

# Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Heidekreis

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

### Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

(gem. § 13 a BauGB)

- Textlicher Bebauungsplan -

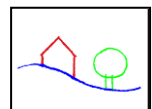


### Abschrift

Die Übereinstimmung mit dem  
Original wird hiermit beglaubigt.  
Neuenkirchen, den 27.02.2025  
GEMEINDE NEUENKIRCHEN  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage



Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a  
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.3 Weitere Rechtsgrundlagen	7
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation	9
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	15
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes – Begründung der Festsetzungen</b>	<b>17</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.2 Verkehr	18
4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	18
4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	19
<b>5 Altlasten/Kampfmittel</b>	<b>22</b>
<b>6 Immissionsschutz</b>	<b>22</b>
<b>7 Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>23</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>25</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
10.1 Bodenordnung	25
10.2 Ver- und Entsorgung	26
<b>11 Belange der Bundeswehr</b>	<b>27</b>
<b>12 Kosten für die Gemeinde</b>	<b>27</b>

### **Teil II Abwägung**

---

### **Teil III Anlagen**

---

<b>Anlage 1: Textliche Festsetzungen, in der weiterhin rechtsverbindlichen Fassung</b>	<b>35</b>
<b>Anlage 2: Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, in der weiterhin rechtsverbindlichen Fassung</b>	<b>37</b>

### **Teil IV Verfahrensvermerke**

---

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat beschlossen, die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

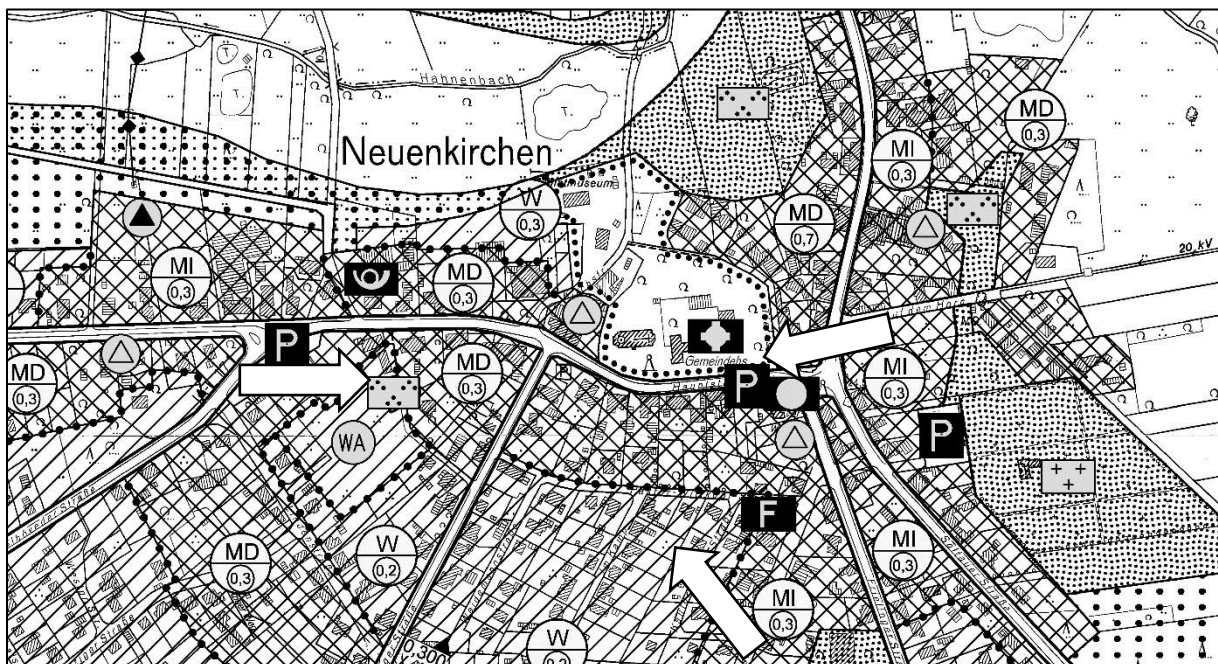
#### 1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Gemeinde Neuenkirchen sind die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ befindlichen Flächen als Dorfgebiet, Mischgebiet, Flächen für den Gemeinbedarf, Wohnbauflächen und Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wirkt sich nicht auf die bislang rechtsverbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf) aus, da die Art der baulichen Nutzung mit Ausnahme des Regelungsgegenstandes bzgl. der städtebaulichen Ordnung von Vergnügungstätten nicht geändert wird. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich daher auch weiterhin aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNPs zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

**Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen (Plangebiet gekennzeichnet durch Pfeile)**



## 1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ erstreckt sich auf Flächen im Ortskern von Neuenkirchen, beidseits der Hauptstraße und erstreckt sich somit auf den wesentlichen Versorgungskern der Gemeinde Neuenkirchen. Dieser ist durch zahlreiche Handwerks-, sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet, die jeweils einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Darüber hinaus befinden sich neben dem Wohnen auch das Rathaus, Geldinstitute sowie kirchlich genutzte Einrichtungen mit ergänzenden, sozialen Zwecken dienenden sowie kulturellen und künstlerisch genutzten Gebäuden im Plangebiet.

Über die das Plangebiet von Osten nach Westen querende Hauptstraße werden die im Gebiet befindlichen Nutzungen und Einrichtungen zentral erschlossen. Der aufkommende Verkehr wird darüber an die jeweils einmündenden Kreis-, Landes- und Gemeindestraßen abgegeben.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sind überwiegend bebaut und werden von privaten und zum Teil auch öffentlichen Gartenflächen umgeben.

Eine Zuordnung zum Außenbereich oder angrenzenden offenen Freiflächen ist im Plangebiet selbst nicht erkennbar. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen sich weitere Freiflächen an, die nördlich des Schroershofes bis zum angrenzenden Hahnbachtal reichen.

Die 1. Änderung erstreckt sich auf Flächen, für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 als Art der baulichen Nutzung bereits ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist. Auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 wird in Kapitel 4.1 eingegangen.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

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

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

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

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

*Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

- *Maximale Grundfläche*

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

Da die zulässige Grundfläche der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit rd. 30.743 m<sup>2</sup> über dem o.g. Schwellenwert liegt, wird eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 führt nach erster überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich – wie oben beschrieben – in der Gemeinde Neuenkirchen. Der Änderungsbereich selbst wird durch die straßenbegleitend entlang der Hauptstraße, Lindenstraße, Behninger Straße, Pastor-Wittkopf-Straße, Frielinger Straße und Kirchstraße ausgerichteten Gebäude geprägt. Die weiteren im Änderungsbereich befindlichen Flächen sind, abgesehen von den als Hausgärten gestalteten Grundstücksflächen, vor allem durch Parkplatznutzungen, die den umgebenden Nutzungen zugeordnet sind bzw. für diese bereit stehen, geprägt. Durchgrünungen finden sich in den Bereichen öffentlicher Grünflächen und Wege. Dies trifft besonders für das Umfeld der Kirchen und der angrenzenden öffentlichen Einrichtungen zu.

Das unmittelbare Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird nördlich von mit Gehölzriegeln durchzogenen landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen geprägt. Südlich und südwestlich schließen sich weitere Wohnsiedlungsbereiche an. Entlang der Bahnhofstraße im Osten setzen sich die gemischten Nutzungen, die der Versorgung der Bevölkerung dienen und bis in den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich Delmsen hinein führen, fort.

Die Lage des Plangebietes lässt eindeutig eine Zuordnung zum Bebauungszusammenhang erkennen. Im Rahmen dieser 1. Änderung soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss von Vergnügungsstätten die Innenentwicklung gefördert und gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklungen i.S.v. „Trading-Down-Effekten“ vermieden werden. Zu diesem Zweck sollen innerhalb der festgesetzten Dorf- und Mischgebiete Vergnügungsstätten, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 22 zulässig sind, zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

Die geplante Entwicklung entspricht den allgemeinen städtebaulichen Zielen der Gemeinde Neuenkirchen, die aus der Darstellung des FNPs hervorgehen. Im Flächennutzungsplan sind für die Flächen der 1. Änderung Dorf- und Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnbauflächen dargestellt, im Bebauungsplan Nr. 22 sind Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO, Mischgebiete gem. § 6 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Wesentlich konkurrierende Nutzungen sind nicht vorhanden oder festgesetzt.

Die Ortsmitte Neuenkirchen soll als Lebensmittelpunkt gestärkt werden. Dies bedingt, dass die zur Verfügung stehenden Flächen und baulichen Anlagen vordringlich für Nutzungen zur Verfügung stehen, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung, dem Wohnen

sowie mit dieser Versorgungsfunktion verbundenen Dienstleistungs-, Handwerks- sowie nicht störenden Gewerbebetrieben dienen.

