Integration der hinzukommenden Bebauung in das Landschaftsbild und hinsichtlich der Beanspruchung von Grund und Boden bewirken.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013),
- 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),
- Zur Erfassung des Bodens: Online-Kartenserver des NIBIS: BK50 1:50.000, Suchraum für schutzwürdige Böden, Altlasten,
- Zur Erfassung des Wassers: Online-Kartenserver des NIBIS: Grundwasserneubildung nach mGROWA18,
- Planungsgruppe Umwelt (Hannover, 10.11.2016): Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG - Potenzialabschätzung und Kurzexpertise.
- Geologie und Umwelttechnik J. Holst (Osterholz-Scharmbeck, 03.12.2018): 2574 Versickerungsuntersuchung Hinter den Höfen 2 in 29643 Neuenkirchen-Grauen – Geotechnische Untersuchung zu Versickerungsmöglichkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

- Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Durchgrünung der Stellplätze sowie zur ergänzenden Anpflanzung innerhalb der Rahmeneingrünung werden von den zukünftigen Grundstückseigentümern erstellt. Die Gemeinde Neuenkirchen führt 2 Jahre nach Baubeginn eine Ortsbegehung durch und überprüft die Pflanzungen auf Durchführung, Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten und Anwuchserfolg. 10 Jahre danach erfolgt durch die Gemeinde Neuenkirchen eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der Pflanzung.

- Die Realisierung der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten externen Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Neuenkirchen und ggfs. auch in Amtshilfe durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis nach Fertigstellung und dann wieder nach 5 Jahren geprüft. Die Überprüfung der Annahmen der Emissionen aus dem Betrieb erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode bei der Vorhabengenehmigung durch den Landkreis Heidekreis.
- Die Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages, der zwischen dem Planveranlasser und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossen wird. Darin werden auch Aussagen zum Monitoring und Prüfung der durchgeführten Maßnahmen aufgenommen.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“ wurde auf ihre Umweltauswirkungen überprüft.

5.3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Grauen und stellt sich derzeit als ehemaliger Sportplatz / Freifläche mit leerstehenden Gebäuden und einer neugebauten Halle dar. Umlaufend wird das Plangebiet durch heckenartige Gehölzbestände umgrenzt. Die Straße *Hinter den Höfen* ist teilweise mit in den Geltungsbereich einbezogen und dient der Erschließung des Plangebietes.

5.3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E-Gebiet) festgesetzt. Es sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens auch in einem Misch- oder Dorfgebiet zugelassen werden könnten.

Mit Aufstellung des B-Planes sollen die Voraussetzungen für die Schaffung eines Gewerbegebietes zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfes innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen - Ortschaft Grauen geschaffen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 (+50%) festgesetzt. Das heißt, dass zukünftig 60 % der Grundstücksflächen versiegelt werden dürfen, 40 % insgesamt für die Hauptgebäude und 20 % des Plangebietes für Nebenanlagen.

Darüber hinaus dürfen die Gebäude mit einer max. Höhe von 12 m in abweichender Bauweise im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden, die Länge der Gebäude darf jedoch nicht mehr als 80 m betragen.

Die vorhandene Rahmeneingrünung wird zur Erhaltung festgesetzt und ist durch ergänzende Pflanzmaßnahmen aus Sträuchern und Einzelbäumen zu verdichten, sodass das Plangebiet in die Umgebung landschaftsgerecht eingebunden wird.

5.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, kann dem Entwicklungsgebot, woraus B-Pläne aus den F-Plänen zu entwickeln sind, entsprochen werden.

5.3.4 Natur- und Landschaftsschutz

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Lediglich die randlich vorhandenen Gehölzbestände weisen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Diese bleiben jedoch erhalten. Es sind auch keine Schutzgebiete oder -objekte nach

Abschnitt 5 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden.

Gem. Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und § 45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen) ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände (Störungsverbot und Tötungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden. Vom Büro Planungsgruppe Umwelt (Hannover, 2016) wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Fläche wird keine besondere Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten beigemessen. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken ist die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit (zwischen 01. Oktober und 28. Februar) zulässig. Sollte die Baufeldräumung innerhalb der Brutzeit erforderlich sein, ist eine örtliche Überprüfung auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden daher nicht berührt. Im Plangebiet ist der Boden durch die bisherige Nutzung als Sportplatz und die versiegelten Flächen vorbelastet, aber dennoch aufgrund der Grünstrukturen von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

Die bislang unversiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung.

Das Plangebiet hat aufgrund der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen eine mittlere Bedeutung für das Plangebiet. Diese bleiben als strukturbildende Elemente erhalten.

Die aus der geplanten Umnutzung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und Landschaft und entstehen aus der Versiegelung mit Gebäuden und Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Der Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (siehe oben) von 0,4 (max. 0,6), einer max. Höhe der baulichen Anlagen und einer abweichenden Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise minimiert.

Durch die Umsetzung der Planung gehen kleinflächige Gehölzbestände verloren. Die Eingriffe werden jedoch durch die Anpflanzmaßnahmen im Plangebiet und insbesondere durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5.3.5 Maßnahmen zur Kompensation

Die Kompensation erfolgt auf zwei externen Flächen auf dem Flst. 29/15, Flur 1, Gemarkung Behningen und den Flst. 30/22 und 30/26, Flur 5, Gemarkung Deimern.

Im Bereich Behningen soll eine derzeit ackerbaulich genutzte Fläche nordöstlich der Ortschaft durch Anpflanzung von Streuobstbestände auf Grünland aufgewertet werden. Für die Fläche mit einer Größe von 4.166 m² erfolgt eine Aufwertung um 2 Werteinheiten.

Für den Bereich Deimer stehen innerhalb eines Fichtenforstes ringförmig um vorhandene Wasserlöcher gelegene Flächen zur Verfügung. Hier sollen Anpflanzungen von Traubeneichen erfolgen. Die verfügbare Fläche hat eine Größe von 1.300 m² und wird ebenfalls um 2 Werteinheiten aufgewertet.

5.3.6 Immissionsschutz

Aus der Umsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes resultieren für die angrenzenden Siedlungsbereiche keine Beeinträchtigungen aus Lärmimmissionen, da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Aufgrund der innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes einzuhaltenden Orientierungswerte für ein

MI-Gebiet sind innerhalb der angrenzenden Siedlungsbereiche gegenüber den bisherigen Bestandsnutzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Geruchsimmissionen sind aus dem Plangebiet, über die bereits in Grauen bekannten dörflich geprägten Gerüche hinaus, nicht zu erwarten.

