

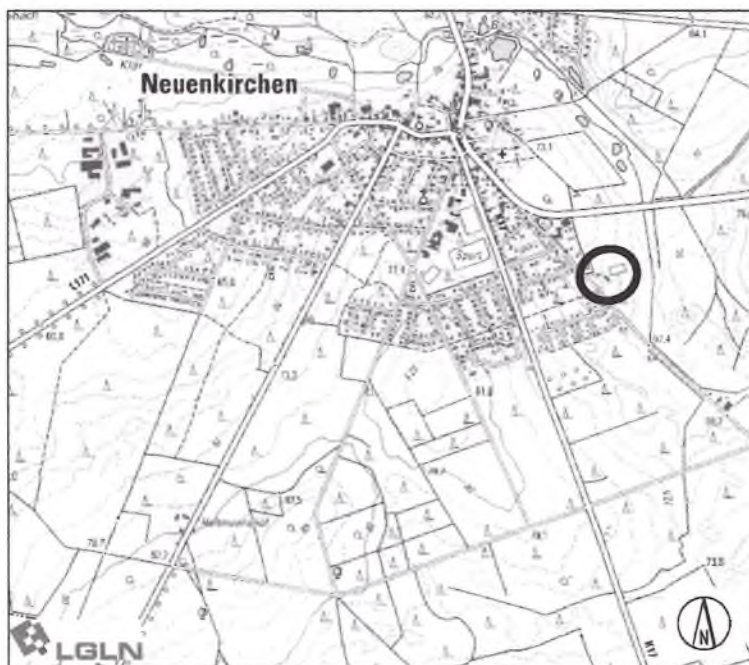
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“

einschl. örtlicher Bauvorschriften

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



Abschrift

Die Übereinstimmung mit dem
Original wird hiermit beglaubigt.
Neuenkirchen, den 12.01.2023
GEMEINDE NEUENKIRCHEN

Der Bürgermeister
Im Auftrage

S. von Müller

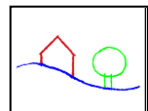


Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“
(städtebauliche Begründung):

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg
Telefon 05722 7188760, Telefax 05722 7188761



Für die Belange Natur und Landschaft / den Umweltbericht:

Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA

Gertenbacher Straße 11
37218 Witzenhausen

Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Beschlüsse	4
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4	Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	6
1.5	Sonstige Gesetze und Verordnungen	14
1.6	Vorliegende Fachgutachten	14
2	Aufgabe des Bebauungsplanes	14
3	Städtebauliches Konzept	15
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	16
3.3	Zustand des Plangebietes	18
3.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes	20
4	Inhalt des Bebauungsplans	24
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
4.2	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)	30
4.3	Verkehr	32
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	32
4.5	Immissionsschutz	44
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	49
4.7	Denkmalschutz	50
4.8	Altlasten und Kampfmittel	51
5	Ergebnis der Umweltprüfung	51
6	Daten zum Plangebiet	52
7	Durchführung des Bebauungsplanes	53
7.1	Bodenordnung	53
7.2	Ver- und Entsorgung	53
7.3	Baugrund	55
7.4	Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen	55

Teil II Umweltbericht

Teil III Abwägung

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung eines lokal bereits bestehenden ehemaligen Kinderheims mit Stallgebäuden und Reitplatz in Neuenkirchen schaffen. Das ehemalige Kinderheim soll zu einer Unterkunft für den Reitsportbetrieb umgenutzt werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Förderung vor Ort bestehender touristischer Potenziale geleistet werden, wodurch zugleich Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (Kinderheim mit Pferdehaltung) stellt dies eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung dar, die Leerständen und der daraus resultierenden Entstehung von städtebaulichen Missständen entgegenwirken kann.

Zu diesem Zweck sollen auf der Grundlage der in der parallel in Aufstellung befindlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen dargestellten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie einer Fläche für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ sowie eine Fläche für Wald festgesetzt werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Flächenverfügbarkeiten auf internen Flächen minimiert und vermieden. Hierzu werden u.a. 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) festgesetzt. Ferner werden externe Kompensationsflächen zum boden- und waldrechtlichen Ausgleich herangezogen.

1.2 Beschlüsse

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

1.2.2 Auslegungsbeschluss

In seiner Sitzung am 12.05.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss über die öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

1.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 nach Abwägung der im Verfahren eingebrachten Stellungnahmen den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst und seine Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für das Plangebiet für den westlichen Bereich bisher ein Sondergebiet „Kinderheim“ dar, der östliche Teil ist als Grünfläche „Reitplatz“ dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird in der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu diesem Bebauungsplan Nr. 30 die Fläche des Sondergebietes „Kinderheim“ sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie eine Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB geändert.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen

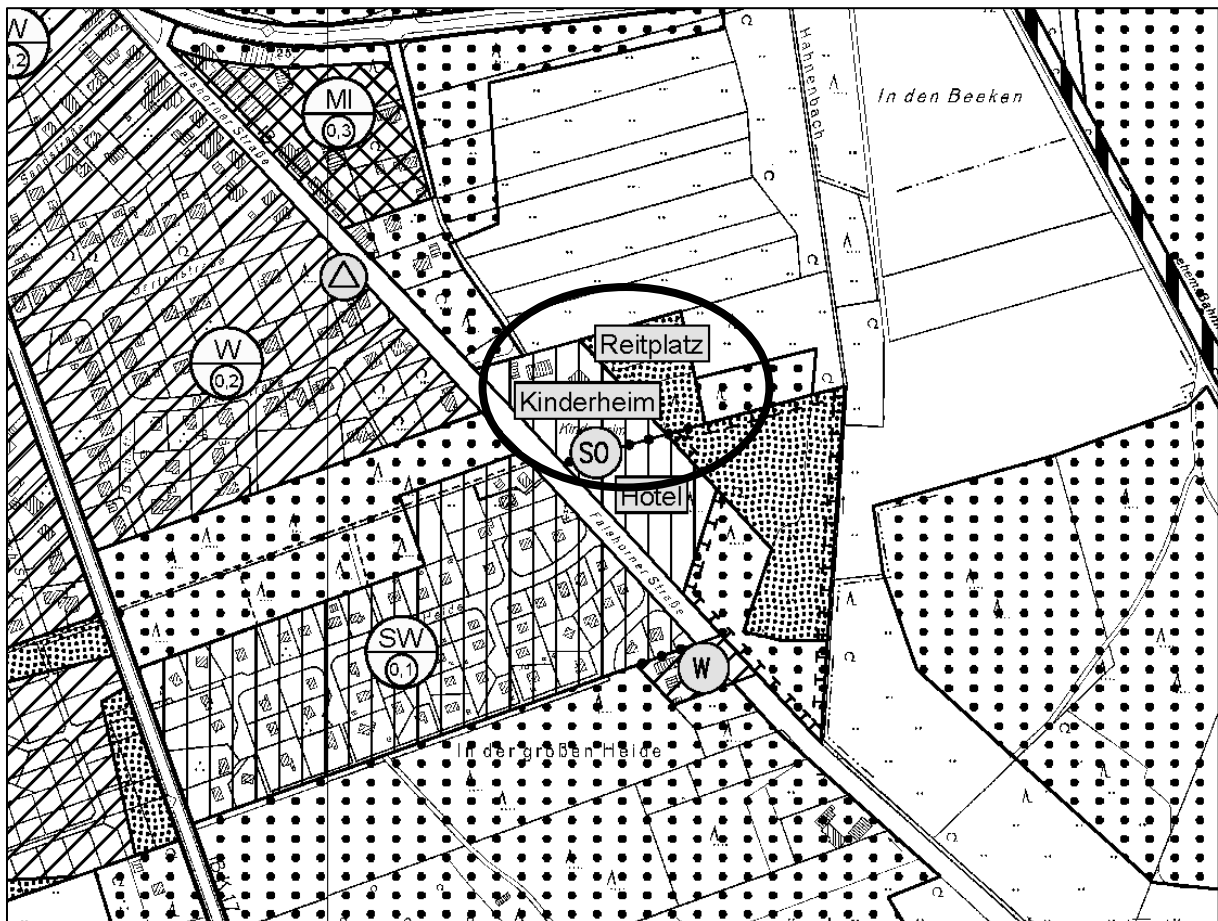
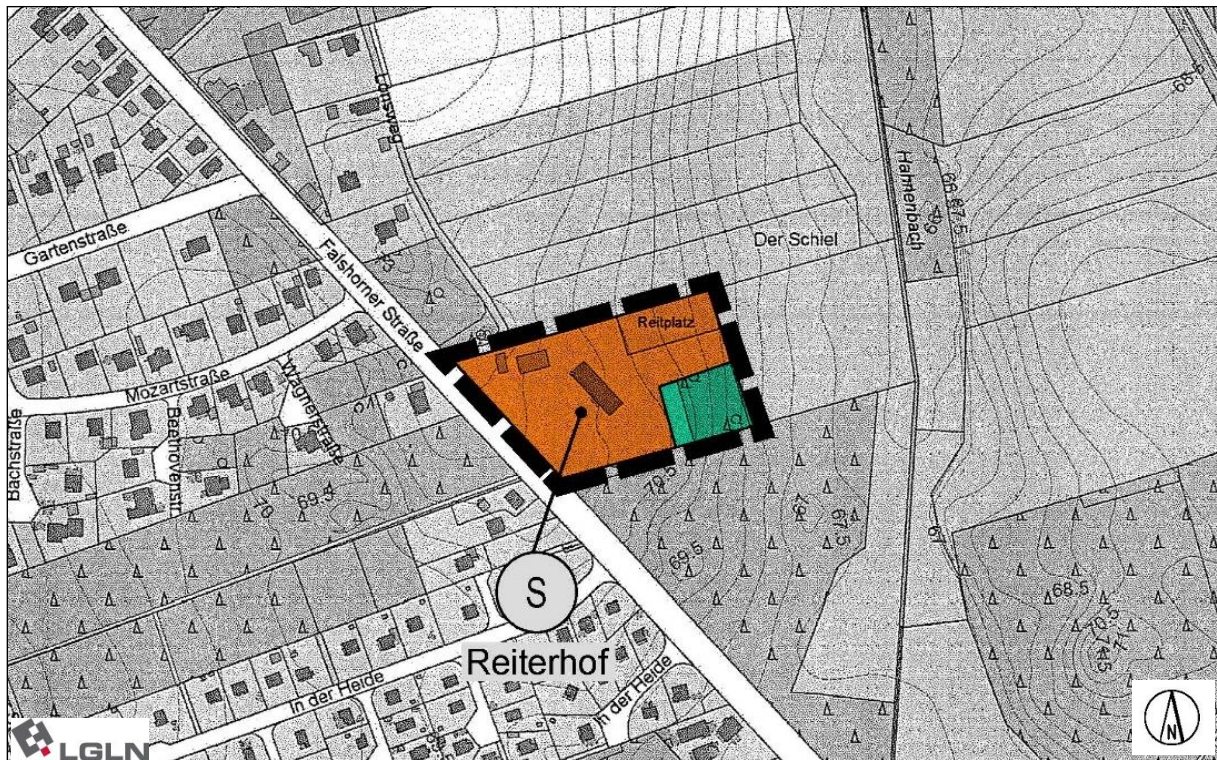


Abb.: Auszug aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen, Kartengrundlage: AK 5, © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



1.4 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

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

1.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm 2017

Das LROP weist der Ortschaft Neuenkirchen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu. Die Neuenkirchen durchlaufende B 71 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Entlang des nördlichen Siedlungsrandes verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Hierzu hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verbunden sein werden.

- Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Es wird im LROP zudem dargelegt, dass die Träger der Regionalplanung zusammen mit den Gemeinden Potenziale und Maßnahmen für eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung ermitteln und als Grundlage für neue Konzepte nutzen sollen. Hierzu zählt u.a., dass die Flächenneuanspruchnahme im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie auf ein akzeptables Maß reduziert werden und unter Nutzung von z.B. Brachflächenkataster, Innenentwicklungsgeboten und der Ausrichtung auf „Umbau statt Zuwachs“ eine Entwicklung der Siedlungsräume vorantreiben sollen (E 1.1 02).

- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1). Planungen und Maßnahmen sollen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestandes unterstützen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (E 2.1. 06).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, der Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).
- Gemäß 3.2.3 01 LROP sollen in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf die gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015, vgl. Kapitel 1.2.2) als Grundzentrum festgelegte Ortschaft Neuenkirchen beziehenden Bedarfs für die Entwicklung eines Reiterhofes, einer nachhaltigen Umnutzung bestehender Strukturen und der Nachfrage eines sich auf die Ebene der Gemeinde Neuenkirchen beziehenden lokalen Tourismus ausgelegten Angebotes an Reitsportanlagen mit Erholungsfunktion dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 30 steht im Einklang mit den im LROP definierten Entwicklungszielen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Nachnutzung der bereits bestehenden baulichen Anlagen des ehemaligen Kinderheimes und der Nachnutzung der vorhandenen Frei- und Aktivitätsflächen einschl. Reitsportanlage soll zur Entwicklung und Förderung des Reitsports beitragen und einen weiteren kleinräumigen Beitrag zur Deckung des auf die Ortschaft Neuenkirchen reflektierenden Bedarfs an touristisch attraktiven Zielen leisten.

Auf die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen soll verzichtet und ein Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

Nach Aufgabe der bisher ausgeübten Nutzung „Kinderheim“ stellt die angestrebte Nachnutzung eine dem lokalen Landschaftsraum angemessene und auf die bereits baulich beanspruchten Flächen begrenzte bauliche Entwicklung dar. Den besonders positiven Standortvoraussetzungen in Form der Nähe zur freien Feldflur und diversen Wegeverbindungen sowie der Nutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen und Weideflächen wird mit einer angemessenen Nachnutzung entsprochen.

Die Ortschaft Neuenkirchen wird durch einen bis an den Siedlungsrand heranrückenden hohen Waldbestand geprägt, der aufgrund seiner forstlichen und ökologischen Bedeutung nicht für

eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt. Vorhandene Strukturen werden, soweit im Rahmen der Planungen möglich, erhalten, um den Landschaftscharakter und Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen. Kleinräumige Vegetationsflächen werden aufgrund der mit der Bauleitplanung ausgelösten formalen Anforderungen an die Berücksichtigung von ausreichenden Abständen in zu erhaltene Vegetationsflächen umgewandelt. Die Waldumwandlung wird im Rahmen dieser Bauleitplanung durch ausreichende Waldflächen kompensiert.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015)

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 § 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 RROPs 2015 dargelegt.

➤ Allgemeine Vorgaben des RROPs

Ein wesentlicher Aspekt der räumlichen Entwicklung des Landkreises Heidekreis liegt in der abgestimmten Sicherung, Entwicklung und Ordnung von Siedlungsflächen, Infrastruktur und sonstigen raumbedeutsamen Nutzungen unter maximaler Schonung von natürlichen Ressourcen (1.1 02).

In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt das RROP (Entwurf 2015) unter 2.1 02 vor, dass die Siedlungsentwicklung im Planungsraum vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist. Weiter führt ausgeführt, 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.

Neuenkirchen selbst ist im RROP als Grundzentrum festgelegt.

Neben der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ werden Neuenkirchen zudem die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugewiesen.

Mit Bezug auf die Planung ist hervorzuheben, dass unter 2.1 08 bis 10 die Entwicklung von touristischen Einrichtungen und Großprojekten genannt wird, die dazu beitragen sollen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Hierbei ist auf eine ressourcenschonende

Vorgehensweise und eine räumliche und infrastrukturelle Anbindung an Zentrale Orte zu achten.

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

Gemäß den Darstellungen des RROPs befindet sich das Plangebiet überwiegend innerhalb eines bauleitplanerisch gesicherten Bereichs mit vorhandener Bebauung, der umgeben ist von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung, und sich in südlicher Richtung fortsetzt.

Die östlichen Flächen des Plangebietes (Grünflächen im wirksamen FNP) werden dem v.g. Vorbehaltsgebiet zugeordnet. Entlang der Falshorner Straße verläuft ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren), der Hahnenbach im Osten ist als Fließgewässer festgelegt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die B 71, welche als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt ist. Östlich des Plangebietes befindet sich in ausreichender Entfernung ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sand.

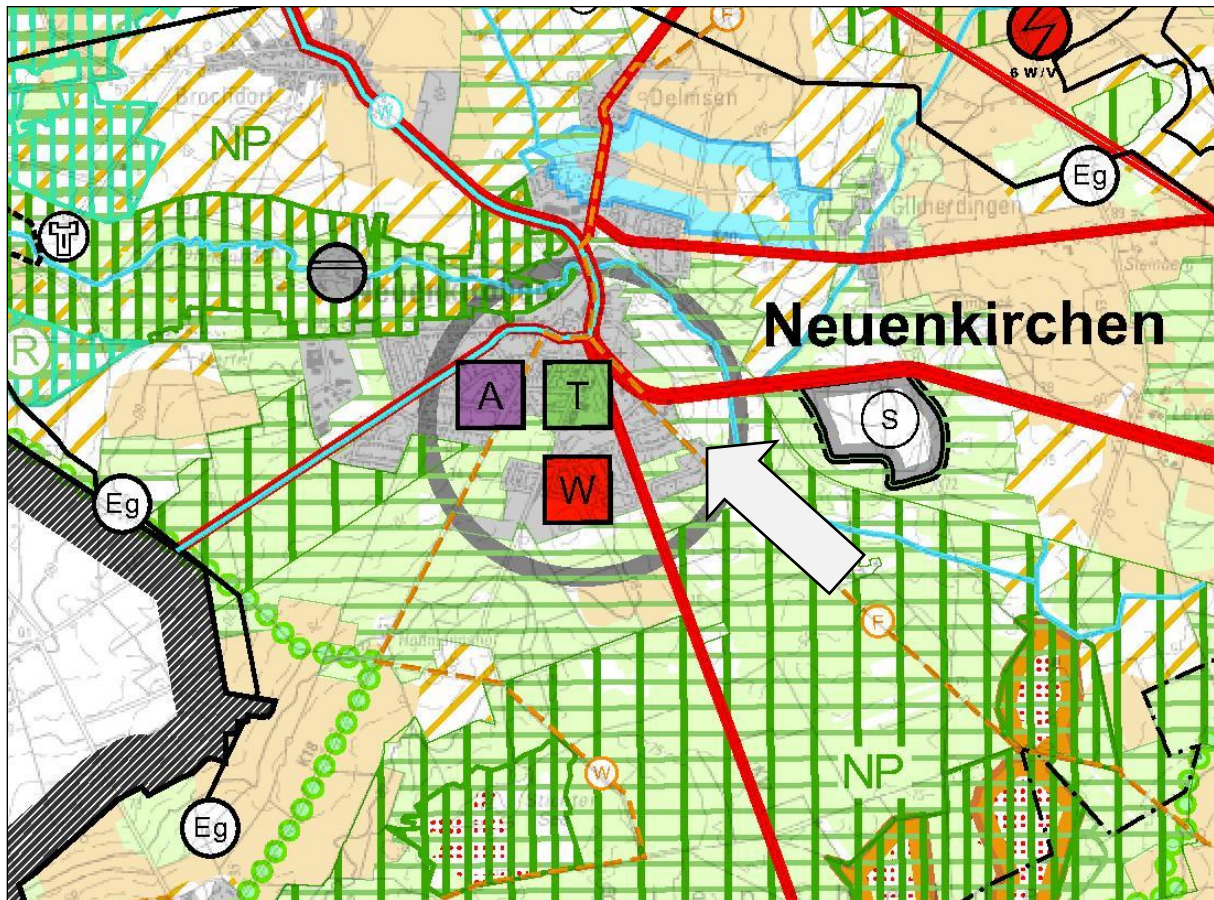
Im Norden und Osten befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen. Die v.g. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden jedoch durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da sich das Plangebiet in einem bereits beanspruchten Bereich (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“) befindet und die grundsätzliche Eignung dieser angestrebten Nutzung bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich dargelegt ist.

Im weiteren südlichen Anschluss ist ebenfalls eine Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Hotel) dargestellt, sodass sich hieraus die bauliche Entwicklung der allgemeinen Bodennutzung als Planungsabsicht der Gemeinde Neuenkirchen ablesen lässt.

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete abzuleiten. Die aus südlicher Richtung an den Planbereich angrenzenden Waldbestände werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vor Eingriffen geschützt. Auch auf das Vorranggebiet für Erholung sind durch den Reiterhof keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die angestrebte Nutzung mit der bisherigen Nutzung nahezu identisch ist und die Umgebung der Ortschaft Neuenkirchen bereits für die vorhandenen Reitsportnutzungen entsprechende Voraussetzungen, wie z.B. Reitwege, erfüllt.

Eine alternative Fläche mit den für die angestrebte Nutzung erforderlichen Außenbereichen und Weideflächen stellt eine aus wirtschaftlicher Sicht, auch vor dem Hintergrund der städtebaulich sinnvollen Nachnutzung und der Vermeidung von Leerstand, unverhältnismäßige Option dar (vgl. Kapitel 1.2.3 Überprüfung von Alternativstandorten). Die Gemeinde Neuenkirchen räumt daher der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachnutzung des bisherigen als Kinderheim genutzten Gebietes gegenüber anderen im Außenbereich gelegenen und unbebauten Flächen und mangels ausreichender Alternativflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs den Vorrang ein. Auf die nachfolgenden Aussagen zur Alternativenprüfung wird hingewiesen.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP Entwurf 2015) des Landkreises Heidekreis. Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