Zukünftig im Plangebiet frei werdende Grundstücksflächen und Gebäude oder Gebäudeteile sollen möglichst den Nutzungen zur Verfügung stehen, die der v.g. Grundversorgung der in Neuenkirchen lebenden Bevölkerung dienen. Durch die Sicherung von bereits siedlungsstrukturell geprägten und bebauten Flächen für die Entwicklung des zentralen Siedlungsbereiches Neuenkirchen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen, da auch zukünftig zunächst die Flächen baulich beansprucht werden können bzw. für bauliche Entwicklungen in Form von Nachnutzungen von Gebäuden zur Verfügung stehen, die sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges darstellen und gegenüber der baulichen Beanspruchung der im Außenbereich gelegenen und unbebauten Flächen anbieten (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB). Insofern räumt die Gemeinde Neuenkirchen der Förderung der Innenentwicklung gegenüber der baulichen Beanspruchung von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen den Vorrang ein.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten werden ferner Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitsplätze aber auch zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze geboten, da einer negativen städtebaulichen Entwicklung durch Standortaufgaben i.V.m. einem „Trading-Down“-Effekt entgegengewirkt werden kann. Durch die angestrebte Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums können bestehende Betriebe erweitert und neue Versorgungsbetriebe angesiedelt werden. Gegenüber Spielhallen kann in der Regel eine größere Anzahl an Arbeitsplätzen gesichert und geschaffen werden.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

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

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt ist und auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 auch weiterhin baulich beansprucht werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die im Plangebiet gelegenen Flächen bereits überwiegend versiegelt sind und die 1. Änderung auch nicht in die bodenrechtlichen Festsetzungen bzgl. der Gesamtversiegelung des Bodens eingreift, so dass nachträgliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auch bereits im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des B-Planes Nr. 22 berücksichtigt worden. Änderungen grünordnerisch relevanter Festsetzungen werden durch die 1. Änderung nicht bewirkt. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht/keine Beeinträchtigung FFH und/oder Vogelschutzrichtlinie*

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird auch keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

- *Fazit*

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

### **1.3 Weitere Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *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 – PlanzVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

## **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.



In diesem Sinne soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ die für ihren räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ umfasst eine Fläche von rd. 13,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

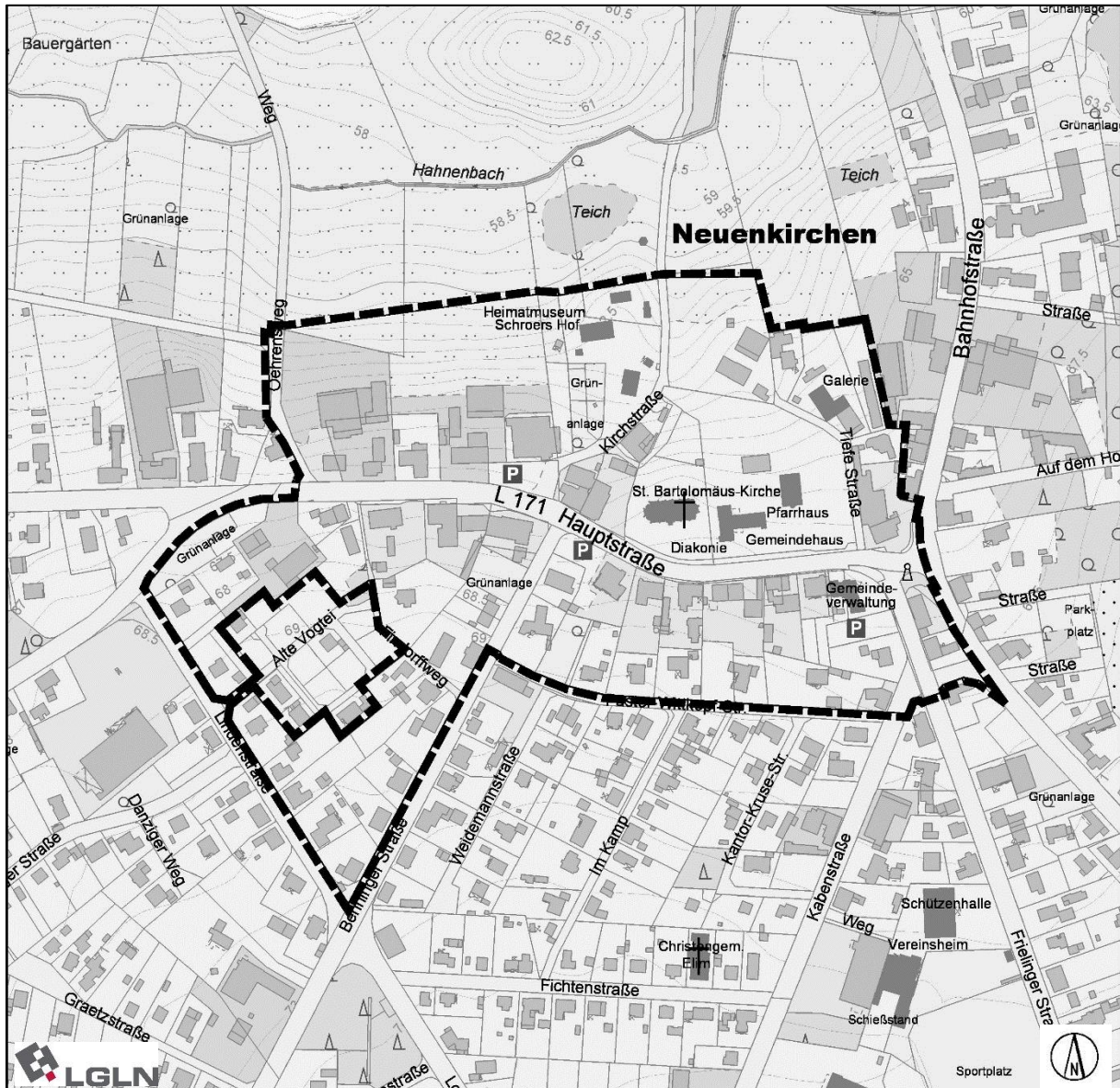
- Im Norden: durch die südliche und, auf einer Länge von 41 m, durch die westliche Grenze des Flst. 100/8, von dem sich ergebenden Punkt aus rd. 64 m nach Westen verlaufend bis auf die westliche Grenze des Flst. 342/5, dabei die Flst. 95/4 und 342/5 querend, weiter von dem sich ergebenden Punkt auf der westlichen Grenze des Flst. 342/5 aus auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 632/93 zulaufend, dabei die Flst. 628/94 und 93/12 querend, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flst. 632/93 und ausgehend von dessen nordwestlichem Grenzpunkt nach Westen verlaufend bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 76/1, dabei die Flst. 85/4 und 76/1 querend, dann weiter durch die südliche Grenze des Flst. 756/344,
- im Westen: durch die östliche und südliche Grenze des Flst. 51, in Verlängerung der östlichen Grenze des Flst. 168/5 das Flst. 352/3 querend, weiter durch die östlichen Grenzen der Flst. 168/5 und 167/5, von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 167/5 aus das Flst. 351/36 (Hauptstraße) querend, weiter durch die südliche Grenze des Flst. 351/36 sowie die südöstliche Grenze des Flst. 349/11, die nordöstliche Grenze des Flst. 348/8 (Lindenstraße), die nordöstlichen Grenzen der Flst. 127/3 und 127/18, die südwestliche und nördliche Grenze des Flst. 127/25, die nördliche Grenze des Flst. 127/50, die nördlichen und nordöstlichen Grenzen der Flst. 127/58, 127/60 und 127/37, die östlichen Grenzen der Flst. 127/41, 127/51 und 127/52, die südwestlichen Grenzen der Flst. 127/52 und 127/41 (Alte Vogtei), die östliche, südöstliche und südwestliche Grenze des Flst. 592/127, die südöstlichen Grenzen der Flst. 127/30 und 127/29, die südwestlichen Grenzen der Flst. 127/29 und 127/33, die südöstliche Grenze des Flst. 127/3, weiter durch die nordöstliche Grenze des Flst. 348/8 (Lindenstraße),
- im Süden: durch die nordwestliche Grenze des Flst. 337/2 (Behninger Straße), auf Höhe der nördlichen Grenze des Flst. 137/9 (Pastor-Wittkopf-Straße) das Flst. 337/2 querend, weiter durch die nördliche Grenze des Flst. 137/9, in Verlängerung dieser Grenze das Flst. 338/10 (Kabenstraße) querend, dann durch die westliche und nördliche Grenze des Flst. 54/6, weiter in östliche Richtung das Flst. 145/2 (Frielinger Straße) querend, durch die südliche Grenze des Flst. 338/53 (Frielinger Straße), anschließend das Flst. 145/2 erneut querend, weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 52/27 und 146/36,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 146/42 (Soltauer Straße) und 338/49 (Bahnhofstraße), die südliche Grenze des Flst. 109/12, die westlichen Grenzen der Flst. 109/4, 109/8 und 109/3, die südlichen



Grenzen der Flst. 103/2 und 103/3, die westliche Grenze des Flst. 103/3.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung geht als Übersichtsplan aus der nachfolgenden Karte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2016 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