5.3.7 Standortalternativen

Weitere, für das Vorhaben gleichermaßen geeignete Frei- oder Brachflächen sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden bzw. stehen kurz- bis mittelfristig für eine Mobilisierung nicht zu Verfügung. Die Entwicklung von Gewerbeflächen im direkten Siedlungsanschluss oder innerhalb der Dorfgebiete ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht gewollt.

Die Planung wird auf nicht mehr benötigten Sportflächen durchgeführt, sodass bestehende Erschließungseinrichtungen genutzt werden können. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist derzeit nicht erforderlich. Auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich (Teiländerungsbereich 15.4) wird an dieser Stelle verwiesen, da darin die Alternativenprüfung unterschiedlicher Standorte ausgearbeitet wurde.

5.3.8 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf der Basis von Verfahren durchgeführt, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Der Grundstückseigentümer wird die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen durchführen. Die Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Neuenkirchen und wird in angemessenen zeitlichen Abständen durch Ortsbegehung durchgeführt.

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 26.11.2020</p>	<p>Planungsrecht</p> <p>Begründung: Allgemein Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung (LROP 2017 sowie RROP Entwurf 2015) fehlt in der Begründung vollständig.</p> <p>In der Begründung wurde keine Alternativenbetrachtung durchgeführt. Dies ist insbesondere bezüglich der momentan neu entstehenden Gewerbegebiete innerhalb der Gemeinde zu ergänzen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Begründung zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung bisher nicht vorhanden ist. Im Rahmen der Überarbeitung der Auslegungsunterlagen zum Satzungsbeschluss werden die entsprechenden Inhalte in der Begründung ergänzt. Konflikte mit den Inhalten des LROPs und RROPs durch die Planung sind aufgrund der Inanspruchnahme bereits beeinträchtigter und dem Siedlungsbereich zugeordneter Flächen nicht abzuleiten. Vorrang- und Vorsorgegebiete werden nicht beansprucht.</p> <p>Die Ausweisung des Gewerbegebietes im Planbereich wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen abgeleitet (vgl. Kapitel 1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan). Die Voraussetzung für die Festsetzung des Gewerbegebietes geht aus der Darstellung der gewerblichen Bauflächen hervor, die im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Grauen erfolgt ist. In der Begründung zum Bebauungsplan wird in dem Kapitel 4 Planalternativen unter Punkt 4.1 Standort erläutert, dass die Flächen des Planbereiches aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und der zwischenzeitlich erfolgten Aufgabe der Nutzung des Sportplatzes einer Folgenutzung zugeführt werden sollen.</p> <p>Es wird auf die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Kapitel 4.3. Teiländerungsbereich 15.4 – Ortschaft Grauen und die Erläuterungen zur Auswahl des Plangebietes für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen hingewiesen. Eine zusätzliche Alternativenprüfung erfolgt auch mit Hinblick auf die aktuell in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne für weitere Gewerbegebiete in der Gemeinde Neuenkirchen nicht, da die Fläche zur Deckung eines lokal tätigen Gewerbebetriebes dient</p>

	<p><i>3.1 Räumlicher Geltungsbereich</i> Der räumliche Geltungsbereich wird anhand der Flurstücke definiert, jedoch sind nicht alle genannten Flurstücke in der Planzeichnung dargestellt. Zum Verständnis sollten die Flurstücke 41/1 und 41/2 ergänzt werden.</p> <p><i>4.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen</i> Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 10 m eingehalten, um die vorhandenen Vegetationsbestände durch hinzutretende Neubauten nicht zu beeinträchtigen. Der Abstand zu den übrigen festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB beträgt lediglich 1 m. Es ist zu prüfen, ob dieser Abstand ausreicht, um eine Bepflanzung sicherzustellen.</p>	<p>und diese Fläche in der Zwischenzeit von diesem Betrieb beansprucht wurde.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flurstücksbezeichnungen 41/1 und 41/2 in der Planzeichnung nicht erkennbar sind. Die Planunterlage wird dahingehend angepasst.</p> <p>Es wird korrekt wiedergegeben, dass die Baugrenzen einen Abstand von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Anschluss und einen Abstand von 1 m zu den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB einhalten. Im Rahmen der Überarbeitung der Auslegungsunterlagen werden die bisher festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB geändert. Die bisher festgesetzten Pflanzflächen mit Breiten von 5 m im nördlichen, westlichen und östlichen Bereich sowie 7 m im südlichen Bereich bleiben unverändert erhalten. Der vorhandene Vegetationsbestand kann über diese Flächen ausreichend gesichert werden. Auf eine Verbreiterung wird verzichtet, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Es wird die Ansicht vertreten, dass innerhalb der Pflanzflächen mit einer Breite von 5 m bereits eine ausreichende, Ergänzung durch Anpflanzungen erfolgen kann, die das Gewerbegebiet landschaftsgerecht eingrünert wird. Es wird ferner festgesetzt, dass die Anpflanzung nicht nur durch Sträucher, sondern auch durch einzelne Großbäume erfolgt, sodass sich auch hinsichtlich der Höhe eine ausreichende Rahmeneingrünung entwickeln kann, die das Plangebiet in die Landschaft einbindet. Zu diesem Zweck wird die o.g. Kombinationsfestsetzung eingefügt, um über die Erhaltung hinaus auch weitere Bäume innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen anpflanzen zu können.</p>
--	---	--