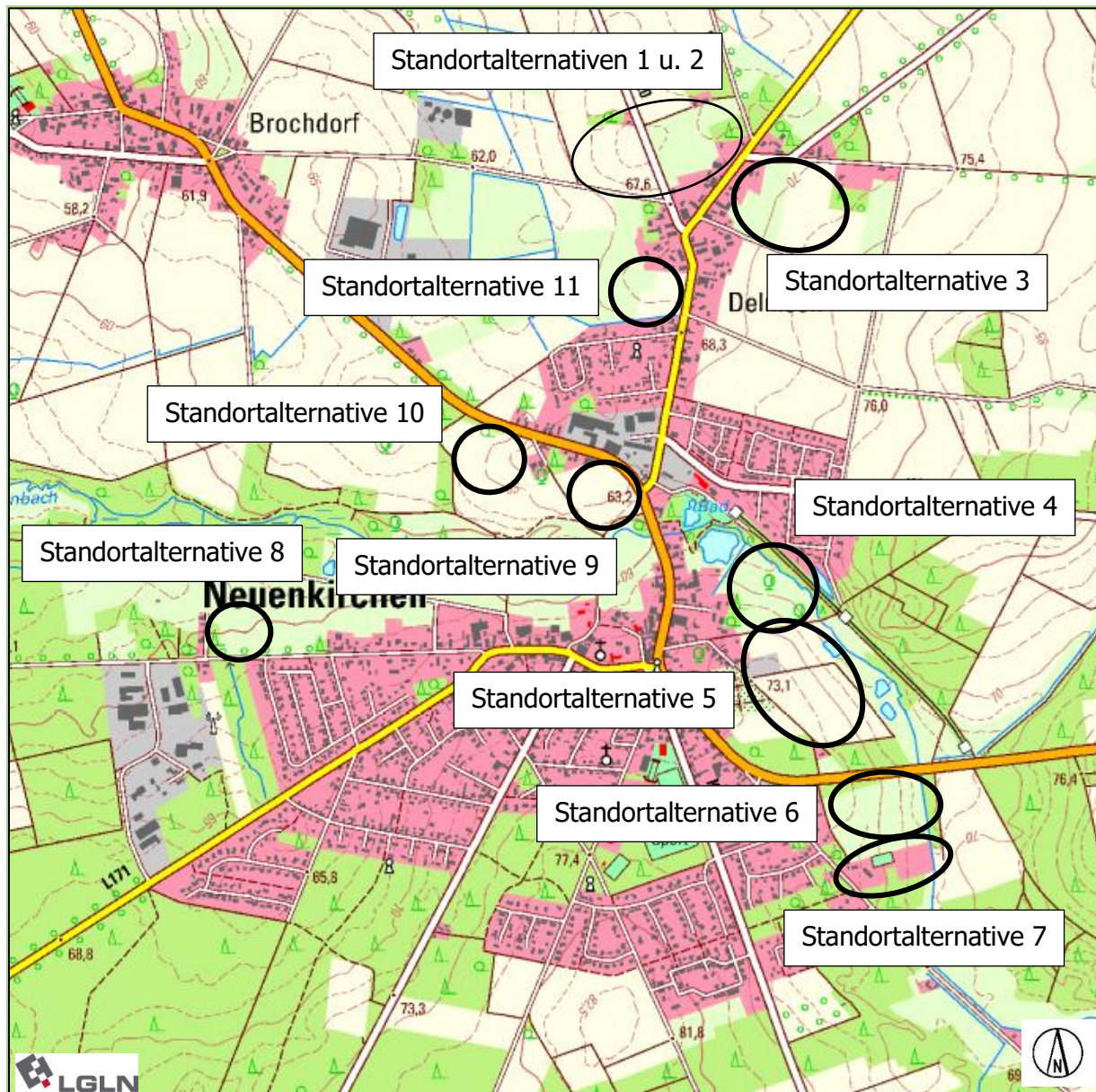


1.4.3 Überprüfung von Alternativstandorten

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im Bereich der Ortschaften Neuenkirchen und Delmsen verschiedene Standortalternativen, die für die angestrebte Nutzung dem Grunde nach geeignet wären, betrachtet. Das Ergebnis dieser auf den Standort bezogenen Alternativenprüfung wird nachfolgend kurz wiedergegeben. Folgende Standorte wurden dabei beurteilt:

- Standortalternativen 1 und 2: Delmsen – Westlich und östlich der Straße Hainhoop
- Standortalternative 3: Delmsen – Südlich Ilhorner Straße / Reimerdinger Straße
- Standortalternative 4: Neuenkirchen – Östlich der Bahnhofstraße
- Standortalternative 5: Neuenkirchen – Östlich der Straße Auf dem Horn
- Standortalternative 6: Neuenkirchen – Östlich Lönsweg / südlich der B 71
- Standortalternative 7: Neuenkirchen – Östlich der Falshorner Straße
- Standortalternative 8: Neuenkirchen – Nördlich Herteler Straße
- Standortalternative 9: Neuenkirchen – Östlich der Straße Pfarrberg
- Standortalternative 10: Delmsen – Nordwestlich der Straße Pfarrberg
- Standortalternative 11: Delmsen – Westlich der Delmser Dorfstraße

Abb.: Übersicht Lage der Standortalternativen, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



➤ **Zusammenfassende Betrachtung der Standortalternativen**

Innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen stellen sich im Bereich der Ortschaften Neuenkirchen und Delmsen verschiedene Standortalternativen zur Ausweisung eines Reiterhofbetriebes dar.

Die **Standortalternativen 1, 2 und 10** scheiden aufgrund der in diesen Bereichen bereits landschaftsgerechten Abrundung des Siedlungsbereiches aus. Die hinzutretenden baulichen Anlagen würden einen erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum als auch in die lokal vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bewirken. Darüber hinaus würde zur weiteren Zersiedelung der Landschaft beigetragen werden, was nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Neuenkirchen ist und aus grundsätzlichen stadtplanerischen Erwägungen vermieden werden soll.

Ferner scheiden die **Standortalternativen 5, 6, 9, 10 und 11** aufgrund ihrer Nähe zu sensiblen Siedlungsbereichen aus der Betrachtung aus. So grenzen westlich an den Standort 5 Flächen des Friedhofs in Neuenkirchen an. Der Alternativstandort 6 liegt grundsätzlich durch

eine Fläche für Wald abgegrenzt im östlichen Anschluss an ein Mischgebiet. Die Waldflächen sind jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden. Die Flächen 9 und 10 grenzen ebenfalls an ein Mischgebiet sowie nördlich an ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“, das sich in Richtung des Hahnenbaches befindet. Im südlichen Verlauf des Standortes Nr. 11 grenzen Wohnbauflächen an. Aufgrund der mit der Errichtung eines Reiterhofes zu erwartenden Immissionen wird von einer Inanspruchnahme der v.g. Standorte abgesehen.

Mit Bezug auf die verkehrliche Erschließung sind die **Standorte 4, 5 und 6** aus der Betrachtung zu nehmen. Die Standorte 4 und 5 liegen im östlichen Anschluss an Mischgebiete und dazugehörige Stichstraßen, sodass der mit der Nutzung zu erwartende Verkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würde. Für die Standortalternative 6 ist eine Erschließung bisher nur über einen landwirtschaftlichen Weg gesichert. Die v.g. Straßen müssten entsprechend der zu erwartenden Belastung durch Fahrzeuge ertüchtigt bzw. ausgebaut werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des auf den anschließenden Straßen vorhandenen Verkehrs kann im aktuellen Ausbauzustand nicht gewährleistet werden.

Im Bereich der **Standortalternativen 1, 5 und 9** sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht ausreichend verfügbare Grünland- / Weideflächen vorhanden. Hier müssten angrenzende und derzeit intensiv genutzte Ackerflächen in Grünland umgewandelt werden.

Aus den v.g. Gründen werden die **Standortalternativen 1, 2, 4 – 6 und 9 – 11** aus der Betrachtung genommen. Ferner wird der **Standort 3** aufgrund der bestehenden Nutzung durch einen Reitbetrieb nicht weiter berücksichtigt. Die Standorte stehen zudem für die Ausweisung eines Sondergebietes „Reiterhof“ nicht zur Verfügung.

Die **Standortalternativen 7 und 8** stellen sich grundsätzlich aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Darstellung von „Bauflächen“ im wirksamen FNP als geeignet dar.

Das mit der Planung verbundene städtebauliche Ziel bezieht sich jedoch bei der **Standortalternative 8** („Sondergebiet Reiterpension“) nicht auf die Errichtung flächenintensiverer baulicher Anlagen, wie sie mit einem Reiterhof verbunden sind. Ferner stehen die umgebenden Grünflächen für die Inanspruchnahme zu Neuerrichtung eines Reiterhofes und der Verwendung als Weideflächen derzeit nicht zur Verfügung. Maßgeblicher Grund für den Ausschluss dieser Standortalternative ist jedoch die fehlende Flächenverfügbarkeit. Vor diesem Hintergrund ist bisher auch keine Entwicklung der Flächen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die **Standortalternative 7** bezieht sich auf das hier in Rede stehende Plangebiet. Der Standort weist bereits bauliche Anlagen und zugeordnete Hof- und Weideflächen aus, ist im FNP als Sondergebiet „Kinderheim“ und Grünfläche „Reitplatz“ ausgewiesen und weist aufgrund der aufgegebenen Nutzung Kinderheim im Wesentlichen einen baulichen Leerstand auf. Der Standort ermöglicht die angestrebte Nutzung Reiterhof, ohne dabei mit benachbarten Nutzungen in Konkurrenz zutreten oder gar Nutzungskonflikte auszulösen. Eine über die bereits bestehenden baulichen Anlagen erheblich hinausgehende Inanspruchnahme von bisher unversiegelten und in den Außenbereich hineinführenden Flächen wird durch die angestrebte Nutzung nicht bewirkt. Hiermit kann auch den Grundsätzen der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, Rechnung getragen werden, da die Nachnutzung einer bereits baulich beanspruchten Flächen planungsrechtlich gesichert werden soll und weitergehende bauliche Eingriffe in den Außenbereich vermieden werden können.

➤ *Fazit*

Nach Abwägung der für die Standortentscheidung relevanten Aspekte wurde der baulichen Umnutzung des bisherigen Kinderheims zu einem Reiterhof (Standort 7) gegenüber den anderen betrachteten Standortalternativen der Vorrang eingeräumt, da an dem beschriebenen

Standort neben den bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastrukturen ausreichend Potenzial (Gebäude und Freiflächen) vorhanden ist, um die angestrebte Nutzung, die dem Grunde nach keinen erheblichen Immissionskonflikt zu den benachbarten Nutzungen erzeugt, ausüben zu können. Darüber hinaus sind an den Standort ausreichend Weideflächen angegliedert, sodass den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung entsprochen werden kann. Der konkrete Nachweis über die Verfügbarkeit ausreichender Weideflächen ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, um die geplante Anzahl der zu haltenden Pferde sichern zu können.

Dabei stellt die Vermeidung von Leerstand und die Zulassung von städtebaulich verträglichen Nutzungen an landschaftlich sensiblen Standorten ebenfalls ein beachtliches städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung dar. Dies ist kongruent mit den Ansprüchen des Regionalen Raumordnungsprogramms an einen sparsamen Flächenverbrauch, dem Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sowie einer Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen.

Die Standortprüfung berücksichtigt alle dem Grunde nach geeigneten Alternativflächen. Die Bereitstellung ausreichender, hofnaher Weideflächen ist für die Realisierungsfähigkeit des im Plangebiet vorgesehenen Vorhabens von Bedeutung. Die Bereitstellung von Weideflächen steht jedoch im besonderen Zusammenhang mit der zukünftigen Zahl der zu haltenden Pferde. Da im Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximal mögliche Tierzahl im Sinne von Großvieheinheiten geprüft, diese aber nicht als bindend festgesetzt wurde, kommt dem konkreten Nachweise ausreichender Weideflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine derart hervorragende Bedeutung zu. Schließlich muss ein betrachteter Standort über eine Mindestfrei- und Weidefläche verfügen, sodass die angestrebte Tierhaltung zumindest für eine geringe Tierzahl hofnah beigebracht werden kann. Schließlich ist es auch so, dass nur die Tieranzahl im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden kann, die auch durch den Nachweis dafür erforderlicher Weideflächen auch nach den Anforderungen des allgemeinen Tierschutzes realisiert werden kann. Insofern kam es bei der Alternativenbetrachtung durch die Gemeinde Neuenkirchen zunächst darauf an, einen geeigneten Standort mit einem Umfeld (hier Weiden) heraus zu arbeiten, der die Realisierungsfähigkeit auch eines hinsichtlich der Anzahl der Pferde kleineren Hofes ermöglicht. Hierbei stand die im Rahmen des Betriebes des Kinderheimes bereits vorhandene Anzahl von ca. 5 bis 6 Pferden im Raum, die im Rahmen des Betriebes des Kinderheimes auf dem Gelände auch unter Einbeziehung der nach Norden sich darstellenden Grundstücksflächen bereits gehalten wurden.

Nach Abschluss der Alternativenprüfung hat der Rat der Gemeinde festgestellt, dass der Nachnutzung des ehemaligen Kinderheimes aufgrund der bisher bereits teilweise ausgeübten Pferdehaltung, der damit verbundenen hofeigenen und der Tierhaltung zuzuordnenden „Infrastrukturen“ (Reitplatz und eigene Weideflächen) sowie nach Berücksichtigung der grundsätzlichen Eignung mit Blick auf durch diese Nutzung bewirkte Immissionssituation sowie der Lage am Siedlungsrand der Vorrang gegenüber den betrachteten Alternativstandorten eingeräumt wird.

Aus den v.g. städtebaulichen Gründen wird zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Standortes der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ aufgestellt und die im Parallelverfahren befindliche 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen Reiterhof, Falshorner Straße“ durchgeführt.

1.5 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388).