## 3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation

### 3.2.1 Nutzungsstrukturen – Bestand

#### *Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes – städtebauliche Integration*

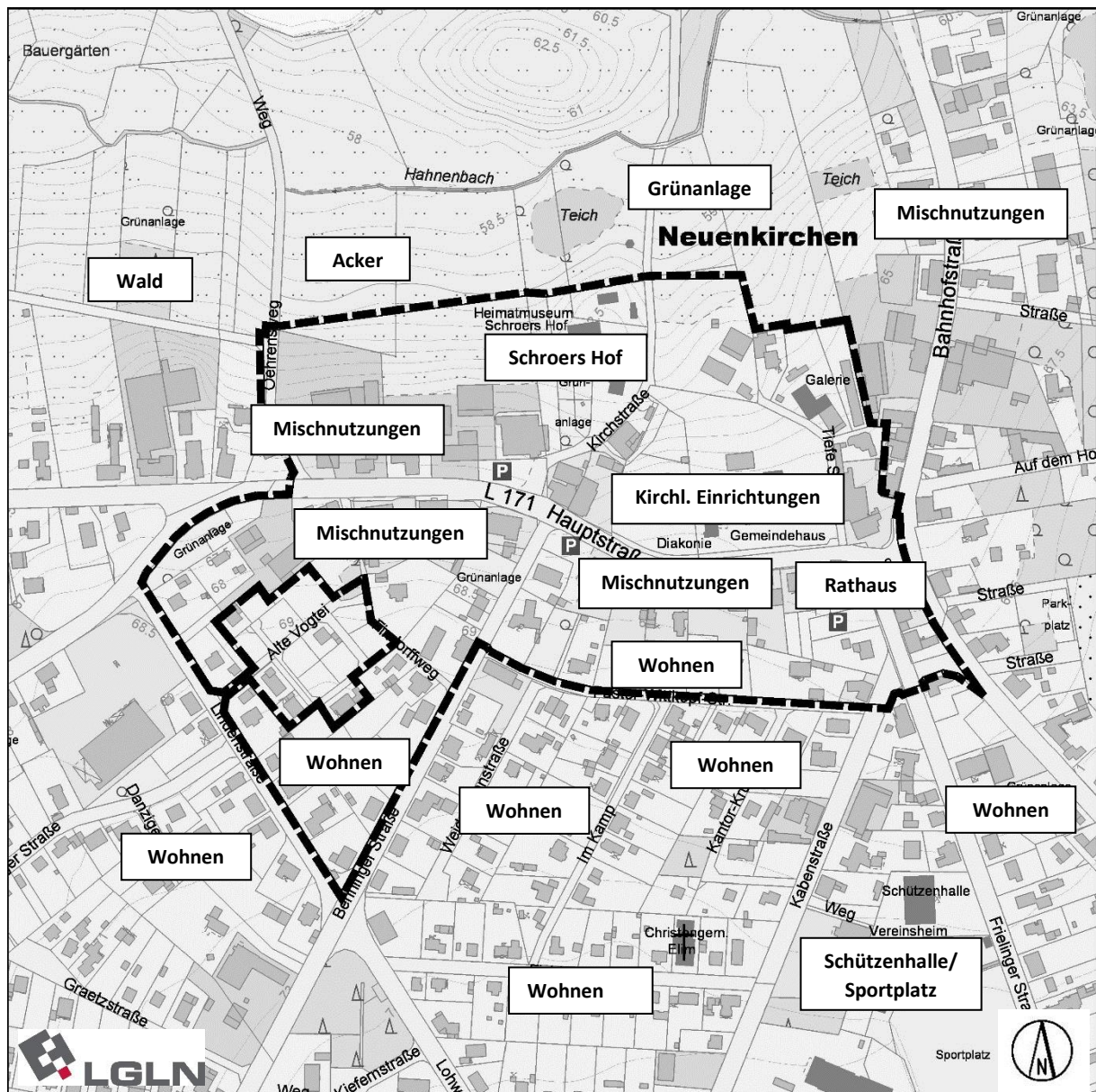
Das unmittelbare Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird nördlich von mit Gehölzriegeln durchzogenen landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerflächen geprägt. Südlich und südwestlich schließen sich weitere Wohnsiedlungsbereiche an. Entlang der Bahnhofstraße im Osten setzten sich die gemischten Nutzungen in nördliche und südliche Richtung fort.



Der räumliche Geltungsbereich ist über die Hauptstraße, Lindenstraße, Behninger Straße, Pastor-Wittkopf-Straße, Frielinger Straße und Kirchstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Da sich die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 nur auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten bezieht, werden sich diese Inhalte der 1. Änderung nicht auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur (Straße und Fußwege/Parkflächen) auswirken. So wird weiterhin über die fußläufige Anbindung an die südwestlich und südlich anschließenden Siedlungsbereiche eine angemessene funktionale Integration und damit auch eine städtebauliche Zuordnung der im Plangebiet befindlichen Nutzungen zu den in der Umgebung befindlichen Wohnsiedlungsbereichen gewährleistet. Dies ist besonders für die im Plangebiet befindlichen Versorgungseinrichtungen sowie für die funktionalen und räumlichen Verbindungen zu den in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen von Bedeutung.

**Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, Grundlage AK 5 Maßstab 1:5.000 i.O.  
© 2016 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau**



### Nutzungen im Plangebiet

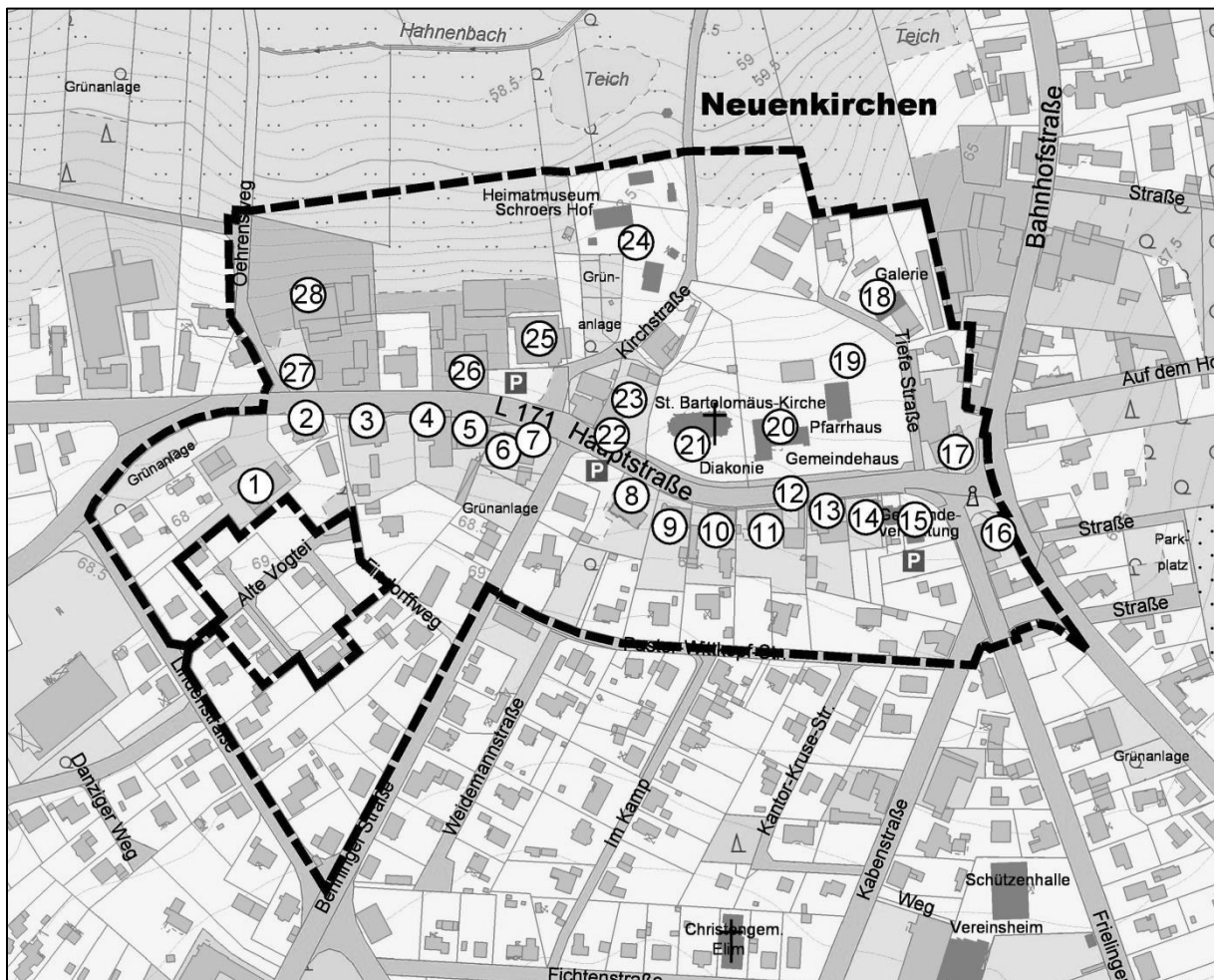
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ erstreckt sich auf Flächen beidseits der Hauptstraße (L 171), Tiefe Straße und Kirchstraße, nördlich der Pastor-Wittkopf-Straße, zwischen Behninger Straße und Frielinger Straße, und nördlich der Lindenstraße, die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 22 als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Versorgungskern der Gemeinde Neuenkirchen und weist innerhalb des Plangebietes neben Wohnnutzungen auch Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auf, die zur Stärkung des Versorgungszentrums und damit zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung beitragen.