	<p><i>4.5 Örtliche Bauvorschriften</i> Es wurde keine maximale Höhe für die Werbeanlagen festgesetzt, dies sollte ergänzt werden.</p> <p>Zudem werden flächenhafte Werbeanlagen an Außenwänden auf 10 m² der jeweiligen Flächen der Außenwand des Gebäudes</p>	<p>Der Abstand der Baugrenzen zu den Flächen wird ebenfalls unverändert beibehalten. Ein Konflikt zu den gemäß Niedersächsischer Bauordnung einzuhaltenen Abständen ist nicht ableitbar, da die Hauptbaukörper die festgesetzten Baugrenzen einhalten müssen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der festgesetzten Rahmeneingrünung ist durch die heranrückenden Gebäude nicht ableitbar, da die Realisierung von Gebäuden die festgesetzte Erhaltung von Bäumen und Sträuchern beachten muss.</p> <p>Insgesamt ist daher festzuhalten, dass der Abstand von 1 m zwischen Baugrenzen und Pflanzflächen als ausreichend betrachtet wird, wobei der Deckung des lokalen Baulandbedarfs und damit der bestmöglichen Ausnutzung von Gewerbeflächen zum Zwecke der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen gegenüber der Einhaltung eines größeren Abstandes zwischen Baugrenze und „Pflanzerhaltungsfläche“ der Vorrang eingeräumt wird. Eine Änderung erfolgt nicht.</p> <p>Der Hinweis auf eine fehlende Festsetzung der maximalen Höhenbegrenzung bei Werbeanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan bereits auf GH max = 12 m und die Größe der Werbeanlagen über die ÖBV auf maximal 10 m² je Außenwand begrenzt. Ferner wird in den ÖBV festgesetzt, dass Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie bzw. Attika unzulässig sind. Es wird daher die Ansicht vertreten, dass die Werbeanlagen als bauliche Anlagen bereits durch die Festsetzung erfasst wird und eine zusätzliche Begrenzung der Höhe der Werbeanlagen nicht erforderlich ist. Die Werbeanlagen bleiben daher unterhalb der Attika und Trauflinie und stellen sich in der Gesamtschau der gewerblich geprägten baulichen Anlagen nicht als überdimensional dar. Aufgrund dessen wird von einer Ergänzung bzw. Änderung der örtlichen Bauvorschrift diesbzgl. abgesehen.</p> <p>Es ist des Weiteren bekannt, dass durch die bisher in den ÖBV enthaltene Formulierung Werbeanlagen bis zu 10 m² an jeder</p>
--	---	---

<p>begrenzt. Dies bedeutet jedoch, dass an jede Fassade mit einer 10 m² großen Werbeanlage ausgestattet werden kann. Es ist klarzustellen, ob dies gewünscht ist. Des Weiteren ist keine Festsetzung zu anderen Werbeanlagen wie Fahnen, Pylone, etc. getroffen.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen sind gegebenenfalls zu ergänzen.</p> <p><i>4.7.3 Ermittlung des Eingriffsumfangs / Eingriffsregelung</i> Die Ergebnisse der Wechselwirkungen (Umweltbericht S.47) stimmen nicht mit den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überein. Folgende Umweltauswirkungen werden ebenfalls durch die Planung beeinträchtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen durch den Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen - Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gehölzen <p>Diese sind in die Tabelle aufzunehmen und innerhalb der Begründung genauer zu beschreiben.</p> <p>4.7.3 b Externe Kompensationsmaßnahmen</p>	<p>Außenwand möglich sind. Dieser Sachverhalt wird in dem teilweise bereits bebauten Gebiet aufgrund der festgesetzten Rahmeneingrünung nicht als kritisch beurteilt, da die Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 10 m² deutlich begrenzt sind. Die das Plangebiet umgebende Rahmeneingrünung ist dazu geeignet eine Gesamthöhe von 10 m zu erreichen und zu überschreiten. Damit werden die Werbeanlagen in ihrer Gesamtheit nicht weithin sichtbar oder als erhebliche visuelle Beeinträchtigung wahrnehmbar sein. Ferner ist absehbar, dass die Werbeanlagen im Wesentlichen dem öffentlichen Straßenraum zugewandt platziert werden, um einen größtmöglichen Werbeeindruck zu erzielen. Es spricht daher viel für eine absehbar zu erwartende Anordnung von Werbeanlagen an den Nord- und Ostseiten von baulichen Anlagen. Einer weitergehenden Einschränkung der Ausrichtung von Werbeanlagen bedarf es daher nicht. Zulässig sind gem. der ÖBV selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge, sodass im Umkehrschluss die Anbringung von Fahnen und Pylonen unzulässig ist.</p> <p>Des Weiteren soll der vorhandene Betrieb durch die Planung nicht nachträglich eingeschränkt werden. Eine Anpassung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt daher nicht.</p> <p>Die in der Begründung enthaltene Tabelle der Wechselwirkungen wird durch die in der Stellungnahme genannten Punkte teilweise ergänzt. Es wird jedoch die Ansicht vertreten, dass der Verlust an Lebensräumen durch Versiegelungen und Gehölzverlusten bereits aus den verwendeten Begrifflichkeiten „Verdrängung“, „weitere Versiegelung“, „Verlust von Lebensräumen“ und „Veränderung der Strukturelemente“ ableitbar ist. Eine Ergänzung und Verdeutlichung der in der Stellungnahme aufgeführten Punkte erfolgt redaktioneller Art in Begründung und Umweltbericht. Änderungen für die Planung ergeben sich nicht</p>
--	--

	<p>Das genannte Flurstück (Flst. 29/14, Flur 1, Gemarkung Behningen), für die externe Kompensation, existiert nicht. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 29/15.</p> <p>Planzeichnung Die in der Begründung genannten Punkte</p> <p>3.1 Räumlicher Geltungsbereich 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen 4.5 Örtliche Bauvorschriften 4.7.3 b Externe Kompensationsmaßnahmen</p> <p>sind in der Planzeichnung entsprechend anzupassen.</p> <p>Umweltbericht <i>1.2.4 Fachplanerische Vorgaben</i> Die Vorgaben des LROPs werden nicht genannt / dargestellt.</p> <p><i>2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> Vögel: Laut Umweltbericht führt die Umnutzung, im Hinblick auf Störeffekte, gegenüber der bisherigen Sportplatznutzung aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit voraussichtlich zu einer Verbesserung der Situation.</p> <p>Zwar führt die Umnutzung zu einer eingeschränkten Zugänglichkeit, jedoch ist durch die Umnutzung eine dauerhafte / intensive Nutzung der Fläche angestrebt. Eine Verbesserung bezüglich der Störeffekte wird hier demnach nicht gesehen.</p>	<p>Die Bezeichnung des für die externe Kompensation in der Flur 1, Gemarkung Behningen herangezogenen Flurstücks wird auf die aktuelle Bezeichnung redaktionell angepasst.</p> <p>Es erfolgt eine Anpassung / Ergänzung der in der Stellungnahme genannten Inhalte.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorgaben des LROPs in der Entwurfsfassung nicht genannt bzw. dargestellt wurden. Zum Satzungsbeschluss wird der Umweltbericht dahingehend redaktionell ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landkreis Heidekreis der Beurteilung des Artenschutzbeitrages in Bezug auf die Minderung der Störeffekte aufgrund der Änderung in ein Gewerbegebiet mit einer eingeschränkten Zugänglichkeit nicht folgen kann.</p> <p>Das im Rahmen der Planung vorgelegte Artenschutzgutachten stammt aus dem Jahre 2016. Ein Artenschutzgutachten ist für die Dauer von 5 Jahren gültig. Die in dem Gutachten enthaltenen Aussagen berücksichtigen die Situation des Plangebietes vor Planaufstellung, d.h. das Gebiet ist im Ausgangszustand weiterhin als Sportplatz intensiv nutzbar gewesen, sodass die dadurch möglichen Störeffekte einschl. der intensiven Pflegemaßnahmen der Vegetationsbestände und Freiflächen als Ist-Zustand vorausgesetzt wurden. Die Siedlungsnähe sowie dadurch zu erwartende Prädatoren (u.a. Katzen) wurden in der Beurteilung ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wird festgestellt, dass für das Gebiet nur allgemein häufige und störungsresistente (ubiquitäre)</p>
--	--	--