1.6 Vorliegende Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen wurden folgende Gutachten berücksichtigt:

- Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020
- GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straßen“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020
- Planungsgruppe Landespflege: „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 02.06.2020

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB 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 die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortschaft Neuenkirchen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 83/7, 82, 79/35 und 79/34,
- im Norden: Ausgehend von der östlichen Grenze des Flst. 79/34 das Flst. 146/44 (*Falshorner Straße*) in Verlängerung der südlichen Grenze des Flst. 69/10 querend, weiter durch die südliche Grenze des Flst. 69/10, anschließend auf einer Länge von 124 m durch die südliche Grenze des Flst. 410/70,
- im Osten: durch eine gedachte Linie, ausgehend von dem Endpunkt der nördlichen Plangebietsgrenze auf der südlichen Grenze des Flst. 410/70, bis auf die nördliche Grenze des Flst. 76 verlaufend, dabei das Flst. 71/3 querend,
- im Süden: auf einer Länge von 124 m durch die nördliche Grenze des Flst. 76 bis auf die östliche Grenze des Flst. 146/44 (*Falshorner Straße*) verlaufend, anschließend das Flst. 146/44 in Verlängerung dieser Grenze querend bis auf die östliche Grenze des Flst. 83/7.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,46 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

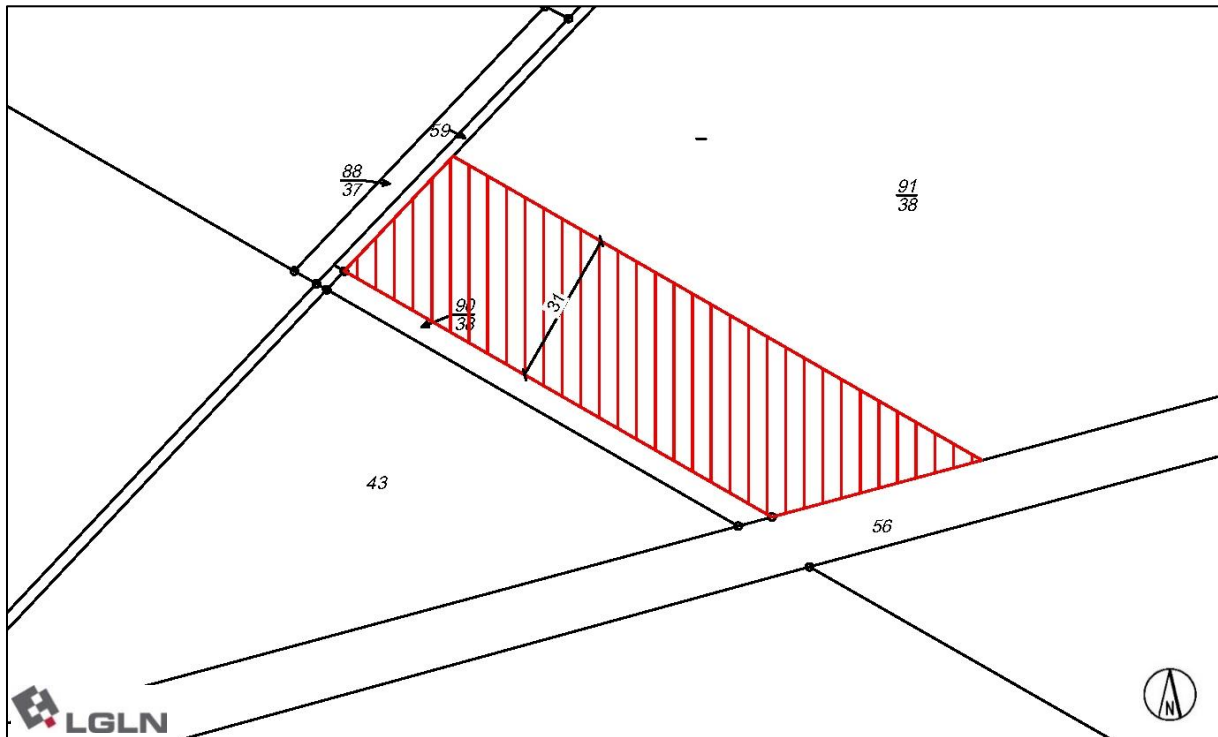
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bezieht sich, in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis, nur auf die Teilflächen des Flurstückes 71/3, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kinderheim“ sowie Grünfläche „Reitplatz“ dargestellt waren und im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr in die Darstellung einer Sonderbaufläche „Reiterhof“ sowie Fläche für Wald geändert werden. Die östliche Teilfläche des Flurstückes befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Der Bebauungsplan beinhaltet nur Aussagen über die zukünftig zulässig Art der Bodennutzung für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen. Die sich östlich daran anschließenden Flächen befinden sich entsprechend im Außenbereich, der sich einer baulichen Nutzung entzieht, sofern es sich nicht um Vorhaben handelt, die auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig sind.

Die nördlich dem Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen unterliegen in zulässiger Weise einer Nutzung als Weidefläche. Einer Bauleitplanung für diese Fläche bedarf es nicht. Hinweise auf ein entsprechendes Erfordernis zur Einbeziehung dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch seitens der Landkreis Heidekreis im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen.

Externe Kompensationsfläche

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird auf einer rd. 3.300 m² großen Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem (Stadtgebiet Soltau), ausgeglichen. Die Sicherung der externen Kompensationsfläche/-maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossen wird.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (rot schraffiert), Kartengrundlage: ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



3.2 Ziele und Zwecke der Planung

3.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhofanlage Falshorner Straße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Reiterhofes und der damit einhergehenden Umnutzung des bisher als Kinderheim genutzten Areals (Gebäude und Freiflächen). Auf der Grundlage der Darstellungen der 22. Flächennutzungsplanänderung sollen hierfür die Flächen im vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiet „Reiterhof“ sowie südöstlich angrenzend als Fläche für Wald festgesetzt werden.

Die geplante Nutzung dient

- der Förderung der Belange der Erholung und des Tourismus. Gleichzeitig wird neben der touristischen Ausrichtung des Reiterhofes auch eine Erweiterung des örtlichen Freizeit- bzw. Naherholungsangebotes geschaffen. Die im Plangebiet bereits befindlichen baulichen Anlagen sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Kinderheim durch die angestrebte Nutzung als Reiterhof einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden, sodass die durch dauerhaften Leerstand ansonsten zu befürchtenden städtebaulichen Missstände vermieden werden können.
- Darüber hinaus dient diese Bauleitplanung auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, in dem das lokale Angebot für den Reitsport gedeckt werden soll.
- In diesem Zusammenhang dient der Bebauungsplan auch den Belangen der Wirtschaft, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen planerisch vorbereitet werden.

Im Vordergrund steht dabei die Deckung des reitsportlich orientierten Bedarfs an Ausbildungs- und Erholungsstätten für „Pferd und Mensch“ und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen. Diese Nutzungskombination kann aufgrund der Tierhaltung mit Ausnahme eines Dorfgebietes nur in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zugelassen werden. Da es in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes jedoch an einer landwirtschaftlichen Hofstelle fehlt, die ggf. dazu geeignet wäre, die für Dorfgebiete erforderliche Prägung (Hauptnutzung) und damit verbunden eine Gliederung des Dorfgebietes zu ermöglichen, scheidet die Festsetzung eines Dorfgebietes als Art der baulichen Nutzung aus.

Aus diesem Grund wird zur planungsrechtlichen Sicherung als angestrebte Art der baulichen Nutzung für den Reitsport ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt.

Die angestrebte Nutzungskombination stellt die Pferdehaltung mit den damit verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen (Stallung, Weideflächen und Reitplätze – überdacht) und die Möglichkeiten der Beherbergung von Gästen sowie die Wohnnutzungen von Betriebsinhabern und Mitarbeitern in den Vordergrund.

Diese Nutzungen sollen vornehmlich in den bestehenden baulichen Anlagen untergebracht werden. An der Südseite soll zusätzlich ein Stall für die Unterbringung von Pferden ermöglicht werden, der hinsichtlich der Anordnung die dreiseitig umschlossene Hofstruktur dokumentieren soll.

Im Bebauungsplan wird aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes festgesetzt, dass bis zu 27 Großvieheinheiten gehalten werden könnten. Hierzu wurde aufgrund der von der Tierhaltung ausgehenden Geruchsemissionen ein Geruchsgutachten erarbeitet um darlegen zu können, wieviel Pferde insgesamt innerhalb des Plangebietes aus Gründen des Immissionsschutzes und in Nachbarschaft betriebsfremder Wohnnutzungen möglich wären. Die tatsächlich mögliche Anzahl der im Plangebiet zulässigen Pferde richtet sich jedoch auch danach, ob der zukünftige Betreiber der Anlage über ausreichend Grünflächen verfügt. Dieser Aspekt bezieht sich jedoch auf die Durchführung des Bebauungsplanes und kann neben der Anrechnung der eigenen, d.h. dem Vorhaben durch Grundstücksgleichheit zugeordneten Grünflächen, sowie durch Zupachtung weiterer Grünflächen erfolgen. Grundsätzlich ist in diese Überlegung einzustellen, dass im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzung Kinderheim eine Pferdehaltung auf den Flächen des Sondergebietes stattgefunden hat, sodass auf der Grundlage bestehender Baugenehmigungen eine grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Tierhaltung unterstellt wird. Von der Abschichtung dieser Fragestellung, d.h. wieviel Pferde tatsächlich gehalten werden können, macht die Gemeinde Neuenkirchen deshalb Gebrauch, da die für eine tiergerechte Haltung erforderlichen Weideflächen sich in Abhängigkeit der geplanten Anzahl von Pferden ermitteln und grundsätzlich auch auf benachbarten oder entfernter liegenden Flächen vorgehalten werden können. Hierzu reicht häufig auch die Anpachtung entsprechender Flächen, sodass diese Flächen im Verhältnis zu der geplanten Pferdehaltung (Anzahl) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Der Bebauungsplan setzt aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximale Anzahl der Großvieheinheiten (hier Pferde) fest, ohne hierdurch einen Anspruch darauf zu erheben, dass diese Anzahl ungeachtet der für eine tiergerechte Weidehaltung erforderlichen Weideflächen möglich ist. Der Nachweis der Vorhaltung der in Abhängigkeit der konkret vorgesehenen Anzahl an Pferden erforderlichen Weideflächen, Stallungen (Pferdeboxen) und auch sonst mit der Anzahl der Pferde in Verbindung stehenden baulichen Anforderungen zur tiergerechten Pferdehaltung ist auf der Grundlage anerkannter Leitlinien der Pferdehaltung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

3.2.2 Städtebauliche Integration in die Umgebung

Durch die Bundesstraße (B 71) ist Neuenkirchen regional und überregional angebunden. Die Ortschaft Neuenkirchen ist in Bezug auf die zu versorgende Bevölkerung von rd. 5.622 Einwohnern infrastrukturell gut ausgestattet. Alle wesentlichen, der Grundversorgung der Bevölkerung dienenden Versorgungseinrichtungen (Schulen, Kindergarten, Sport und Freizeit sowie Lebensmittel und Ärzte) befinden sich in der Ortschaft Neuenkirchen und sind fußläufig erreichbar.

Westlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Neuenkirchen liegen das Landschaftsschutzgebiet „Hahnachtal“ (LSG SFA 034), das NSW - 015 „Hahnenachtal westlich Neuenkirchen“, und das LSW - 006b „Niederungen zwischen Brochdorf und Tewel.“ Östlich der Ortschaft Neuenkirchen liegt das NFP - 24 „Niederungen östlich Neuenkirchen“. (vgl. LRP, 2013: Karte 6)

Ferner liegen im Süden der Ortschaft das Landschaftsschutzgebiet „Riensheide“ (LSG- SFA 023) sowie südöstlich von Neuenkirchen die potentiellen Naturschutzgebiete NSW - 004a und NSW - 004b „Riensheide“. (vgl. LRP, 2013: Karte 6) Damit sind im weiteren Umfeld landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet von Neuenkirchen gegeben. Neuenkirchen stellt damit auch bei Berücksichtigung der relativen Nähe zu den umliegenden Städten Schneverdingen, Soltau, Visselhövede und Rotenburg einen attraktiven Wohnstandort dar, der auch als touristisches Ziel und zur Erholungsnutzung entsprechend geeignet ist.