Der Änderungsbereich selbst wird durch die straßenbegleitend entlang der o.g. Straßen ausgerichteten Gebäude geprägt. Die weiteren im Änderungsbereich befindlichen Flächen sind, abgesehen von den als Hausgärten gestalteten Grundstücksflächen, vor allem durch Parkplatznutzungen, die den umgebenden Nutzungen zugeordnet sind bzw. für diese bereit stehen, geprägt. Durchgrünungen finden sich in den Bereichen öffentlicher Grünflächen und Wege, besonders im unmittelbaren Umfeld der Kirche mit nordwestlich anschließendem Schroers Hof.

Eine genaue Aufstellung und Lage der Nutzungen geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte und Aufzählung hervor.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Grundlage AK 5 Maßstab 1:5.000 i.O. © 2016 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau**



### **Legende**

1	Landtechnik / Schmiede	14	Volksbank
2	Immobilien	15	Rathaus
3	Arzt	16	Gaststätte / Pizzeria
4	Gasthaus	17	Hotel
5	Eisdiele	18	Galerie
6	Apotheke	19	Pfarrhaus
7	Schreibwaren / Bücher	20	Gemeindehaus
8	Sparkasse	21	Kirche
9	Friseur	22	Bäcker / Café
10	Dönerladen	23	Laden "Findevogel"
11	z.T. Leerstand z.T. Bilderausstellung	24	Schroershof
12	Kneipe	25	Alten- und Pflegeheim
13	Sanitär	26	Hofladen
		27	Post / Schreibwaren
		28	Landwirtschaftlicher Betrieb

Aus der o.a. Darstellung ist zu entnehmen, dass der Standort eine hohe Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge hat und eine unmittelbare Nähe zu den südlich und südwestlich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen aufweist.

### **3.2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 22**

Aus dem nachfolgend abgebildeten rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 22 sind die für das Plangebiet rechtsverbindlich festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen mit den überbaubaren Grundstücksflächen zu entnehmen. Auf der Grundlage der v.g. Bauleitplanung erfolgte die Realisierung der gemischten Nutzungsstrukturen einschließlich der diesen zugeordneten Stellplätze.

U.a. sind darin festgesetzt:

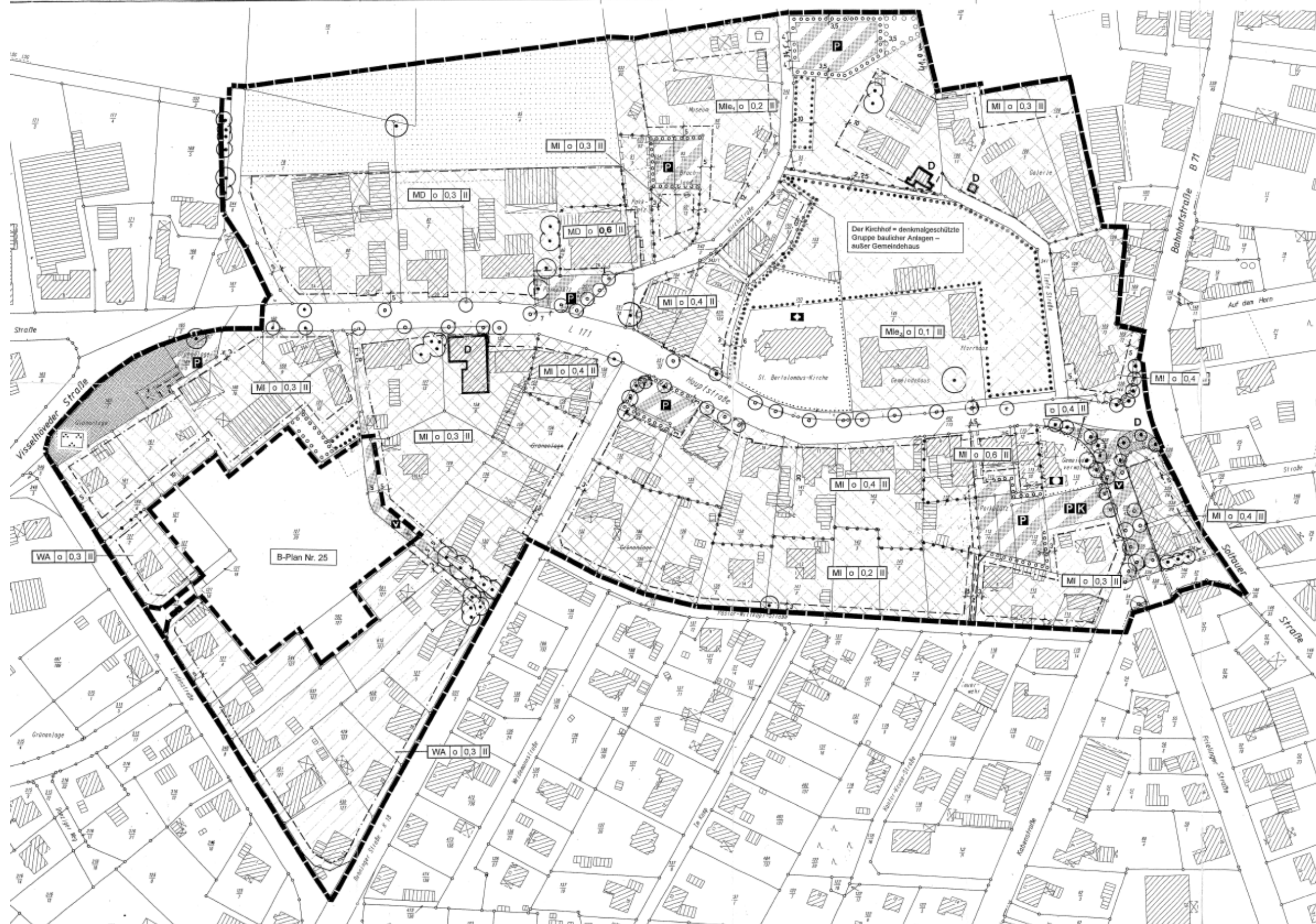
- *Dorfgebiet (MD):*
  - offene Bauweise (o),
  - Grundflächenzahl: 0,3 bzw. 0,6,
  - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II,
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- *Mischgebiet (MI)/eingeschränktes Mischgebiet (MIe):*
  - offene Bauweise (o),
  - Grundflächenzahl: 0,1 bis 0,6,
  - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II,
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- *Allgemeines Wohngebiet (WA):*
  - offene Bauweise (o),
  - Grundflächenzahl: 0,3,
  - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II
- *Flächen für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltungen“:*
  - offene Bauweise (o),
  - Grundflächenzahl: 0,4,
  - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß): II
- *Flächen für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“*

- *Straßenverkehrsflächen*
- *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „öffentliche Parkfläche“, „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fuß- und Radweg“ und „öffentliche Park- und Kommunikationsfläche“*
- *Baugrenzen und Baulinien mit den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen*
- *Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“*
- *Flächen für die Landwirtschaft*
- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § (1) Nr. 25 a BauGB*
- *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § (1) Nr. 25 b BauGB*
- *Zu erhaltende und anzupflanzende Einzelbäume*
- *Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen*

Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 sind darüber hinaus auch textliche Festsetzungen, die neben der hinreichenden Bestimmung der Planinhalte auch der angemessenen Berücksichtigung der regionalplanerischen Integration des Kernbereiches in den Versorgungskern Neuenkirchen dienen. Auf die ausführlichen Festsetzungen der Anlage 1 wird verwiesen.



Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“



### **3.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt die städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt für alle Altersgruppen an. In diesem Zusammenhang sollen Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen, auf ihre Zulässigkeit geprüft und ggf. ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 sollen aufgrund der in der Ortsmitte räumlich konzentriert bestehenden Versorgungseinrichtungen, der sozialen, kirchlichen, kulturellen und touristisch relevanten Einrichtungen für das unmittelbare Umfeld des Ortskernes die Nutzungen ausgeschlossen werden, welche auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung negativen Einfluss haben bzw. diese unmöglich machen können. Hierzu zählen besonders Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen), die innerhalb des Plangebietes daher ausgeschlossen werden sollen.

Die Ortsmitte Neuenkirchen ist durch beidseits der Hauptstraße befindlichen Einrichtungen und Nutzungen, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen, Arbeitsstätten aufweisen, Bildungsstätten, kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und älteren Personen geprägt.