		<p>Brutvogelarten zu erwarten sind. In Bezug auf Fledermäuse wird auf die Bedeutung als Jagdhabitat, jedoch nicht als Quartierstandort hingewiesen. Vor diesem Hintergrund stellt das Gutachten klar, dass durch die Änderung in ein Gewerbegebiet für Brutvögel keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind und ein Ausweichen auf angrenzende geeignete Habitate problemlos möglich ist. Ferner wird abgeleitet, dass durch die entfallende intensive Nutzung als Sportplatz gegenüber der Nutzung als Gewerbegebiet aufgrund der gegenüber der täglichen und bis in die Abendstunden hinein stattfindenden Sportplatznutzung eingeschränkten Zugänglichkeit eine Minderung der Störeffekte zu erwarten ist. Diese Argumentation ist insofern naheliegend, da die o.g. Pflegemaßnahmen und intensive Nutzung des Plangebietes als Sportplatz entfallen, in dem kleinräumigen und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eingeschränkten Gewerbegebiet auf den ausgewiesenen Flächen die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist und die für die o.g. ubiquitären Vogelarten als Habitate geeigneten Vegetationsstrukturen überwiegend zur Erhaltung festgesetzt sind. In diesem Zuge wird auch davon ausgegangen, dass die intensive Pflege der Vegetationsbestände verringert wird und im Zusammenhang mit der ergänzenden Anpflanzung von Gehölzen (Sträucher und Großbäume) innerhalb der vorhandenen Rahmeneingrünung eine Verbesserung und dauerhafte Sicherung der Habitatsituation erfolgt.</p> <p>Ferner wird durch die Kombinationsfestsetzung der Pflanzenerhaltung und Ergänzungspflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) ein Beitrag zur Intensivierung der Bepflanzung, etwa durch die Einzelbäume, bewirkt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Begründung: Die Tabelle auf S. 18 stellt dar, dass keine Erheblichkeit aufgrund der Entfernung von Gehölzen zu erwarten ist. Es sind jedoch nicht alle vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Zudem geht aus</p>	<p>Es wird korrekt wiedergegeben, dass die Tabelle in der Begründung zum Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen durch</p>

	<p>den Unterlagen nicht hervor, ob es sich bei den Gehölzen östlich der vorhandenen Lagerhalle ggf. um eine Kompensationsmaßnahme handelt oder nicht. Auch die Entnahme dieser Gehölze ist artenschutzrechtlich zu untersuchen. Sollten die Gehölze weiterhin nicht zum Erhalt festgesetzt werden, sind diese entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen, da ein Erhalt nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass das Regiosaatgut für die externe Kompensationsmaßnahme nach geltendem Gesetz nur aus dem Herkunftsgebiet stammen darf, in dem es auch ausgebracht wird. Das Flurstück 29/14 in der Flur 1, Gemarkung Behningen existiert hier nicht. Nach meinen Angaben handelt es sich hierbei um das Flurstück 29/15. Ich bitte dies zu überprüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>S. 21 Punkt 2:</p>	<p>den Verlust von Lebensräumen und den Verlust von Gehölzen darstellt.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung, die eine Erheblichkeit der Beeinträchtigungen durch die v.g. Verluste aufzeigt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass Gehölze im Inneren des Planbereiches entfallen werden, aufgrund der ergänzenden Anpflanzungen innerhalb der Rahmeneingrünung sowie auf Grundlage des Artenschutzgutachtens jedoch keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen abzuleiten ist.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass aus den Unterlagen nicht erkennbar ist, ob die Gehölze östlich der bereits errichteten Lagerhalle eine Kompensationsmaßnahme darstellen.</p> <p>In der Begründung wird redaktionell klargestellt, dass die Gehölze in dem Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und aus dem Gutachten auch keine erhebliche Bedeutung für den Artenschutz hervorgeht. Sie stellen keine bestehende Ausgleichsmaßnahme dar. Auf eine Erhaltungsfestsetzung wird vor diesem Hintergrund verzichtet, um eine bestmögliche Ausnutzung der Gewerbeflächen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer Arbeitsstätten und Arbeitsplätze zu ermöglichen. Der Entfall der vorhandenen Gehölze wurde in der Bilanzierung bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Angaben zur Verwendung von Regiosaatgut (Hinweis 7 des Bebauungsplanes) werden ergänzt, sodass Regiosaatgut aus dem <i>Ursprungsgebiet 1 Nordwestdeutsches Tiefland</i> zu verwenden ist. Ergänzend wird angegeben, dass der Mischungstyp „Grundmischung“ zu verwenden ist und eine abweichende Mischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zugelassen werden kann.</p> <p>Der Hinweis auf das nicht-existente Flurstück 29/14 wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zu der externen Kompensationsfläche werden in den Unterlagen auf das Flst. 29/15 redaktionell angepasst.</p>
--	--	--