Der Reiterhof soll neben der Sicherung und maßvollen Entwicklung der vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des in der Vergangenheit bereits aufgegebenen Kinderheimes auch das in Neuenkirchen bestehende touristische Potenzial ergänzen. Hierzu ist neben der hofartigen Bebauungsstruktur mit den in den Landschaftsraum eingebetteten Bebauung und Freiflächen sowie die bereits vorhandenen und der Pferdehaltung dienenden baulichen Anlagen und Flächen auch die Nähe zu den sonst Neuenkirchen mit prägenden touristischen Zielen und Einrichtungen, wie z.B. den Schäferhof, besonders geeignet. Dabei bieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich die Möglichkeiten einer touristischen Auslegung eines zukünftigen Reitbetriebes. Grundsätzlich soll jedoch auch die Möglichkeit einer Ergänzung des örtlichen Freizeitangebotes für Einheimische berücksichtigt werden.

Das geplante Sondergebiet berücksichtigt bei der Entwicklung der Flächen sowie der zulässigen Bauweise und Bebauungsdichte die durch den Bestand und die Umgebung vorgegebenen Bedürfnisse und kann im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung eine nutzungsorientierte, effiziente und attraktive Gestaltung des Areals ermöglichen.

3.3 Zustand des Plangebietes

3.3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst liegt am äußeren südöstlichen Rand von Neuenkirchen, östlich der Falshorner Straße im Übergang zur offenen Ackerlandschaft und Waldflächen. Im direkten südlichen Anschluss befindet sich ein Waldbestand, der das Plangebiet einfasst. Auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle ein Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Im östlichen Anschluss grenzen Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet an. Östlich des Hahnenbaches beginnt das Landschaftsschutzgebiet LGH HK 00023 Riensheide.

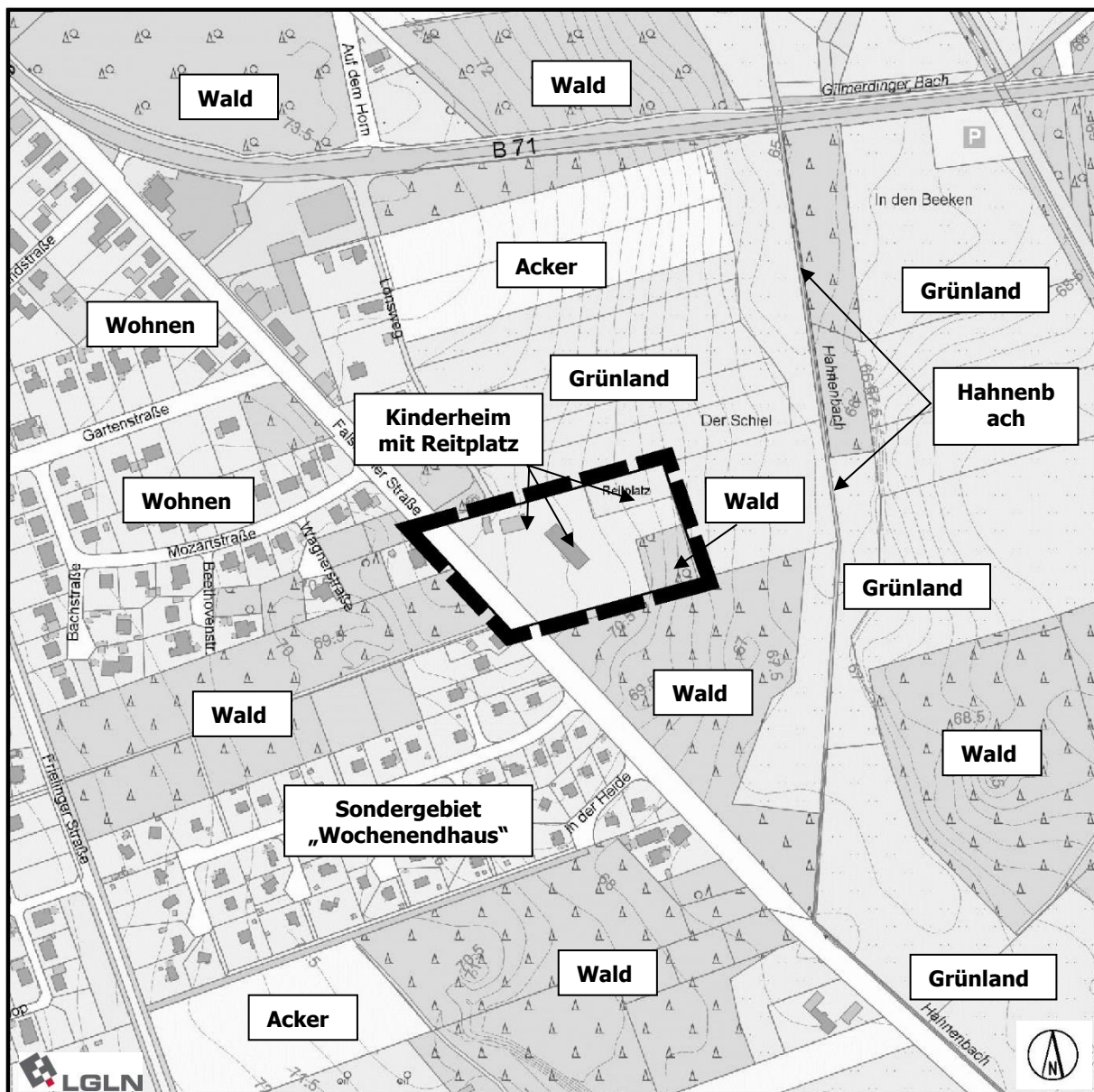
Im nördlichen und nordöstlichen Verlauf sind Weide- und Ackerflächen vorhanden. Nordwestlich und westlich liegen ausgeprägte Gehölz- und Waldbestände vor, die zum Teil in die nordwestlich und südwestlich gelegenen Siedlungsflächen mit lockerer Einzelhausbebauung eingebettet sind bzw. in ihrem räumlichen Zusammenhang unterbrochen

werden (Sondergebiet „Wochenendhaus“, 5. Änd. B-Plan Nr. 14 und Allgemeine und Reine Wohngebiete, B-Plan Nr. 11).

Das Erscheinungsbild des Planungsraums wird durch die teils natürlich aufgewachsen Gehölzbestände, Weideflächen, Freiflächen und die aufgrund des Kinderheims und der Pferdehaltung vorhandenen Gebäude bestimmt.

Durch die im wirksamen FNP dargestellten Sondergebiete „Kinderheim“ und „Hotel“ sowie durch die sich nach Osten anschließenden Grünflächen „Reitplatz“ war bereits eine entsprechend baulich geprägte Nutzung dieses Standortes vorgesehen und im Rahmen der bisherigen Flächennutzungsplanung bereits hinsichtlich der damit einhergehenden baulichen Inanspruchnahme abgewogen worden.

Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, Kartengrundlage: AK 5, © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



3.3.2 Bebauungsstruktur

Das hier in Rede stehende Plangebiet ist bereits durch zwei Gebäude sowie einen Unterstand innerhalb des Reitplatzes geprägt. Das Hauptgebäude stand in der Vergangenheit als Kinderheim in Nutzung. Das vorhandene Stallgebäude wurde zudem im Obergeschoss zu Wohnzwecken herangezogen.

Durch die umgebenden Waldbestände und Gehölzstreifen ist das Plangebiet in die Umgebung integriert. Diese zeichnet sich durch eine lockere Wohnbebauung (Sondergebiet „Wochenendhaus“) mit hohen Grünanteilen aus.

Die Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben und durch ein weiteres Stallgebäude sowie eine Reithalle bzw. Überdachung des Reitplatzes ergänzt werden.

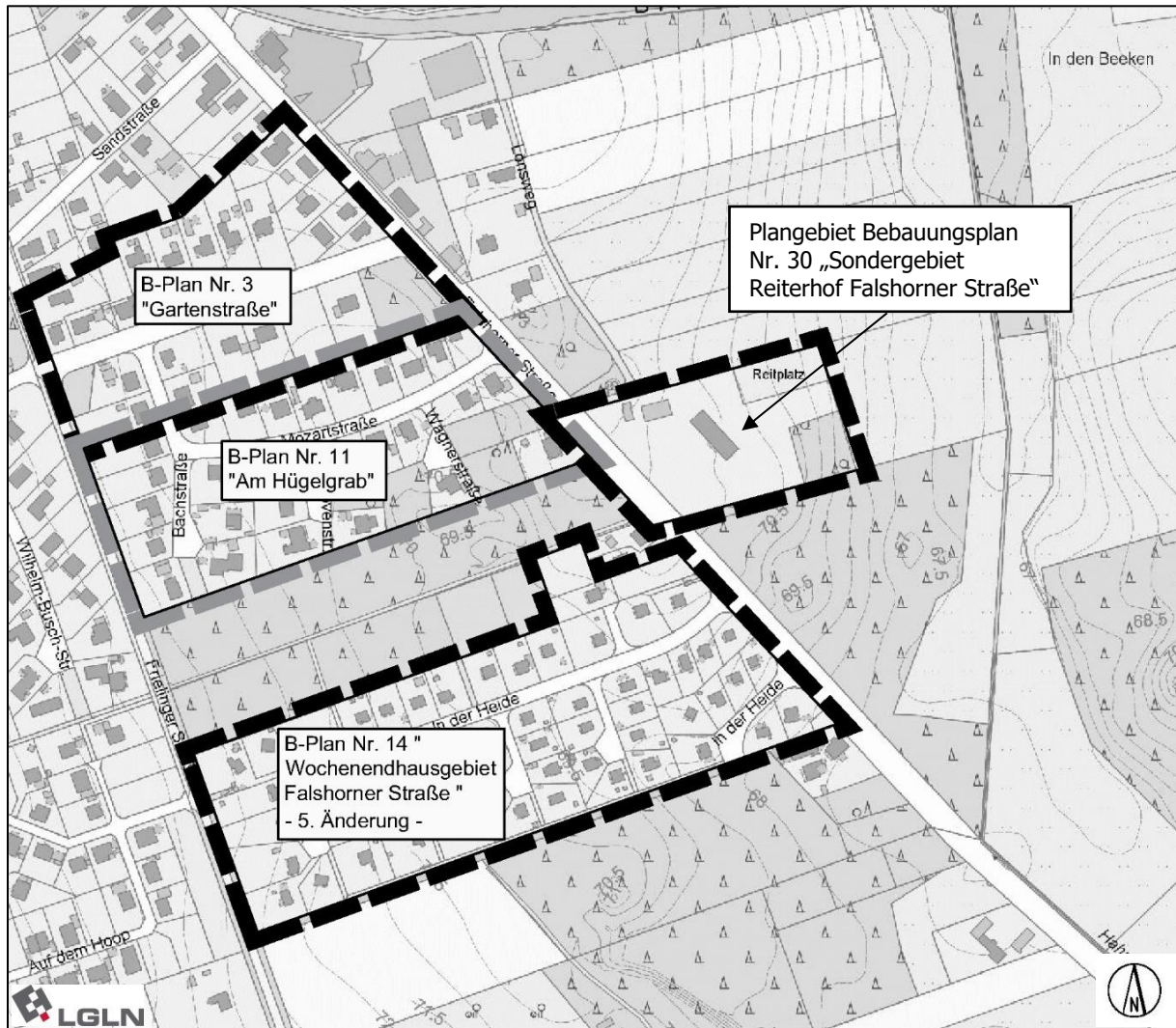
3.3.3 Grünplanung

Innerhalb des Plangebietes sind großflächig Vegetationsbestände vorhanden, die das Plangebiet zur westlich angrenzenden Falshorner Straße sowie zu den nördlich und östlich angrenzenden Acker- und Grünlandflächen erfassen. Diese Vegetationsbestände werden im Bebauungsplan, soweit sie mit der angestrebten Nutzung vereinbar sind, als 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 festgesetzt. Im südlichen Bereich gehen die Vegetationsbestände in den vorhandenen und angrenzenden Waldbestand über. Die dort befindlichen Gehölze werden im Rahmen des Bebauungsplanes als Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Ferner wird ein Einzelbaum (Buche) zur Erhaltung festgesetzt.