Diese im Kernbereich anzutreffende unmittelbare Nachbarschaft der unterschiedlichen und teilweise sonst konkurrierender Nutzungen und Einrichtungen erfordert aufgrund der zentralen Lage und Bedeutung für die Versorgungsfunktion des grundzentralen Ortes eine besondere Umsicht im Umgang mit den bestehenden und den zukünftig hinzutretenden Nutzungen. Dabei drängen sich zunehmend Nutzungen und Einrichtungen als Folgenutzung zwischenzeitlich aufgegebener, ehemals etablierter Betriebe auf, die aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik auch ein gewisses Beeinträchtigungspotenzial mit Blick auf die bestehenden Versorgungsstrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen aufweisen können. Hierbei handelt es sich derzeit vordringlich um Anfragen (Bauvoranfrage) von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen. Es kann jedoch auch für die Zukunft eine weitergehende Nutzungsstrukturierung anderer Formen von Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen werden.

Die zentrale Lage, die o.b. Gemengelage, bestehend aus den unterschiedlichen Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen, erfordert besonders eine gewissen Rücksicht, die nur dann gewährleistet werden kann, wenn potenziell störende Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten auch im Sinne von Spielhallen, in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert oder insgesamt in diesem Planungsraum vermieden werden können. Der Gemeinde Neuenkirchen liegt für eine Teilfläche des hier in Rede stehenden B-Planes eine Bauvoranfrage zur Realisierung einer Spielhalle vor, sodass sich daraus ein unmittelbarer Handlungsbedarf zur Prüfung der städtebaulichen Ordnung ergibt. Die Gemeinde Neuenkirchen hat daher mit Beschluss des Rates vom 20.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für den hier in Rede stehenden Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 gefasst, um auf dieser Grundlage von den städtebaulichen Instrumenten des Baugesetzbuches im Bedarfsfall Gebrauch machen zu können.

Ziel der Gemeinde Neuenkirchen ist es, die Ortsmitte Neuenkirchen als Lebensmittelpunkt zu stärken. Dies bedingt, dass die zur Verfügung stehenden Flächen und baulichen Anlagen vordringlich für Nutzungen zur Verfügung stehen sollen, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung, dem Wohnen sowie mit dieser Versorgungsfunktion verbunden Dienstleistungs- und Handwerks- sowie nicht störenden Gewerbebetrieben dienen. Die Beanspruchung von Flächen und baulichen Anlagen für Vergnügungsstätten, etwa im Sinne von Spielhallen, würde diese Versorgungsfunktion und damit die städtebauliche Versorgungsaufgabe erheblich beeinträchtigen, da die betreffenden Flächen und baulichen Anlagen den Nutzungen mit Versorgungsfunktion entzogen werden. Dies bewirkt, dass die



Erreichbarkeit des städtebaulichen Ziels der Aufwertung der Ortsmitte Neuenkirchen als Lebensmittelpunkt erschwert oder gar unmöglich gemacht würde.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass von Spielhallen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen können, die insbesondere einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen können. Bekanntlich sind Spielhallen aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik dazu geeignet, auf das unmittelbare und mittelbare städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigend einzuwirken. Dies kann durch die bis in die Nachtstunden hineingehenden Betriebszeiten bewirkt werden, die in der Zeit ab 22 Uhr betriebsbedingte Verkehre auslösen (An- und Abfahrten) und die aufgrund des damit verbundenen Betriebslärms die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen. Innerhalb des Versorgungskernes Neuenkirchen sind diese Nutzungen in Form von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten bisher nicht typisch und daher als fremd einzustufen.

Der Begriff "Trading-Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Ortszentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. „Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.“<sup>1</sup>

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von derartigen Nutzungen ausgehen können, lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen, die bis zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen führen können),
- Imageverlust der Geschäftslage, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum,
- Leerstände, die dann durch weitere Vergnügungsstätten nachgenutzt werden,
- Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche,
- Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

„Städtebauliche Konflikte ergeben sich darüber hinaus auch zwischen Vergnügungsstätten und öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Solche Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Jugendzentren, Kirchen aber auch Schuldner- und Suchtberatungsstellen sowie Einrichtungen der Jugendhilfe) werden zur Daseinsvorsorge durch die Gemeinde oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Sie sind seit langem vorhanden. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar. Es droht der Akzeptanzverlust und die Verödung der Einrichtungen. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den sehr konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.“<sup>2</sup> Die Gemeinde Neuenkirchen geht davon aus, dass diese Wirkungen neben Spielhallen auch von anderen Formen von Vergnügungsstätten ausgehen können, wie z.B. Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.

Eine Häufung derartiger Nutzungen kann sich daher auch negativ auf die Entwicklung der Ortsmitte Neuenkirchen auswirken, da sich innerhalb des Plangebietes sowie im

---

<sup>1</sup> Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung, [http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=58&Itemid=66](http://www.flaechenmanagement-muenchen.de/index.php?option=com_content&view=article&id=58&Itemid=66)

<sup>2</sup> <https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente>

unmittelbaren Umfeld die für die Grundversorgung der Bevölkerung wichtigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Gemeinbedarfseinrichtungen befinden, die den o.g. Auswirkungen ausgesetzt werden.

Um diesen Entwicklungen rechtzeitig entgegen zu treten, sollen die bisher zulässigen Spielhallen zukünftig nicht mehr zugelassen werden.

## **4 Inhalte des Bebauungsplanes – Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 sollen aufgrund der in der Ortsmitte Neuenkirchen räumlich konzentriert bestehenden Versorgungseinrichtungen, der sozialen, kirchlichen, kulturellen und touristisch relevanten Einrichtungen für das unmittelbare Umfeld des Ortskernes die Nutzungen ausgeschlossen werden, welche auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung negativen Einfluss haben bzw. diese unmöglich machen können. Hierzu zählen auch Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen), die innerhalb des Plangebietes entsprechend dem planerischen Willen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgeschlossen werden sollen.

Der geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. der damit beabsichtigten städtebaulichen Ordnung im Gebiet aus, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits ausgeschlossen waren und lediglich im Rahmen der 1. Änderung zwischenzeitlich zugelassen wurden. Unverändert wird daher ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Darin werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen können auch in anderen Teilen des Gemeindegebietes, auch innerhalb von rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplänen, grundsätzlich zugelassen werden, sodass dem Ordnungsgrundsatz, auch Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet nicht vollständig auszuschließen, Rechnung getragen wird.

Die Änderung erfolgt als textlicher Bebauungsplan, weil von dieser Änderung nur die nachfolgenden textlichen Festsetzungen betroffen sind. Diese beziehen sich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie § 5 Abs. 3 BauNVO. Die Vergnügungsstätten beziehen sich dabei neben Spielhallen auch auf andere Formen von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.

*(1) Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet (gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 6 BauNVO)*

*Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete (§ 6 BauNVO) werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.*

*(2) Ausschluss von Vergnügungsstätten im Dorfgebiet (gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 5 BauNVO)*

*Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.*

## 4.2 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich ist über die zentral von Westen nach Osten verlaufende Hauptstraße (L 171) mit Anschluss an die Bahnhofstraße im Osten sowie die nördlich und südlich daran anschließenden Gemeindestraßen (u.a. Kirchstraße, Behninger Straße und Frielinger Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abgebunden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des auf den o.g. Erschließungsstraßen fließenden Verkehrs, da sich zusätzliche Verkehre auch weiterhin ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken, der hinsichtlich Art und Umfang bereits auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu erwarten war. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung werden die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hinsichtlich des Stellplatzbedarfs berücksichtigt. Der Stellplatzbedarf wird unverändert auch weiterhin im Bereich der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze gedeckt.

Im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhabenplanungen sind die nachfolgend aufgeführten und von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorgetragenen Aspekte zu berücksichtigen:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B 71 und L 171 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.
2. Im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 71 und L 171 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 71 und L 171 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m/70 m in dem B-Plan festzusetzen bzw. gem. RAS 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) freizuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundes- und Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bleiben weiterhin unverändert rechtsverbindlich. Auf die als Anlage 2 beigefügten örtlichen Bauvorschriften wird aus Gründen der Klarstellung hingewiesen.

Hierbei handelt es sich um die Begrenzung der Dachneigung. Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° (einschließlich) zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind gewerbliche und landwirtschaftlich genutzte Gebäude jeder Größe und sonstige, privat genutzte Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 27 m<sup>2</sup>.

## **4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung**

### **4.4.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben/Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, 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 vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes dient lediglich dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Nachfolgend wird geprüft, ob die Belange von Boden, Natur und Landschaft durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 über den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 22 hinaus erheblich beeinträchtigt werden.

### **4.4.2 Zustand von Natur und Landschaft**

#### Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 wirkt sich aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht auf die im weiteren nördlichen Verlauf befindlichen Flächen der freien Landschaft aus. Daher wird auf die Darlegung der Informationen zum Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan verzichtet.

Darüber hinaus dient die 1. Änderung lediglich der städtebaulichen Ordnung von Vergnügungsstätten, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung ableitbar sind.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang- IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Es sind keine geschützten Pflanzen- oder Tierarten bekannt.