	<p>Ein Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen durch Umbau von Fichtenforst in Eichenbestand wird aus naturschutzfachlicher Sicht teilweise kritisch gesehen. Ein Umbau ist grundsätzlich möglich, bedingt aber nur eine geringe Aufwertung für den Boden, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Berechnung auf Grundlage der auszugleichenden Fläche und eine Faktorisierung der Fläche sinnvoll ist (z.B. mind. 2:1). Für diese Art der Maßnahmen ist die Aufwertungsfähigkeit sowie die Aufwertungsbedürftigkeit der Flächen zu belegen (z.B. Aufwertung von Kleinstbiotopen wie Lunken möglich durch Auflichtung). Hierzu bitte ich nähere Ausführungen in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Umweltbericht Die beigelegten Bilder zeigen keinen Scherrasen, wie er in den Kartierungen aufgenommen wurde. Ich bitte dies näher zu erläutern und ggf. die Kartierung und die Bilanzierung anzupassen. Aufgrund des hohen Grasbestandes ist ggf. zudem mit Insektenarten zu rechnen, die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung (evtl. lag zur Zeit der Kartierung 2016 noch ein anderer Zustand der Flächen vor) bisher keine Berücksichtigung finden.</p> <p>Als maximale Höhe der Gebäude werden 12 m angegeben. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die Eingrünung hoch genug ist. In Verbindung mit der Planzeichnung ist erkennbar, dass die vorhandene Eingrünung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht breit genug ist und bestenfalls verbreitert werden sollte. Dies gilt vor Allem für die Allee zur Straße hin, aber auch die restlichen Pflanzungen sind zum Teil sehr lückig und weisen keine durchgängige Begrünung vor. Eine Unterpflanzung vor Allem der Allee ist ggf. nicht zielführend (Anwuchs ggf. schwierig aufgrund von Beschattung etc.).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umbau von Fichtenforst zu einem Eichenbestand aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu sehen ist.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis wird die in den Unterlagen benannte Kompensationsmaßnahme weiterhin für die Planung beibehalten. Eine Änderung der Inhalte bzgl. der Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit erfolgt nicht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in dem Umweltbericht enthaltenen Fotos des Planbereiches, die dem Artenschutzbeitrag von 2016 entnommen sind, keinen Scherrasen aufzeigen. Grundlage der Biotopeinstufung ist die zum Zeitpunkt der Planaufstellung in zulässiger Weise ausgeübte Art der Bodennutzung „Sportplatz“. Mit einem Sportplatz gehen regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen einher, die u.a. auch auf die Beibehaltung und Sicherstellung eines Scherrasens ausgerichtet sind. Eine dauerhafte extensive Grünlandfläche hat sich aufgrund der Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen nicht eingestellt. Eine Anpassung der Biotoptypenkarte sowie der Bilanzierung erfolgt daher nicht.</p> <p>Es wird korrekt wiedergegeben, dass in den Unterlagen zum Bebauungsplan eine maximale Höhe von 12 m angegeben ist, jedoch nicht erläutert wird, ob die Gebäude dieser Höhe durch die Rahmeneingrünung landschaftsgerecht eingefasst werden. Wie o.b. wird zu Gunsten der bestmöglichen Bereitstellung von Flächen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs auf eine Verbreiterung der Pflanzflächen verzichtet. Es erfolgt jedoch eine Änderung von Flächen zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu Flächen zum Anpflanzen und Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, sodass die vorhandene Rahmeneingrünung in ihrer Breite vollständig erhalten und durch weitere Anpflanzungen in Form von Sträuchern und Einzelbäumen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7) ergänzt wird. Die anzupflanzenden Einzelbäume sowie die</p>
--	--	--

	<p>Zu 2.1.6. und 3.2 Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es sinnvoll die Stellplatzzahlen pro zu pflanzendem Baum zu reduzieren (z.B. 1 Baum / 4 Stellplätze), da ggf. eine Durchgrünung des Gebietes mit der Vorgabe 1 Baum /12 Stellplätze nicht gewährleistet ist.</p> <p>Externe Kompensation: Die städtebaulichen Verträge für die externen Maßnahmen sind in der öffentlichen Auslegung zur Prüfung beizulegen. Alternativ sollte zusätzlich zu den vorhandenen Angaben in der Planzeichnung festgelegt werden, wer die externen Maßnahmen auszuführen hat.</p> <p>Planzeichnung: Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Breite der Anpflanzungen nicht ausreichend, um eine Eingrünung und die Wiederherstellung des Landschaftsbildes zu garantieren. Zudem ist die vorhandene</p>	<p>Strauchpflanzungen lassen langfristig eine ausreichende Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft erwarten, sodass die Höhe von 12 m dem Bereich und seiner unmittelbaren Umgebung, besonders aufgrund der Lage in geringer Entfernung von < 100 m zum Siedlungsrand angemessen ist und eine landschaftlich hinreichende Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen erwarten lässt. Die Artenauswahl ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten, auch in Bezug auf verschattete Bereiche, zu treffen.</p> <p>Auf eine Anpassung der Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplätze wird verzichtet, da die den Planbereich umgebende Rahmeneingrünung zur landschaftsgerechten Integration des Gewerbegebietes ausreichend ist.</p> <p>Die sich innerhalb des Plangebietes bietenden überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und der damit verbundenen betrieblich individuellen Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen nicht eingeschränkt werden. Die Gemeinde Neuenkirchen vertritt die Ansicht, dass in diesem Zusammenhang eine Durchgrünung durch Einzelbaumpflanzungen je 12 Stellplätze in dem in Rede stehenden Plangebiet zum Zwecke der landschaftlichen Integration und Durchgrünung des Gebietes ausreichend ist.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag, der die Kompensation der Eingriffe und Zuständigkeiten zur Umsetzung regelt, wird zum Satzungsbeschluss abschließend vorgelegt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen. Eine Benennung des Ausführenden bzw. der Zuständigkeit erfolgt nicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der VNP – Verein Naturschutzpark Lüneburger Heide e.V. für die Durchführung und weitere Pflege der Kompensationsmaßnahmen zuständig sein wird und insofern die Realisierung und Unterhaltung der Maßnahmen gesichert ist.</p> <p>Wie o.b. wird die zu erhaltende Pflanzfläche in eine Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>
--	---	--

	<p>Anpflanzung Richtung Norden eine Baumreihe. Hier ist somit kein Sichtschutz vorhanden. Ich bitte darum die Eingrünung anzupassen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind regelmäßig mind. 10 m vorgesehen.</p> <p>Zu § 4 (1) die Angabe "Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe einschl. Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m)" ist nicht verständlich (auch in Begründung). Ich bitte um Spezifizierung oder Änderung der Angabe, sodass allgemein verständlich ist, was damit gemeint ist. Zur Anzahl der Stellplätze s.o.</p>	<p>geändert, sodass die vorhandenen Vegetationsbestände ergänzend verdichtet werden und höhere Bäume zu pflanzen sind. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass eine ausreichende Eingrünung zur Integration des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft realisiert werden kann. Eine Verbreiterung der Pflanzflächen erfolgt nicht, um die vorhandenen und zukünftigen gewerblichen Nutzungen nicht einzuschränken und auch weiterhin eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu ermöglichen. Es wird daher die Ansicht vertreten, dass innerhalb der 5 m (bzw. 7 m) breiten Pflanzflächen nicht nur der vorhandene Bestand ausreichend gesichert werden kann, sondern auch eine Ergänzung derart möglich ist, dass eine ausreichende Pflanzung als Lückenschluss erfolgen kann.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Angaben unter § 4 Abs 1 zu Größe und Stammumfang der anzupflanzenden Bäume im Zusammenhang mit der Baumscheibe nicht eindeutig nachvollziehbar sind. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst, sodass die Angaben zu erforderlichen Baumscheiben als eigener Unterpunkt aufgeführt werden.</p> <p>Die Festsetzung lautet sodann wie folgt (Änderungen fett und <i>kursiv</i>):</p> <p>„§ 4 Durchgrünung des Gewerbegebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>(1) Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe einschl. Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind den Hinweisen (Nr. 5) zu entnehmen.</p> <p>(2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind mit einer Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m) zu versehen.</p>
--	--	---