3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind bereits Bebauungspläne rechtsverbindlich vorhanden. Die Bebauungspläne werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Die Lage der Bebauungspläne ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen.

Abb.: Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5, M. 1:5.000 (i.O.), © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

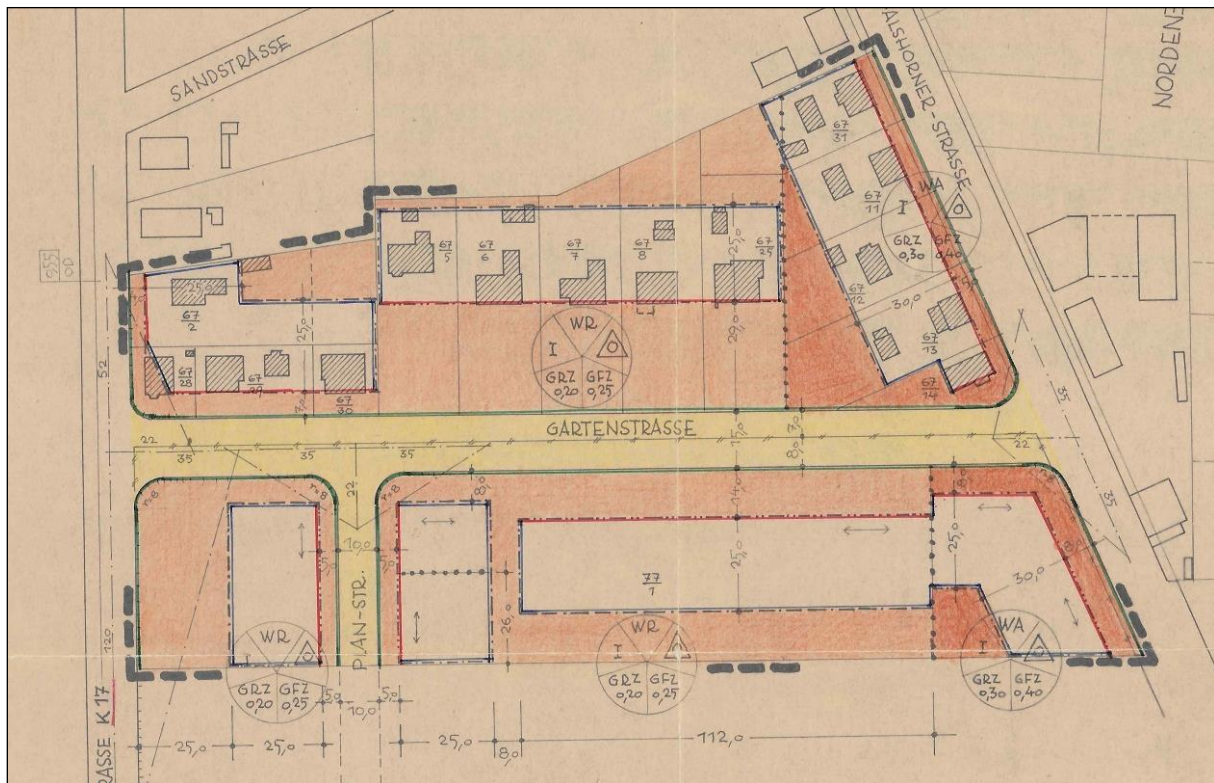


➤ **Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“**

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Das Plangebiet ist durch die mittig in ost-westlicher Richtung verlaufende *Gartenstraße* (öffentliche Verkehrsfläche) in einen nördlichen und einen südlichen Teil geteilt. Die Gartenstraße schließt im Westen an die *Frielinger Straße* (K 17) an. Im westlichen Bereich führt eine Planstraße parallel zur *Frielinger Straße* in südliche Richtung ab.

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete konzentrieren sich auf den östlichen Rand, entlang der im Osten anschließenden *Falshorner Straße* und setzen eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,4 sowie eine I-geschossige, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, fest. Für die Reinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 0,25 sowie eine I-geschossige und offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. In den südlich gelegenen WR- und WA-Gebieten ist zudem die Firstausrichtung (Hauptausrichtung der geneigten Dachfläche) festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Gartenstraße“ der Gemeinde Neuenkirchen



➤ **Bebauungsplan Nr. 11 „Am Hügelgrab“**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 werden im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 3 ebenfalls Reine und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete konzentrieren sich auch hier auf den östlichen Gebietsrand und setzen eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,4, eine I-geschossige, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, sowie eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (2) je Wohngebäude fest.

Im westlichen Verlauf sind Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4, einer I-geschossigen, offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist hier ebenfalls auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Fortführung der Planstraße (heute *Mozartstraße*) parallel zur *Frielinger Straße* im westlichen Bereich, die innerhalb des Plangebietes nach Osten verläuft und an die *Falshorner Straße* anschließt.

Am westlichen Gebietsrand zur *Frielinger Straße* ist ein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Laub- und Nadelhölzern festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Am Hügelgrab“ der Gemeinde Neuenkirchen



➤ *Bebauungsplan Nr. 14 „Wochenendhausgebiet Falshorner Straße“, 5. Änderung*

Der Bebauungsplan Nr. 14 liegt in seiner 5. Änderung vor. Er setzt für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Sondergebiet „Wochenendhaus“ fest.

Für die in westlicher Richtung zur *Frielinger Straße* gelegenen Flächen ist als Maß der baulichen Nutzung eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Ferner ist eine GF (Geschossfläche) von max. 120 m² und I-Vollgeschoss bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Für die sich daran östlich anschließenden Flächen des Sondergebietes ist abweichend eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.

Das Sondergebiet wird durch die Straße *In der Heide* erschlossen, die im östlichen Bereich von der *Falshorner Straße* abführt. Sie endet im westlichen Planbereich in einer Park- und Wendefläche. Im südöstlichen Bereich ist eine weitere von der *Falshorner Straße* abführende Straße *In der Heide* vorhanden, die zur Erschließung des südöstlichen Planbereichs dient und ebenfalls in eine Park- und Wendefläche mündet.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Wochenendhausgebiet Falshorner Straße“, 5. Änderung



4 Inhalt des Bebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen sollen das oben vorangestellte Konzept auf der rechtlichen Planungsebene absichern und eine konfliktfreie Umsetzung der Planung sicherstellen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung „Reiterhof“ und des damit verbundenen Bedarfs an baulichen Anlagen zur Unterbringung und Haltung von Pferden sowie der begleitenden Beherbergung und Wohnnutzungen erfolgt die Festsetzung eines *Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zur Gewährleistung einer sich einfügenden und den Siedlungsbereich ergänzenden Nutzungsstruktur wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den mit der v.g. Nutzungskombination verbundenen Einrichtungen und Nutzungen gegliedert.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (SO1/SO2/SO3)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen.

- (1) *Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen.*

Hierzu zählen:

- a. Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenräume, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind*
- b. therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. überdachte und nicht überdachte Bewegungsflächen, Schwimmbecken/halle, Sauna)*
- c. Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Beherbergungsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen*
- d. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.*

- (2) *Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 können ausnahmsweise zugelassen werden:*

- a. nicht störende Handwerksbetriebe,*
- b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- c. Gastronomie,*
- d. Büroräume,*

die der in Abs. 1 genannten Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Summe der begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im Sondergebiet SO1 und SO2 maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung nach § 3 ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der begleitenden Nutzungen nicht anzuwenden.

- (3) *Die in Abs. 1 c und d genannten Nutzungen und Einrichtungen sowie die in Abs. 2 aufgeführten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur in Kombination mit den in Abs. 1 a und b aufgeführten Nutzungen zulässig.*

- (4) *Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind insgesamt max. 27 Großvieheinheiten zulässig. Einrichtungen zur Lagerung von Mist sind nur innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 und außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zulässig.*

- (5) *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes mit den erforderlichen Wegen sowie eine der Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 1 zugeordnete Terrasse zulässig.*

Die Art der baulichen Nutzung soll den sich aus den Bestandsbauten und der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ergebenden Umständen Rechnung tragen und eine Nachnutzung bzw. Umnutzung als touristisch attraktives Ziel für Reiter und Pferde zu Ausbildungs- und Erholungszwecken ermöglichen. Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient insofern der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen.

Innerhalb der festgesetzten **SO1- und SO2-Gebiete** sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in Verbindung stehen. Diese Nutzungen sind grundsätzlich auch in Verbindung mit einer Umnutzung der im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudestrukturen möglich, sodass die das Ortsbild in diesem Bereich bereits prägenden Strukturen grundsätzlich erhalten bleiben können.

In Verbindung mit der Hauptnutzung „Reiterhof“ sind grundsätzlich Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenräume, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind, allgemein zulässig. Ergänzend sollen auch therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. überdachte und nicht überdachte Bewegungsflächen, Schwimmbecken/-halle, Sauna) zugelassen werden. Da diese ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglichen und sinnvolle Ergänzungen des Angebotes im Rahmen des Betriebes eines Reiterhofes darstellen. Das Nutzungsspektrum soll dabei eine möglichst individuelle und breite Deckung des allgemeinen und speziellen reitsportlichen Bedarfs ermöglichen und dabei auch eine ausreichende wirtschaftliche Basis zulassen, um eine auf Dauer angelegte Betriebsentwicklung zu ermöglichen.

Da mit dem Betrieb eines Reiterhofes oftmals auch die Unterbringung von touristisch bedingten Gästen, aber auch des Personals verbunden sein kann, werden auch Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Beherbergungsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen zugelassen. Ergänzend hierzu sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Nutzungen sind jedoch ausschließlich in Kombination mit den o.g. Nutzungen zulässig.

Ergänzend werden innerhalb des festgesetzten Sondergebietes **SO1 und SO2** Nutzungen, die der Hauptnutzung zugeordnet werden können und in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen. Hierzu zählen vor allem der Hauptnutzung zuträglichkeit Nutzungen wie Wohnungen für Betriebsleiter/Aufsichtspersonen, Bistro/Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Auch diese Nutzungen sollen als wesentliche Bestandteile des geplanten Betriebskonzeptes zugelassen werden, um eine dauerhafte Sicherung der geplanten Einrichtung zu ermöglichen.

Denkbar wären hierbei u.a. Cafés, der Verkauf von Tierbedarf („Produkte rund um das Pferd“), Hufschmiede, Sattlerei o.ä.. Es handelt sich hierbei somit um die Hauptnutzung begleitende Nutzungen, die in funktionaler Verbindung miteinander stehen. Die Summe aller begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im SO1- und SO2-Gebiet maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten.