Die betroffene Fläche bietet aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang insgesamt nur geringe Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten. Durch die intensive Nutzung und die bereits vorhandene Versiegelung wird die Eignung als Habitat für Tiere und Pflanzen als eingeschränkt beurteilt.

Durch die mit dieser 1. Änderung verbundene Anpassung der textlichen Festsetzung hinsichtlich des Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.

#### Schutzgut Boden

##### *Bodeneigenschaften und -funktionen*

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 22 wurden bereits umfangreiche bauliche Anlagen realisiert, die mit der Versiegelung des Bodens verbunden waren. Die

1. Änderung des B-Planes Nr. 22 trägt nicht dazu bei, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden intensiviert wird.

#### *Bodenkontaminationen*

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Altlastenstandorte oder Kampfmittelfunde bekannt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kapitel 5 (Altlasten) verwiesen.

#### *Bereiche mit besonderen Bodenwerten*

Es sind keine Bereiche mit besonderen Bodenwerten im Plangebiet vorhanden.

#### Schutzgut Wasser

##### *Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes gem. WHG (Niedersächsische Umweltkarten 2017).

##### *Oberflächengewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

##### *Grundwasser*

Die Belange des Schutzgutes Grundwasser werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht berührt, da es sich nur um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt, die keine erheblichen Beeinträchtigungen des Oberflächen- und Grundwassers erwarten lässt.

#### Schutzgut Klima und Luft

Der zentrale Siedlungsbereich von Neuenkirchen ist von einem unbelasteten, ausgeglichenen Siedlungsklima gekennzeichnet. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 wirkt sich aufgrund der planbedingt bereits realisierten Bebauung und Flächenversiegelungen nicht auf das lokale Klima und die Luft aus.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet bezieht sich auf Flächen, die in die Siedlungsstrukturen des Versorgungskernes Neuenkirchen integriert sind. Großflächige Landschaftsbestandteile sind nicht Bestandteil des Plangebietes. Die Nahbereiche der Kirche und die im Norden befindlichen Hofstellen mit den hofnahen Freiräumen und Baumbeständen stellen jedoch prägende und erhaltungswürdige Vegetationsbestände dar, die über den Bereichsschutz des Denkmalschutzes erfasst werden. Die Siedlungsbereiche haben eine allgemeine Bedeutung für die Landschaft.

Die hier in Rede stehende städtebauliche Ordnung von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht auf dieses Schutzgut aus, da eine bauliche Entwicklung auch nur innerhalb der bisher bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist und dadurch eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen ist.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich bauliche Anlagen mit Denkmaleigenschaften. Auf diese wird in Kapitel 8 näher eingegangen. Auch diese werden durch die städtebauliche Ordnung von Vergnügungsstätten nicht beeinträchtigt, da hierfür der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist.

#### 4.4.3 Eingriffsregelung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches, dem Nutzungsausschluss von Vergnügungstätten und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die 1. Änderung des B-Planes wird mit rd. 30.743 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, sodass eine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 führt nach erster überschlägiger Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht somit kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist unter Berücksichtigung der bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 22 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausschluss von Vergnügungstätten, um im Versorgungskern Neuenkirchen städtebaulich störende Nutzungen und Verdrängung des ortstypischen Einzelhandels sowie die der Versorgung dienenden Läden, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie der Gemeinbedarfseinrichtungen zu vermeiden.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zu diesem Zweck sollen vordringlich Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches durchgeführt werden. Im Rahmen von baulichen Umnutzungen oder Umstrukturierungen werden innerhalb des Versorgungskernes vordringlich Möglichkeiten der Ansiedlung von Nutzungen eröffnet, die einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung leisten oder zur Deckung des auf den zentralen Versorgungsbereich Neunkirchens bezogenen Wohnbedarfs geeignet sind. Das Versorgungsumfeld und der Lebensmittelpunkt der Bevölkerung soll nicht durch störende Nutzungen wie Vergnügungstätten und den davon ausgehenden negativen städtebaulichen Wirkungen beeinträchtigt werden. Vielmehr sollen die im Kernbereich freierwerdenden Gebäude vordringlich von Nutzungen und Einrichtungen beansprucht werden, die einen Beitrag zur Versorgungssituation im Grundzentrum leisten können. Daneben sollen auch Wohnnutzungen den Kernbereich ergänzen, bevor in der bisher von Bebauung freigehaltenen freien Landschaft weitere Siedlungsentwicklungen vorgenommen werden.

Für das Plangebiet ergeben sich durch den Änderungsgegenstand der 1. Änderung keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene

baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens nicht verändert oder grünordnerisch relevante Festsetzungen aufgehoben oder geändert werden. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

Die im Rahmen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ getroffenen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben mit Ausnahme des mit der 1. Änderung verbundenen Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Dorf- und Mischgebiet unverändert und weiterhin rechtsverbindlich.

Grünordnerisch relevante Festsetzungen werden von der 1. Änderung nicht berührt. Insofern wird an dieser Stelle auf die Darlegung einer ausführlichen Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft mit der Folge einer zusätzlichen Kompensation sind nicht zu erwarten.

## **5 Altlasten/Kampfmittel**

Nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Neuenkirchen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollte eine schädliche Bodenveränderung festgestellt werden, ist diese der Unteren Bodenschutzbehörde umgehend mitzuteilen, damit das weitere Vorgehen festgelegt werden kann.

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

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

## **6 Immissionsschutz**

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 des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 22 verändert die bereits rechtsverbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ nicht. Es soll vielmehr die in diesen Gebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung durch den formulierten/festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten mit Blick auf die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Neuenkirchen geändert werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von der bisher festgesetzten und zukünftig beibehaltenen Art der baulichen Nutzung in zulässiger Weise ausgehende und auf die Umgebung einwirkende Immissionen dem Grunde nach nicht verändert werden, da die Gebietskulisse und damit der Schutzanspruch der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung nicht geändert wird. Vielmehr wird durch den Ausschluss von



Vergnügungsstätten eine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm (An- und Abfahrten, Türeenschlagen) innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung insbesondere in den Nachtstunden vermieden. Für die weiteren im Zulassungskatalog der §§ 4, 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen ist die konkrete Immissionssituation auch mit Blick auf die benachbarten schützenswerten Nutzungen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu erörtern. Darin werden dann konkrete Aussagen über die jeweils geplanten Nutzungsarten mit den damit verbundenen Betriebsgeschehnissen getroffen.

Weitere den Immissionsschutz betreffende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## **7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Planbereich nimmt aufgrund der zentralen Lage im Ortskern Neuenkirchen und der bereits intensiv baulich geprägten Flächen nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die im Gebiet verbleibenden und unbebauten Grundstücksflächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 bereits als Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt sind. Die bebauten Grundstücksflächen werden durch Anlagen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ergänzt (z.B. Stellplätze und Parkplätze).

Nur das Umfeld der Kirche stellt sich als überwiegend locker bis parkartig gestalteter Bereich dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 trägt dazu bei, die für den Bereich zulässigen Nutzungen im Sinne der Sicherung und Entwicklung des Ortskernes und der umgebenden Siedlungsbereiche zu ordnen, ohne die für die Bodenversiegelung relevanten Festsetzungen zu verändern.

Grünordnerische Festsetzungen (u.a. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen), die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage der aktuellen EnEV - Energieeinsparverordnung für Gebäude – derart zu errichten bzw. zu sanieren, dass diese mit den dann zu beachtenden baulichen Anforderungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dies trifft auch für Umnutzungen sowie An- und Umbauten zu.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt werden muss. Die Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung daher entsprechend groß zu dimensionieren. Da es sich bei den im Plangebiet befindlichen baulichen Nutzungen bereits um bestehende Flächenversiegelungen mit bestehendem Anschluss an den lokalen Regenwasserkanal handelt, wird davon ausgegangen, dass der Themenbereich der geordneten Ableitung des auch zukünftig anfallenden Oberflächenwassers hinreichend berücksichtigt wurde. Ggf. ist nochmals im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung geplanter Folgenutzungen auf eine entsprechende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen zu achten.

Der Bebauungsplan bzw. die hier in Rede stehende 1. Änderung trifft über die bereits rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 hinaus 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.