		<p>(3) Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zur Inbetriebnahme des jeweiligen Betriebes zu realisieren.“</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Verkehrsrecht</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben erhebliche Bedenken.</p> <p>Nach Angabe der Gemeinde Neuenkirchen ist die Zufahrt zu dem geplanten Gewerbegebiet über die Gemeindestraße "Hinter den Höfen" ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, so dass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Tatsächlich handelt es sich bei der Gemeindestraße "Hinter den Höfen" aber um einen nicht befestigten Sandweg mit einer Breite von etwa 3 Metern.</p> <p>Diese Voraussetzung ist für eine Erschließung eines Gewerbegebietes ungeeignet und die Straße sollte mindestens so breit und tragfähig ausgebaut werden, dass sich zwei LKW begegnen können, ohne dass in den Seitenraum ausgewichen werden muss.</p> <p>Wenn die Gemeinde einem Ausbau der Straße nicht nachkommt, wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit hoher Wahrscheinlichkeit beeinträchtigt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. die Zuwegung zu dem Grundstück regelt. In dem Vertrag wird festgehalten, dass der <i>„Weg in seiner Gesamtlänge des unbefestigten Teiles (ca. 460 m) technisch auszubauen [ist]. In einer Breite von ca. 3,50 m wird der Fahrbahnkörper in Betongemischbauweise (unbelastetes Betonrecycling) hergestellt.“</i>¹⁸ Ferner sind Angaben zur Zuständigkeit der Vorhabenträgerin in Bezug auf vorbereitende Erdbaumaßnahmen und zur Abnahme des Weges durch die Gemeinde Neuenkirchen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Seitens der Gemeinde Neuenkirchen wird entgegen der Stellungnahme die Ansicht vertreten, dass ein Ausbau der Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m für den vorhandenen Betrieb als ausreichend zu betrachten ist. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass es zu vermehrten Lkw-Begegnungsverkehren kommen wird, die eine größere Fahrbahnbereite rechtfertigen würde. Die Straße „Hinter den Höfen“ ist ausreichend einsehbar, sodass im Falle einer Begegnung auf dem Betriebsgrundstück durch Sichtkontakt ein Wechsel erfolgen kann und die Straße „Hinter den Höfen“ unbeeinträchtigt bleibt. Diese Vorgehensweise ist nach Ansicht der Gemeinde</p>

¹⁸ Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und der Investorin Fr. Ursula Berndt, Stand: 16. Juni 2016

		<p>Neuenkirchen vor dem Hintergrund des nur kleinräumigen Gewerbegebietes sowie der Bedeutung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindestraße) aus Gründen der Wirtschaftlichkeit als auch der Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verhältnismäßig.</p> <p>Sollte sich in Folge einer weiteren Betriebsentwicklung oder Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe eine Beeinträchtigung des Verkehrsgeschehens darstellen, kann nach erneuter Evaluation und im Ermessen der Gemeinde die Ergänzung von z.B. Ausweichbuchten erfolgen.</p> <p>Es wird daher die Ansicht vertreten, dass die Erschließung des Gewerbegebietes nach Umsetzung der zum aktuellen Zeitpunkt über den städtebaulichen Vertrag gesicherten Maßnahmen ausreichend gesichert ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des auf angrenzenden Straßen vorhandenen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der anschließenden öffentlichen Verkehrswege sind durch die Planung nicht abzuleiten.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
	<p>Straßenbau</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des hier vorgelegten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grauen" soll über die Gemeindestraße "Hinter den Höfen" und die Kreisstraße 22 (Grauen-Tewel) erfolgen. Die Einmündung beider Straßen liegt bei km 3,460 der Kreisstraße 22 innerhalb der verkehrlichen OD Grauen.</p> <p>Bei der Gemeindestraße "Hinter den Höfen" handelt es sich um einen Sandweg von etwa 3 Metern Breite.</p> <p>Die derzeitige Breite der Gemeindestraße ist für eine Erschließung eines Gewerbegebietes ungeeignet. Im Einmündungsbereich der</p>	<p>Die im Rahmen der Planung zur verkehrlichen Erschließung vorgesehenen Inhalte werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Auf die abwägenden Ausführungen zum „Verkehrsrecht“ wird zur Vermeidung von Wiederholungen und aufgrund des gleichen</p>

	<p>Gemeindestraße in die Kreisstraße 22 ist die Gemeindestraße auf mindestens 30 Metern Länge auf eine Breite von 5,50m auf zu weiten. Weiterhin sind die Einmündungsradien ausreichend groß herzustellen um ein sicheres ein- und abbiegen von und in die Kreisstraße zu ermöglichen. Weitere Randbedingungen sind im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Landkreis und der Gemeinde Neuenkirchen im Rahmen einer Vereinbarung zu klären.</p>	<p>Belanges hingewiesen und Bezug genommen. Die entsprechenden Ausführungen lassen sich in diesem Zusammenhang auch auf den in der Stellungnahme beschriebenen Belang des Ausbaus der Einmündungsradien übertragen.</p> <p>Im aktuellen Zustand stellt sich der Abschnitt bis zur östlich angrenzenden „Teweler Straße“ (K 22) als ausreichen einsehbar dar, sodass bei zu erwartendem Begegnungsverkehr auf dem Betriebsgrundstück gewartet und anschließend gewechselt werden kann. Eine tatsächliche Begegnung auf der Straße „Hinter den Höfen“ kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Brandschutz</p> <p>Gegen den vorstehend näher bezeichneten B-Plan bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgender Punkt beachtet wird:</p> <p>Für das Plangebiet muss wie geplant für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss jedoch eine erste Löschwasserentnahmestelle mit min. 800l je Minute nach höchstens 150m erreicht werden können.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den in Rede stehenden Bauungsplan aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken bestehen, wenn der in der Stellungnahme aufgeführte Sachverhalt berücksichtigt wird.</p> <p>Der Hinweis, dass eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Std. zu gewährleisten ist und die Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m heranzuziehen sind, ist bereits in der Begründung zum Bauungsplan enthalten.</p> <p>Es wird der Hinweis ergänzt, dass die erste Löschwasserentnahmestelle mit min. 800 l/min nach 150 m erreichbar sein muss.</p> <p>Im Rahmen der Durchführung des Bauungsplanes wird die Gemeinde Neuenkirchen auf einen ausreichenden Brandschutz hinwirken. Unter Berücksichtigung dessen, dass innerhalb des Plangebietes bereits ein Gewerbebetrieb angesiedelt wurde, wird davon ausgegangen, dass im Zuge des dafür erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens die Belange der ausreichenden Löschwasserversorgung geprüft wurden.</p>