Zur Ermittlung der für die begleitenden Nutzungen zulässigen Grundfläche sind entsprechend nur die Flächenanteile der SO1- und SO2-Gebiete heranzuziehen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die entsprechenden Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung nur untergeordnet in Erscheinung treten. Auch diese nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur in Kombination mit den oben aufgeführten Nutzungen zulässig. Hierdurch soll der Gebietscharakter „Reiterhof“ dauerhaft im Sinne der Gebietserhaltung gewahrt bleiben.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ist auf der Grundlage einer begleitenden Geruchsbeurteilung der konkret geplanten Nutzung geprüft worden, wie viele Pferde im Nahbereich betriebsfremder Wohnnutzungen konfliktfrei gehalten werden können. Daraus hat sich ergeben, dass innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 insgesamt max. 27 Großvieheinheiten zulässig sind, ohne einen Konflikt mit den benachbarten Wohnsiedlungsbereichen zu erzeugen. Ergänzend werden Einrichtungen zur Lagerung von Mist nur innerhalb der SO1- und SO2-Gebiete und außerhalb der Flächen mit Bindungen für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zugelassen, um einer ungeordneten Anordnung von potenziellen Geruchsquellen entgegen zu wirken. Eine konkrete Beurteilung der mit der konkret geplanten Nutzung verbundenen Tierhaltung (Anzahl) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebietes SO3** ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes mit den erforderlichen Wegen sowie eine den Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 1 zugeordnete Terrasse zulässig. Das SO3-Gebiet stellt den Übergangsbereich des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft dar. Dieser Bereich soll insofern im Wesentlichen den derzeitigen Zustand erhalten und nur in den bereits baulich beanspruchten Bereichen (hier: Reitplatz) ertüchtigt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- *Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO*

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,3 für die bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die GRZ von 0,3 trägt den Anforderungen an eine lockere Bebauungsstruktur, wie sie in den Siedlungsbereichen am südöstlichen Siedlungsrand typisch sind, Rechnung. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist dabei die Summe der Flächen der SO1-, SO2- und SO3-Gebiete maßgebend, da es sich bei den im Plangebiet gelegenen Flächen um ein zusammenhängendes Baugrundstück handelt, dass lediglich hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse in ein SO1-, SO2- und SO3-Gebiet gegliedert wurde. Eine differenzierte Festsetzung in Bezug auf die zulässige Grundflächenzahl erfolgt hingegen nicht. Die Anrechnung der Summe der SO-Gebiete ermöglicht hier vielmehr auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden baulichen Anlagen eine flexibel Verteilung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes ohne eine gegenüber der festgesetzten GRZ von 0,3 ggf. höhere Grundflächenzahl zu erfordern.

Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% bis zu einer max. GRZ von 0,45 überschritten werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 50 % soll nicht eingeschränkt werden, damit auch für die zukünftige Entwicklung des Reiterhofes ausreichende befahrbare Betriebsflächen genutzt werden können. Städtebauliche Gründe zur Begrenzung der GRZ liegen nicht vor. Vielmehr ist es so, dass mit der festgesetzten GRZ von 0,3 und der zulässigen Überschreitung um 50% sowohl die bereits im Plangebiet vorhandenen Versiegelungen durch bauliche Anlagen und deren Zuwegungen als auch eine maßvolle Ergänzung durch weitere bauliche Anlagen berücksichtigt werden kann, ohne mit Blick auf die umgebenden Siedlungsstrukturen als überdimensioniert in Erscheinung zu treten. Seitens der Gemeinde wird auf den Flächen keine wesentliche, über den baulichen Bestand hinausgehende Flächenversiegelung angestrebt.

Die GRZ gewährleistet somit in Bezug auf die bauliche Dichte eine angemessene Berücksichtigung der sich im Rahmen der Umnutzung darstellenden Bedürfnisse und der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung – Ermittlung der Grundfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Summe der Flächen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 maßgebend.

- *Zahl der Vollgeschosse*

Innerhalb der SO-Gebietes erfolgt die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse u.a. in Anlehnung an den baulichen Bestand. So wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten SO1- und SO3-Gebiete auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt. Da die jeweiligen Flächen des Plangebietes die Übergangsbereiche zur bestehenden Siedlungslage Neuenkirchens im Westen und der freien Landschaft im Osten darstellen, soll dies in der zukünftigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen Berücksichtigung finden. Diesbezüglich wird auch auf die nachfolgenden Ausführungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen verwiesen. Für das SO2-Gebiet wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

- *Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen*

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen sollen Regelungen über die Begrenzung der Firsthöhe der baulichen Anlagen Gegenstand des Bebauungsplanes werden.

Innerhalb des festgesetzten SO1-Gebietes wird in Anlehnung an den baulichen Bestand die Firsthöhe auf max. 10,50 m begrenzt. Die Flächen werden zukünftig in den Siedlungsbereich eingebunden und nach Osten hin zur freien Landschaft durch die bestehende bzw. eine ggf. hinzutretende Bebauung in den Hintergrund treten.

In den sich daran nach Osten hin anschließenden Bauflächen (SO2- und SO3-Gebiet) sollen Gebäude mit einer Firsthöhe von rd. 11,50 m (SO2) bzw. 9 m (SO3) realisiert werden können. Die Höhe orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur, gleichzeitig stellt sie eine landschaftsbildverträgliche Höhenstaffelung dar, die nach Osten hin den sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft angemessen berücksichtigt.

§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)

(1) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) wird wie folgt begrenzt:

im SO1-Gebiet: max. 10,50 m

im SO2-Gebiet: max. 11,50 m

im SO3-Gebiet: max. 9,00 m

Als oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert.

(2) Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße 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, in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

4.1.3 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen und damit die definierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die bestehenden baulichen Anlagen und lassen eine dreiseitig umschlossene Anordnung eines Hofes, wie er für Reiterhöfe und sonstige am Landschaftsrand zu erwartende Hofanlagen typisch ist, zu. Dabei sind die Baugrenzen so

festgesetzt, dass sie eine der Verwendung als Reiterhof angemessene Stellung der Baukörper und eine den individuellen Anforderungen an die Freiflächengestaltung angemessene Ausrichtung von baulichen Anlagen und Freiräumen zulassen.

Innerhalb des Sondergebietes weisen die Baugrenzen entsprechend einen Abstand von 5 bzw. 3 m zu den nördlichen Plangebietsgrenzen auf. Zur westlich gelegenen *Falshorner Straße* (Straßenverkehrsfläche) und zu den südlich angrenzenden Grundstücksgrenzen betragen die Abstände durch Festsetzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Fläche für Wald deutlich größere Abstände zwischen 11,5 und 23 m im Westen bzw. 12 m im südlichen Bereich. Die Baugrenze wird im nordöstlichen Plangebiet bis an die Grenze des Plangebietes herangeführt, da sich die Baugrenzen aus der bereits bestehenden Nutzung durch den Reitplatz als bauliche Anlage ergeben und um weitere Flächenversiegelungen in diesem Bereich auszuschließen.

Zu den Waldflächen innerhalb des Plangebietes sowie im südlichen Anschluss an das Plangebiet werden Abstände von 25 m eingehalten. Die entsprechenden Abstandsflächen zu den v.g. Waldflächen werden zudem als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, (Bauverbotszone) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Einzelbäume (Laub-) und die geplante Bepflanzung zulässig, jedoch ist dieser Bereich grundsätzlich frei von allen baulichen Anlagen zu halten (einschl. Nebenanlagen wie Garagen etc.). Dieser Abstand wird lediglich im Bereich der mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig) um rd. 5 m sowie durch die mit einem (**) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen unterschritten.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist dabei nur die Errichtung von baulichen Anlagen zur Lagerung von Mist zulässig. Sowohl für die Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, als auch die Anlagen zur Lagerung von Mist wird davon ausgegangen, dass die für diese Anlagen zulässige Unterschreitung der Waldabstände von 25 m mit Blick auf die damit verbundene Schutzfunktion nicht mit erhöhtem Konfliktpotenzial verbunden ist. Für beide Anlagen besteht kein erhöhtes Risiko im Rahmen von Baumfällen oder in Verbindung mit der Forstwirtschaft.

§ 6 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.
- (2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen zur Lagerung von Mist zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Terrassen bis zu einer Größe von insgesamt 120 m² sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO zulässig.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Terrassen bis zu einer Größe von insgesamt 120 m² sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO zulässig.

4.1.4 Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine offene Bauweise für den Bereich des Reiterhofes und der Stallungen (SO1 und SO2) festgesetzt. Im SO3-Gebiet, in dem die Reithalle bzw. eine Überdachung des Reitplatzes ermöglicht werden soll, wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Das Baufeld beträgt hier jedoch 59 m in der Längsausrichtung, sodass hierdurch die maximale Länge des Gebäudekörpers begrenzt ist.

§ 4 *Abweichende Bauweise* (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO3 gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches Neuenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte SO-Gebiet (SO1/SO2/SO3).

Der Übergangsbereich zur südlich und östlich, sowie nördlich an die Weiden angrenzenden Landschaft ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (z.B. Dachform und -farbe, Grundstückseinfriedung) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, untypische Farben und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortslage,
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft und den Waldgebieten.

Dächer

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen und -farben dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

Für die Gemeinde Neuenkirchen sind geneigte Dächer von 20 bis 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer und andererseits zu steile Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung für das Plangebiet eine Dachneigung von 22 - 48° für die Hauptbaukörper festgesetzt.

Die Dachneigungen gelten auch für Pultdächer. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First mit gleichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nur bei baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pferden (Pferdeställe) zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für einfache Pultdächer.

Bei Grasdächern und Reithallen kann eine geringere Dachneigung, jedoch mindestens 10 Grad, zugelassen werden. Für Reithallen wird davon ausgegangen, dass diese konstruktionsbedingt in der Regel mit einem Satteldach versehen werden und geringere Dachneigungen aufweisen können.

Die Zulässigkeit einfacher Pultdächer sowie die Festsetzungen zur Dachneigung erstrecken sich insofern nur auf Pferdeställe. Auf einfache Pultdächer soll für die Reithalle dabei insbesondere aufgrund der in der Regel mit diesen verbundenen großflächigen Fassadenansichten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Übergangsbereich des Plangebietes zur anschließenden freien Landschaft und dem sich östlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet verzichtet werden.

Von den o.g. Bauvorschriften sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 m² ausgenommen.

Als Farben für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind die Farbtöne von "Rot – Braunrot" und „Braun – Dunkelbraun“ in Anlehnung an die RAL-Töne zulässig. Für Nebenanlagen, Carports, Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen.

Zur flächenhaften Dachdeckung von Hauptgebäuden sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für Stallungen für Pferde, überdachte Reitplätze und Reithallen zugelassen werden, wenn diese der Belichtung oder Belüftung der baulichen Anlage dienen.

Farbtöne

Für die festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmtraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

4.3 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die westlich zum Geltungsbereich verlaufende *Falshorner Straße* an das **örtliche und überörtliche Verkehrsnetz** angebunden. Die bestehende Zufahrt soll erhalten bleiben. Zur Dokumentation der Erschließungsfunktion der *Falshorner Straße* wird ein Teilabschnitt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die *Falshorner Straße* führt in nördlicher Richtung auf die nach Norden und Osten verlaufende B 71 (*Soltauer Straße*). Westlich verläuft die *Frielinger Straße* (K 17) ebenfalls bis in den Ortskern Neuenkirchens. Das bestehende Straßennetz ist zur Aufnahme des mit dem Betrieb des Reiterhofs verbundenen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Über die *Falshorner Straße* ist sowohl für **Fußgänger** als auch für **Radfahrer** eine ausreichende Erreichbarkeit des geplanten Reiterhofes gewährleistet. Bei den betreffenden Straßen handelt es sich mit Ausnahme der klassifizierten Straßen um Gemeindestraßen, die im Nahbereich des Plangebietes überwiegend Anliegerfunktionen aufweisen.

Weitergehende Aussagen in Bezug auf konkrete Erschließungs- bzw. Wegekonzepte sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Insofern werden auch keine weitergehenden Aussagen zu **Reitwegekonzepten** getroffen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes können noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfanges der Pferdehaltung und Reitaktivitäten getroffen werden. Es kann seitens der Gemeinde Neuenkirchen somit im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auch keine Abwägung über das Erfordernis eines entsprechenden Reitwegekonzeptes getroffen werden. Auf der Grundlage der aktuellen Nutzung bestehender Wegeverbindungen und der dort gegebenen Funktionsfähigkeit der Reitwege wird von der Erstellung eines Reitwegekonzeptes für das Gemeindegebiet abgesehen.

Eine Nutzung öffentlicher und privater Wegenetze erfolgt in dem jeweils zulässigen Rahmen einschl. der Berücksichtigung ggf. mit der Nutzung verbundener Auflagen zur Unterhaltung bestehender Reitwege. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass das Verhalten auf landwirtschaftlichen und sonst öffentlich nutzbaren Wegen so erfolgt, dass im Wege der gegenseitigen Rücksichtnahme die Inanspruchnahme der Wege für alle Bürger möglich und zumutbar ist.