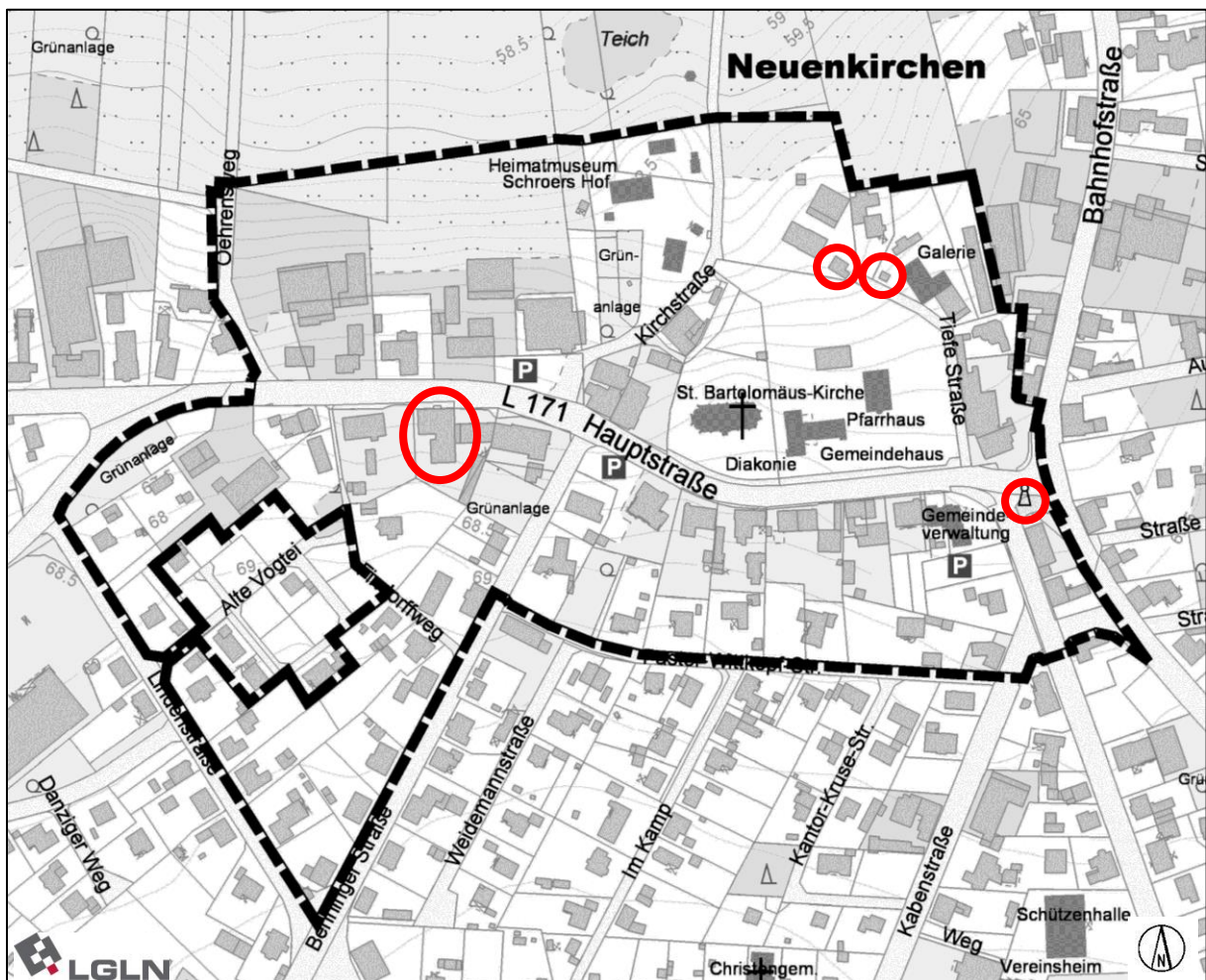
## 8 Denkmalschutz

### Baudenkmalpflege

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Der mit dieser B-Plan-Änderung verbundene Ausschluss von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht auf die im Änderungsbereich und seiner Umgebung befindlichen Baudenkmäler aus.

Für geplante Neu- bzw. Umbauten in der Umgebung der o.g. Baudenkmale ist gemäß § 10 NDSchG im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Ausführung und insbesondere Materialien des geplanten Erweiterungsmaßnamens sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

**Abb.: Lage der Baudenkmale, Grundlage AK5, Maßstab 1:5.000 i.O. © 2017 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau**



### Archäologische Denkmalpflege

Der nördliche Teil des Wirkungsbereichs des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe zur Burganlage Delmsen, FStNr. 36. Daher ist in dem Bereich mit archäologischen Bodenstrukturen zu rechnen.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten in Bereichen, die bislang nicht überbaut sind, Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

## **9 Daten zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ umfasst eine Fläche von insgesamt 138.917 m<sup>2</sup>.

## **10 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **10.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht erforderlich.

## **10.2 Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen werden durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet.

### **Abwasserbeseitigung**

Der Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 ist im Rahmen des Bestandes bereits an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen. Mit der 1. Änderung ist keine wesentliche Erhöhung der Schmutzwassermenge verbunden, sodass auch weiterhin von einer ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ausgegangen wird.

### **Oberflächenentwässerung**

Da durch die 1. Änderung kein relevanter Beitrag zur Erhöhung der Flächenversiegelung geleistet wird, wird die Vorflutsituation nicht erheblich beeinträchtigt. Die bestehenden Regelungen und Festsetzungen bleiben unverändert rechtsverbindlich.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen der im Änderungsbereich befindlichen baulichen Anlagen wurden bereits die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen realisiert.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bestandes an die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen.

Die für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der künftigen Nutzung 3.200 l/min für eine Löszeit von mind. 2 Stunden. 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.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge, zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Trinkwasserleitungen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

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.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Heidekreis – gk AöR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen. Da weitere Erschließungsanlagen durch diese Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet werden ist davon ausgehen, dass die Belange der Abfallbeseitigung nicht in besonderer Weise betroffen sind.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Planbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH sichergestellt.

### **Fernmeldewesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **11 Belange der Bundeswehr**

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

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

Die durch das Plangebiet verlaufende L 171 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange an dem Baukörper und der Tragfähigkeit der L 171 keine Änderungen erfolgen, wird die Zustimmung seitens der Bundeswehr gewährt.

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 in jedem Einzelfall der Bundeswehr die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

## **12 Kosten für die Gemeinde**

Für die Gemeinde Neuenkirchen entstehen keine Kosten i.S. des § 127 BauGB.

## **Teil II Abwägung**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a 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.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
- Begründung -

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Heidekreis,</b> Schreiben vom 25.01.2018</p>	<p><b>Bauleitplanung</b></p> <p>Verfahrensvermerke (hier: „öffentliche Auslegung“): Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen sind, sondern auch bereits die Bekanntmachung (vgl. § 4 a (4) BauGB). Die Verfahrensvermerke sind entsprechend zu ergänzen.</p> <p><b>Denkmalschutz</b></p> <p>Die Baudenkmale im Planbereich sollten markiert werden (Planzeichen).</p>	<p>Der Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung wird entsprechend in Bezug auf die Einstellung der Bekanntmachung in das Internet ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 handelt es sich um einen textlichen Bebauungsplan, da sich die Änderungsgegenstände lediglich auf die textlichen Festsetzungen, nicht aber auf die zeichnerischen Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes beziehen. Bestandteil des textlichen Bebauungsplanes ist daher lediglich eine Planzeichnung mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung ohne weitergehende zeichnerische Festsetzungsinhalte. Eine Kennzeichnung der Baudenkmale in der Plandarstellung zum räumlichen Geltungsbereich erfolgt daher ebenfalls nicht. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass in der Begründung bereits eine entsprechende Abbildung vorhanden ist, aus der die im Plangebiet befindlichen Baudenkmale hervorgehen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,</b> Schreiben vom 01.02.2018</p>	<p>Auf meine Stellungnahme vom 01.11.17, die ich im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 01.11.2017 erfolgte Abwägung Bezug</p>



	<p><u>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 01.11.2017 hier noch einmal angeführt:</u></p> <p><i>Der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens grenzt in Abschnitt 170 von Station 6.070 bis Station 6.207 an den südöstlichen Fahrbahnrand der Landesstraße 171 Verden - Schneverdingen und überdeckt von Abschnitt 170 bei Station 6.207 bis Abschnitt 180 bei Station 0.272 die Fahrbahn der L 171 „Hauptstraße“ innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Neuenkirchen. Weiterhin grenzt das Plangebiet in Abschnitt 500 von Station 0.507 (Bahnhofstraße) bis Station 0.118 in Abschnitt 510 (Soltauer Straße) an den westlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Neuenkirchen.</i></p> <p><i>Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über Kreisstraßen, Gemeindestraßen und direkte Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 71 und L 171 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Neuenkirchen.</i></p> <p><i>Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist die Aufwertung der Ortsmitte als Wohn- und Lebensmittelpunkt sowie ein Ausschluss von Nutzungen mit negativen Einfluss auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung.</i></p> <p><i>Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</i></p> <p><i>1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und</i></p>	<p>genommen und diese wiederholt zur Abwägung der Stellungnahme vom 01.02.2018 erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens der Niedersächsischen Behörde für Straßenbau und Verkehr keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte beachtet werden. Auf die nachfolgenden Ausführungen zu den jeweiligen Punkten wird verwiesen.</i></p> <p><i>Zu 1.</i> <i>Der Hinweis zur Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur</i></p>
--	---	---