		<p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Denkmalpflege</p> <p>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>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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des in Rede stehenden Bauplanes zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und daher aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Eine Änderung des Planbereiches ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis auf die Anzeige- und Meldepflicht von Kulturdenkmalen ist bereits in der Begründung enthalten und wird auf den B-Plan als Hinweis zusätzlich aufgetragen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 23.10.2020</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>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor.</p> <p>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-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in den Unterlagen beschriebene Planung die Belange der Bundeswehr berührt, diese jedoch nicht beeinträchtigt werden und vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände bestehen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Planbereich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieffflugkorridor befindet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>Der Hinweis darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, ist ebenfalls bereits Bestandteil der Planunterlagen sowie der Planurkunde (Planfassung).</p>

	<p>Radaranlage Visselhövede.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-1552-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Bei Rückfragen werden die in der Stellungnahme aufgeführten Kontaktdaten verwendet.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.11.2020</p>	<p>Stellungnahme S00925887</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.</p> <p>In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und derzeit auch keine Neuverlegung seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH geplant ist.</p> <p>Die Aussagen zur Gigabitoffensive und der damit verbundenen Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Neuenkirchen wird bei Bedarf im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung ggf. mit der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine Abstimmung durchführen. Ein Hinweis mit den Kontaktdaten wurde bereits in die Begründung eingefügt.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen der Beteiligung zielen auf die Durchführung und nicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes ab. Die Gemeinde Neuenkirchen wird bei Bedarf die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH informieren.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	
	<p>Stellungnahme S00925902 (Externe Kompensationsfläche, Flst. 29/15, Flur 1, Gemarkung Behningen)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und derzeit auch keine Neuverlegung seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH geplant ist.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Stellungnahme S00926219 (Externe Kompensationsfläche, Flst, 30/22 und 30/26, Flur 5, Gemarkung Deimern)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und derzeit auch keine Neuverlegung seitens der Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH geplant ist.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau, Schreiben vom 18.11.2020</p>	<p>Zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Karte hat den Stand 04.07.2016. Zwischenzeitlich wird das Flurstück 40/1 gewerblich genutzt, und es wurde eine Halle darauf errichtet. Zur Bescheinigung der Aktualität ist ein Austausch der Liegenschaftskarte als Grundlage der Planunterlage nötig.</p>	<p>Der Hinweis zum Stand der Planunterlage wird zur Kenntnis genommen. Eine aktuelle Katasterunterlage wurde in den Planunterlagen berücksichtigt. Änderungen der Inhalte für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 09.11.2020</p>	<p>Zu o.g. Bebauungsplan sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung in Grauen erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land und nicht durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH (s. Kapitel 7.2). Das neue Gebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.</p> <p>Zur Löschwasserversorgung möchten wir vorsorglich anmerken, dass der Wasserversorgungsverband nicht für die Sicherstellung verantwortlich ist. Gerne stehen wir aber für ein erörterndes Gespräch bezüglich der gegebenen Versorgungsbedingungen und Möglichkeiten hinsichtlich der Löschwasser-Anforderungen aus W 405 zur Verfügung. Bitte beziehen sie uns bei der weiteren Planung rechtzeitig mit ein, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung durch den Wasserversorgungsverband sichergestellt wird. Die Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell angepasst.</p> <p>Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass der Wasserversorgungsverband nicht für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung verantwortlich ist. Die Verantwortlichkeit liegt bei der Gemeinde Neuenkirchen. Die Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 über die Trinkwasserversorgung hinaus durch ggf. erforderliche Löschwasserentnahmestellen sicherzustellen. Die vorgetragenen Anregungen zielen jedoch auf die Durchführung und nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Entsprechende Hinweise hierzu sind in der Begründung bereits enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

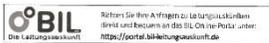
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 01.12.2020</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Nachbergbau</p> <p>Historische Bergrechtsgebiete Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. 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. Bitte teilen Sie uns per Mail an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de mit Angabe des Grundbucheintrages mit, wenn in dem betreffenden Gebiet Salzabbaugerechtigkeiten existieren.</p> <p>Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§ 149 Bundesberggesetz) vor.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungsgebietes. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.</p> <table border="1" data-bbox="488 1171 1263 1230"> <thead> <tr> <th>Berechtigungsart</th> <th>Name</th> <th>Rechtsinhaber</th> <th>Bodenschatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bewilligungen</td> <td>Schneverdingen</td> <td>BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG</td> <td>Kohlenwasserstoffe</td> </tr> </tbody> </table> <p>Rohstoffe</p> <p>Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.</p>	Berechtigungsart	Name	Rechtsinhaber	Bodenschatz	Bewilligungen	Schneverdingen	BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG	Kohlenwasserstoffe	<p>Zu Nachbergbau:</p> <p>Es wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass das Verfahrensgebiet im Gebiet des ehemaligen Königreich Hannover liegt und hier selbstständige Salzabbaugerechtigkeiten zulässig und im Grundbuch eintragbar waren. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass ggf. übertragene Besitzrechte (Salzabbaugerechtigkeiten) bei den Grundbuchämtern zu erfragen sind. Nach Aussage der Vorhabenträgerin liegen keine Grundbucheinträge in Bezug auf Salzabbaugerechtigkeiten vor.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren aufrechterhaltenen Rechte gem. § 149 Bundesberggesetz vorliegen.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich nach Informationen des LBEG in einem Bergbauberechtigungsgebiet (Bewilligung „Schneverdingen“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co KG) liegt und die Berechtigungsinhaber verpflichtet und berechtigt sind, Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Ein Hinweis darauf wird in die Planunterlagen (Begründung und Bauungsplan: Hinweis) aufgenommen.</p> <p>Zu Rohstoffe:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bzgl. der Rohstoffgewinnung keine Hinweise und Bedenken vorliegen.</p>
Berechtigungsart	Name	Rechtsinhaber	Bodenschatz							
Bewilligungen	Schneverdingen	BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG	Kohlenwasserstoffe							

	<p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hin- weise 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>Zu Hinweise:</p> <p>Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. Die dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmenden Informationen wurden bei der Schutzgutbeschreibung des Bodens berücksichtigt.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.</p> <p>Die Angaben zur Erstellung eines geotechnischen Berichts werden zur Kenntnis genommen. Weiterführende Aussagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.</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 und berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.11.2020 per E-Mail</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>

	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom müssten die bestehenden Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erweitert werden. Wir bitten Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung/ Fernmeldewesen wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern:</p> <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant <i>ist</i>, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden und zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude einer Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationslinien in und außerhalb des Plangebietes erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis auf die in den Planunterlagen zu dem Punkt 7.2 Ver- und Entsorgung – Fernmeldewesen zu ergänzenden Inhalte wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte werden sinngemäß in die Begründung integriert, zielen aber auf die Durchführung des Bebauungsplanes und nicht auf seine zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen ab.</p> <p>Die Gemeinde Neuenkirchen wird bei Bedarf die Deutsche Telekom Technik in weitere Erschließungsplanungen einbinden.</p> <p>Der Hinweis auf den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die weiteren Angaben zur Erschließung werden in der Begründung redaktionell angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	--

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 13.11.2020</p>	<p>Auf meine Stellungnahme vom 20.01.2017 nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</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 20.01.2017 noch einmal aufgeführt:</u></p> <p><i>Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Grauen der Gemeinde Neuenkirchen. Er hat eine Entfernung von ca. 195 m zum südlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 170 Hemslingen - Behringen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ist über die Knotenpunkte L 170 „Lünzener Straße“/K 22 „Teweler Straße“ in Abschnitt 20 bei Station 4.709 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Grauen und L 170 „Nersumer Straße“/ Gemeindestraße „Zu den Gärten“ in Abschnitt 20 bei Station 4.152 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen des Ortsteils Nersum der Ortschaft Grauen möglich.</i></p> <p><i>Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets als Standort für einen örtlich bereits ansässigen Gewerbebetrieb u. ggf. darüber hinaus auch weiteren kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme vom 20.01.2017 weiterhin Bestand hat und einer Ergänzung nicht erforderlich ist.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ausfertigung übermittelt.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die auf die Stellungnahme ergangene Abwägung noch einmal aufgeführt und diese wiederholt zur Abwägung erhoben (kursiv). Die sich aus zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen ergebenden Erkenntnisse werden in den jeweiligen abwägenden Ausführungen eingefügt und entsprechend kenntlich gemacht (nicht kursive Textpassagen):</u></p> <p><i>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Grauen mit einer Entfernung von 200 m zum südlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 170 Hemslingen - Behringen befindet.</i></p> <p><i>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets über die Knotenpunkte L 170 „Lünzener Straße“/K 22 „Teweler Straße“ in Abschnitt 20 bei Station 4.709 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Grauen und L 170 „Nersumer Straße“/ Gemeindestraße „Zu den Gärten“ in Abschnitt 20 bei Station 4.152 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen des Ortsteils Nersum der Ortschaft Grauen möglich ist.</i></p> <p><i>Der Hinweis auf die Ziele und Zwecke der Planung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</i></p>
---	---	--

	<p><i>Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</i></p> <p>1. <i>Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets darf ausschließlich über den Knotenpunkt L 170 „Lünzener Straße“/K 22 „Teweler Straße“ in Abschnitt 20 bei Station 4.709 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Grauen erfolgen. Falls die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ebenfalls über den Knotenpunkt L 170 „Nersumer Straße“/ Gemeindefstraße „Zu den Gärten“ in Abschnitt 20 bei Station 4.152 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen des Ortsteils Nersum der Ortschaft Grauen erfolgt, so wird in Abstimmung mit der hiesigen Straßenbauverwaltung ein verkehrsgerechter Ausbau des v. g. KP ggf. mit Einbau eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 170 erforderlich. Diese Forderung bitte ich als Hinweis in die Begründung des o.g. Bebauungsplans aufzunehmen und zu beachten.</i></p> <p>2. <i>Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i></p> <p><i>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</i></p>	<p><i>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, wenn die in der Stellungnahme angeführten Punkte beachtet werden. Hierzu wird nachfolgend Stellung genommen.</i></p> <p><i>Zu 1.:</i> <i>Der Hinweis auf die verkehrliche Erschließung, die ausschließlich über den Knotenpunkt L 170 „Lünzener Straße“/K 22 „Teweler Straße“ innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Grauen erfolgen sollte sowie den ggf. erforderlichen Ausbau bei Erschließung über den Knotenpunkt L 170 „Nersumer Straße“/ Gemeindefstraße „Zu den Gärten“, wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Gleiches gilt für die ggf. erforderliche Anlegung eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 170.</i></p> <p><i>Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets soll nach Möglichkeit ausschließlich über den Knotenpunkt L 170 Lünzener Straße / K 22 Teweler Straße in Abschnitt 20 bei Station 4.709 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Grauen erfolgen. Falls die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebiets ebenfalls über den Knotenpunkt L 170 Nersumer Straße / Gemeindefstraße Zu den Gärten in Abschnitt 20 bei Station 4.152 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen des Ortsteils Nersum der Ortschaft Grauen erfolgt, so wird in Abstimmung mit der hiesigen Straßenbauverwaltung ein verkehrsgerechter Ausbau des v.g. Knotenpunktes ggf. mit Einbau eines Linksabbiegestreifens im Zuge der L 170 erforderlich.</i></p> <p><i>Zu 2.:</i> <i>Der Hinweis, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</i></p>
--	--	---

	<p><i>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i></p>	<p><i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden wird nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken übersandt.</i></p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>ExxonMobil Productions Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.11.2020 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>Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</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 BIL.</p> <p>-----</p> <p>Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.</p> <p>Bitte stellen Sie Ihre Anfrage zukünftig in diesem – für Sie – kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.</p>  <p>Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen oder Leitungen der in der Stellungnahme aufgeführten Gesellschaften von dem in Rede stehenden Vorhaben nicht betroffen sind.</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>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 Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p>

	<p>Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als <u>71 Betreibern</u>, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p>	<p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	---

Teil IV Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, 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.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 gemäß § 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.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Grauen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2021 als Satzung (gem. § 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

L.S.