	<p><i>Einmündungen zur B 71 und L 171 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.</i></p> <p><i>2. Im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 71 und L 171 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 71 und L 171 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m/70 m in dem B-Plan festzusetzen bzw. gem. RASt 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</i></p> <p><i>3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundes- und Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.</i></p>	<p><i>B 71 und L 171 wird zur Kenntnis genommen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist lediglich die planungsrechtliche Ordnung von Vergnügungsstätten innerhalb der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Dorf- und Mischgebiete verbunden. Die damit verbundene Festsetzung des Nutzungsausschlusses von Vergnügungsstätten wirkt sich nicht unmittelbar auf die bereits bestehenden Zufahrten und Einmündungen im Plangebiet aus bzw. werden hiermit keine baulichen Eingriffe vorbereitet, die sich auf die B 71 und L 171 auswirken. Der Hinweis wird jedoch nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</i></p> <p><i>Zu 2.</i> <i>Der Hinweis zu den Sichtdreiecken wird nachrichtlich in die Begründung und als allgemeiner Hinweis in den textlichen Bebauungsplan aufgenommen. Eine darüber hinausgehende zeichnerische Festsetzung der Sichtdreiecke erfolgt jedoch nicht, da sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich auf die textliche Festsetzung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet bezieht. Eine zeichnerische Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Zu 3.</i> <i>Der Hinweis, dass Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden darf, wird in die Begründung aufgenommen. Die 1. Änderung wirkt sich mit ihren Änderungsgegenständen nicht auf die bereits im Plangebiet vorhandenen Maßnahmen zur Ableitung des Brauch- und Oberflächenwassers aus.</i></p> <p><i>Zu 4.</i></p>
--	---	--

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
- Begründung -

	<p>4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</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>In die Begründung wird der Hinweis aufgenommen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden darüber hinaus keine weitergehenden Aussagen zum Immissionsschutz getroffen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die eingereichten Unterlagen zu den Akten genommen wurden.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Ausfertigung der Abschriften der Planunterlagen zugeschickt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Gebietsreferat Lüneburg,</b> Schreiben vom 23.01.2018</p>	<p>Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ wurde mir bereits von der UDSchB zugesandt und im Rahmen der Benehmensherstellung meinerseits beantwortet.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Planunterlagen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde zugeschickt wurden und bereits beantwortet wurden, wird zur Kenntnis genommen. Die mit Schreiben vom 25.01.2018 vom Landkreis Heidekreis zum Denkmalschutz vorliegende Stellungnahme wurde entsprechend der Abwägung zugeführt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH,</b> E-Mail vom 23.01.2018</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei projektkonkreteren Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Einwände geltend macht.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zu projektbezogenen Bauvorhaben eine Stellungnahme mit</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
- Begründung -

	Leitungsbestand abgeben.	entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben wird.  Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,</b> Schreiben vom 03.01.2018 per E-Mail</p>	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 27.12.2017 zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, das sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede befindet.</p> <p>Zudem liegt es in einem Jettieffflugkorridor. Solch ein Jettieffflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb und der LV Radar Anlage ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Durch ihr Plangebiet verläuft die L 171. Diese gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange an dem Baukörper und der Tragfähigkeit der L 171 keine Änderungen erfolgen, wird die Zustimmung gewährt.</p> <p>Die Bundeswehr hat vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall</p>	<p>In die Begründung und den textlichen Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lage des Änderungsgebietes im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und dem Jettieffflugkorridor aufgenommen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis aufgenommen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb und der LV Radar Anlage ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>In Bezug auf die L 171 wird darauf hingewiesen, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 keine Änderungen am Baukörper und der Tragfähigkeit der L 171 verbunden sind, sodass von der Zustimmung der Bundeswehr zur Änderung des Bebauungsplanes ausgegangen wird.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich weder auf die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe aus, noch setzt sie Gebäudehöhen über 30 m über Grund fest. Eine Änderung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist ebenfalls nicht vorgesehen, sodass seitens der Bundeswehr keine Bedenken bzw. Einwände erwartet werden. Der Hinweis zur einzuhaltenden Höhe von 30 m über Grund wird jedoch in die Begründung und den textlichen Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Es wird ferner der Hinweis aufgenommen, dass bei einer</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung  
- Begründung -

---

	mir die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.	Überschreitung der v.g. Höhe die Planunterlagen der Bundeswehr in jedem Einzelfall zur Prüfung zuzuleiten sind.  Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
--	--	---

## Teil III Anlagen

### Anlage 1: Textliche Festsetzungen, in der weiterhin rechtsverbindlichen Fassung

1. Einschränkung der baulichen Nutzung im MI-Gebiet „Schröers Hof“ (gem. § 6 BauNVO):  
Für die Fläche MIe1 westlich der Kirchstraße, Flurstücke 93/12 und 93/4 (Schröer's Hof) sind gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO nur Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 3, 5 und eingeschränkt 1 der BauNVO zulässig:  
„Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,  
„Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“,  
„Wohngebäude“, die notwendig mit dem Betrieb der dortigen Anlagen verbunden sind.
2. Einschränkung der baulichen Nutzung im MI-Gebiet „Gemeinde- und Pfarrhaus“ (gem. § 6 BauNVO):  
Für die Fläche MIe2 nördlich der Hauptstraße, Flurstücke 145/2 und 153/2 (Gemeindehaus, Pfarrhaus) sind gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO nur Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 5 (teilweise) und eingeschränkt Satz 1 der BauNVO zulässig:  
„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“, sowie  
„Wohngebäude“, die notwendig mit dem Betrieb dortiger Anlagen verbunden sind.
3. Versiegelung:  
Kraftfahrzeugstellflächen auf den privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen, z.B. Schotterrasen, Hydrogitter oder Pflasterungen mit einem Fuganteil von mindestens 20%.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die zur Sparkasse gehörige private, jedoch öffentlich genutzte Parkfläche an der Hauptstraße/Ecke Behninger Straße. Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern.
4. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser (gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB):  
Im Plangebiet ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in naturnah gestalteten Mulden bzw. Sickerschächten, auf den Privatgrundstücken oder straßenbegleitend bzw. in ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten. Hinweis: weitere wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
5. Bäume (gem. § 9 (1) 25 a BauGB):  
Als neu anzupflanzende Einzelbäume an Straßen und Wegeverbindungen werden folgende Arten mit einer Pflanzqualität 4xv, mDb, STU 14/16 vorgesehen:  
Stiel-Eichen (Quercus robur),  
Winter-Linden (Tilia cordata),  
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus),  
Eschen (Fraxinus excelsior)

6. Bäume an innergebietlichen Parkplatzflächen (gem. § 9 (1) 25 a BauGB):  
Für das Gebiet wird festgesetzt, dass für den Flächenanspruch von je 4 angefangenen neuen Stellplätzen mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Folgende Arten sind vorgesehen: Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Acer campestre (Feld-Ahorn), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Roß- Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*). Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse STU 16/18 aufzuweisen und sind mit Ballen zu pflanzen. Die vorzusehenden Baumscheiben dürfen eine Mindestfläche von 5 qm nicht unterschreiten. Die festgesetzten neu zu pflanzenden Laubbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.
7. Streuobstwiese (gem. § 9 (1) 25 a BauGB):  
Für die anzupflanzenden Obstbäume auf der neuen Streuobstwiese wird festgesetzt, dass regionaltypische hochstämmige Apfel-, Kirsch- oder Birnbäume im Abstand von 8 m im Raster gepflanzt werden. Die Pflanzen haben mittlere Baumschulqualität der Größenklasse STU 10/12 aufzuweisen. Die festgesetzten neu zu pflanzenden Obstbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.
8. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf den neu zu bebauenden Grundstücken wird eine Pflanzverpflichtung für mindestens einen standortheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) festgesetzt.
9. Realisierungszeitrahmen (gem. § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB):  
Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die bestimmten Kompensationsmaßnahmen nach den vorstehenden Festsetzungen spätestens in der auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen und nachzuweisen sind. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
10. Werbeanlagen gemäß § 49 Abs. 1 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind im Plangebiet nur im Rahmen des in § 49 Abs. 4 NBauO beschriebenen Umfangs zulässig. Diese Einschränkung gilt unbeachtet der im Plangebiet ausgewiesenen Nutzungsarten.
11. Bestehende Gebäude, die über die festgesetzten Baugrenzen hinausgehen, genießen Bestandsschutz. Maßnahmen zur Bauunterhaltung sind unzulässig. Umnutzungen sind zulässig, sofern sie das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändern und soweit sie im Rahmen der äußeren Gebäudeabmessungen bleiben.



## **Anlage 2: Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, in der weiterhin rechtsverbindlichen Fassung**

Neue Baumaßnahmen im Bereich Hauptstraße, Tiefe Straße und Kirchstraße sind zur Wahrung der Identität des Kernortes gestalterisch dem gegebenen Rahmen anzupassen.

§ 1) Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° (einschließlich) zulässig.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind gewerbliche und landwirtschaftlich genutzte Gebäude jeder Größe und sonstige, privat genutzte Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 27 m<sup>2</sup>.

## Teil IV Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung wurden ausgearbeitet vom

#### Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln –Seetorstraße 1a  
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Rinteln, den 22.03.2018

gez. Reinold

.....  
Planverfasser

---

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung haben vom 03.01.2018 bis zum 05.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a 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 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....  
Bürgermeister L.S.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.