Der **ruhende Verkehr** wird entsprechend den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Grundstücksflächen des festgesetzten Sondergebietes sichergestellt.

Das Plangebiet ist über eine Bushaltestelle in der *Sandstraße* in rd. 450 m fußläufiger Entfernung an das **ÖPNV**-Netz angeschlossen.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Belange (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. Eine ausführliche Darstellung hierzu erfolgt gemäß den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anl. 1 zum BauGB im Abschnitt Umweltbericht. Auf diesen Ausführungen basieren die nachfolgenden Ausführungen.

Die nachfolgenden Inhalte zu den Belangen von Natur und Landschaft wurden dem Umweltbericht (Planungsgruppe Landespflege, Hannover, 2022) entnommen.

4.4.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

4.4.2.1 Fachgesetze

Welche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (2020). In § 1a des BauGB ist schließlich geregelt, welche Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden sind. § 1a Abs. 2 und Abs. 5 behandeln Grundsätze des vorsorgenden Umweltschutzes, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, nämlich

- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
Im Bebauungsplan ist eine geringe Grundflächenflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Damit ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden gegeben.
- Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung,
Der Bebauungsplan erstreckt sich auf bereits baulich beanspruchte Flächen, die einer Wiederverwendung zugeführt werden sollen, es handelt sich jedoch nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
Die Begrenzung der Bodenversiegelung bleibt auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.
- Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen und Wohnflächen nur im notwendigen Umfang.
Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Wohnflächen bleiben erhalten. Waldfläche wird nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.
- Erfordernisse des Klimaschutzes.
Derzeit nicht erkennbar. Sofern neue beheizte Gebäude errichtet werden, ist ein klimafreundliches Energiekonzept zu entwickeln.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt. § 1a Abs. 4 BauGB enthält Vorgaben zum Umgang mit Natura 2000-Gebieten. Im Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) ist darzulegen, welche Belange des Umweltschutzes durch die Aufstellung der Bauleitpläne berührt sind und wie mit den Belangen und Grundsätzen umgegangen wird.

Weitere Anforderungen an den vorsorgenden Umweltschutz enthalten das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG 2017) mit der dazugehörigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV 2017) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2018) sowie die entsprechenden Ausführungsgesetze des Landes Niedersachsen (NBodSchG 2018, NWG 2019).

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG 2019) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung von 2014) maßgeblich. An Richtlinien ist zudem u. a. die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

4.4.2.2 Raumordnung

➤ Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (VERORDNUNG ÜBER DAS LANDESRaumORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN IN DER FASSUNG VOM 26.9.2017) enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

➤ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015)

Die Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für das Plangebiet zweigeteilt: Der der Straße zugewandte Teil (Sondergebiet Kinderheim im gültigen Flächennutzungsplan) ist als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der östliche Teil (Grünfläche im gültigen Flächennutzungsplan) ist als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ dargestellt.

4.4.2.3 Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben

➤ Landschaftsrahmenplan Heidekreis

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Heidekreises (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) weist dem Plangebiet weder Schutzabsichten bzw. -potentiale noch über das allgemeine Ziel einer umweltverträglichen Nutzung hinausgehende Ziele zu. Auch ist das Plangebiet nicht Teil des regionalen Biotopverbunds.

➤ Landschaftsplan

Ein aktueller Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neuenkirchen nicht vor.

➤ Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Östlich und südöstlich des Plangebietes beginnt in einem Abstand von rd. 100 m das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00023 Riensheide.

➤ Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Planungsgebietes und in seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

➤ Baumschutzsatzung

Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt keine Baumschutzsatzung vor.

4.4.3 Kurzdarstellung des Bestandes

4.4.3.1 Schutzgut Mensch

Wohnnutzung, Arbeitsstätten und Wohnumfeld

Das Plangebiet wird derzeit zum Wohnen genutzt. Im bestehenden Nebengebäude existiert eine Ferienwohnung. In der jüngeren Vergangenheit wurde zudem eine Pferdehaltung betrieben.

In der unmittelbaren Umgebung (getrennt durch die Falshorner Straße) befinden sich weitere Wohnhäuser.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet und sein Umfeld hat für die Erholungsfunktion keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich. Dies gilt insbesondere für den westlichen Teil, der im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen ist. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch

die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmbereichs der Falshorner Straße, sodass eine Lärmvorbelastung besteht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 45 dB(A) für die Nacht.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt um zu prüfen, ob mit der Ausübung der im Sondergebiet geplanten Nutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Im Ergebnis stellt das Gutachten (GTA – GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK GMBH 2020) fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Reiterhof und die Wohngrundstücke in der Umgebung eingehalten werden.

Gerüche

Mit der Pferdehaltung sind üblicherweise Geruchsemissionen verbunden. Zur Ermittlung der Erheblichkeit der Emissionen wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Das vorgelegte Geruchsgutachten (BARTH & BITTER GMBH 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohngebiete nicht überschritten werden.

4.4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

➤ Biotope und Pflanzen

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde am 11.06.2020 sowie am 25.07.2021 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Ferner wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen.

Die nachfolgenden Erkenntnisse stammen aus der Begehung vom 11.06.2020 und beziehen sich auf die Bereiche des Plangebietes, auf denen bauliche Veränderungen geplant sind:

Der Neubau eines Stallgebäudes für 18 Pferde einschließlich abgedeckter Mistlagerfläche ist auf einer Fläche mit Mähgrünland geplant. Das Mähgrünland ist als „Artenarmes Extensivgrünland trockenerer Mineralböden“ (GET; nach v. Drachenfels 2020) anzusprechen. Auf der Wiese wächst – knapp westlich des geplanten Stallgebäudes - ein Siedlungsgehölz, das vorwiegend aus Fichten besteht. Es kann erhalten werden. Auf der Wiese befindet sich zudem ein abgestorbener Strauch, der dem Neubau weichen muss.

Die Reithalle soll auf dem bestehenden Abreiteplatz errichtet werden. Es handelt sich um eine Sandfläche (Reitsportanlage/ Sonstiger Offenbodenbereich – PSR/DOS). Am Südostrand des Abreiteplatzes grenzt eine Hecke aus standortfremden Gehölzen (HFX, Fichte) an.

Fast das gesamte Vorhabengelände ist mit einem waldähnlichen Gehölzbestand umgeben, in dem Nadelbäume (Fichte, Kiefer) dominieren.

➤ Tiere und ihre Lebensräume

Brutvögel

Bei der Geländebegehung wurde das Plangebiet auf Hinweise von Brutvögeln untersucht. In den Stallungen, die sich im bestehenden Nebengebäude befinden, wurden Rauchschwalben festgestellt. Hier wurden drei belegte Kunstnester erfasst, die Bruten waren erfolgreich. Insgesamt befinden sich sechs Kunstnester in den Pferdeställen des Nebengebäudes. An den Gebäudefassaden und an der Dachkonstruktion wurden keine Nester von Gebäudebrütern (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Turmfalke) festgestellt. Auch auf den Grünlandflächen und in den Gehölzen konnten keine Vogelnester beobachtet werden. Der

Abreiteplatz ist auf Grund der Sandauflage und seiner Nutzung als Brutplatz ungeeignet. Im Vorhabenbereich gibt es somit außer den Rauchschnalbnennestern im Nebengebäude keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten.

Fledermäuse

Fledermäuse können bei dem Vorhaben betroffen sein, sofern Quartierstandorte zerstört oder beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Bereich der Dächer und Fassaden von Haupt- und Nebengebäude Nischen und kleine Hohlräume befinden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Die Putzfassade des Hauptgebäudes ist allerdings für Fledermausverstecke ungeeignet und auch an den Außenwänden des Nebengebäudes fanden sich keine Hinweise auf Fledermäuse.

Mögliche Quartierstandorte sind zudem Baumhöhlen. In unmittelbarer Nähe des neuen Stallgebäudes gibt es einige Bäume, die für das Vorhaben aber nicht gefällt werden müssen. Sie sind zudem frei von Stamm- und Asthöhlen und stellen somit keine potenziellen Fledermausquartiere dar.

Weitere Tierarten

Bei den Begehungen wurden keine Hinweise auf andere national geschützte Tierarten (nach BArtSchV) gefunden. In den für eine weitere Bebauung vorgesehenen Bereichen (Stall, Reithalle) gibt es keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien (z.B. Waldeidechse, Blindschleiche, Kreuzotter) oder Amphibien (z.B. Erdkröte, Grasfrosch). Ebenso wurden keine Erdnester von Wildbienen und Hummeln gefunden. Der betroffene Biotopbestand (trockenes, mäßig extensives Grünland, berittene Sandfläche) lässt nicht vermuten, dass hier bemerkenswerte und empfindliche Arten vorkommen.

Biotopverbund

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015) hat das Plangebiet für den Biotopverbund keine Bedeutung.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht gegeben.

4.4.3.3 Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist der Mittlere Podsol. Die Ertragsfähigkeit des mittleren Podsols ist gering. Suchräume für schutzwürdige Böden sind am Standort nicht vorhanden. (NIBIS 2020)

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf für die Böden im Plangebiet ist nicht gegeben.

4.4.3.4 Schutzgut Fläche

Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme für Neubauten. Mit der Reithalle und einem zusätzlichen Stall werden die erforderlichen zusätzlichen Gebäude errichtet werden, um den Reiterhof wirtschaftlich betreiben zu können. Insgesamt können bis zu 3.114 m² neu versiegelt werden.

4.4.3.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt im östlichen Teil des Plangebiets bei >65 bis 70 m NHN (NIBIS 2020). Der Grundwasserstand dürfte eher bei 65 m NHN entsprechend der Geländehöhen der nur 100 m entfernten Niederung des Hahnenbaches oder geringer liegen. So ist gemäß einer Bohrung im NIBIS-Kartenserver ca. 240 m nordwestlich des Plangebietes, der Grundwasserstand eher bei 1 m unter Gelände zu erwarten. Bei einer Geländehöhe von etwa 70 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand 5 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei >300 – 350 mm/Jahr, ist damit relativ hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung wird als hoch bewertet (NIBIS 2020). Grundwasserneubildungsraten > 200 mm/Jahr und Grundwasservorkommen mit gering-mächtigen und durchlässigen Deckschichten lösen einen **besonderen Schutzbedarf** aus (s. NDS. STÄDTETAG 2013).

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden diese Aspekte im Zusammenhang mit der konkreten Vorhabenplanung, hier insbesondere der Errichtung von baulichen Anlagen, wie z.B. Reithalle, berücksichtigt. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im Plangebiet langjährig bereits bauliche Anlagen bestehen. Grundsätzliche Probleme im Zusammenhang mit dem Grundwasserabstand, die auf eine Nichtdurchführbarkeit der Planinhalte hindeuten, haben sich darin nicht gezeigt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wassernutzung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

4.4.3.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines klimatischen Ausgleichsraums mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Ein besonderer Schutzbedarf wird deshalb nicht gesehen. Eine für den Klimaschutz relevante Waldfläche befindet sich im Plangebiet, wird aber nicht in Anspruch genommen. (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

4.4.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist durch Gebäude, Weideflächen, den Abreiteplatz und verschiedene, z.T. waldartige Gehölzbestände geprägt. Die Landschaftsbildbewertung des Landschaftsrahmenplans (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013, Karte 2) ordnet das Plangebiet dagegen einem Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung zu.

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die neuen Gebäude unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen.

4.4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass während der Bauarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden. Etwaige Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4.4.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bestehen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft. Die

Bodenversiegelung und Überbauung kann sich auf die Grundwasserneubildung und die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Eine Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse kann wiederum nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das menschliche Wohlbefinden bedingen. Eine Überbauung von Biotopen verändert das Landschaftsbild und hat aufgrund der Veränderung der Lebensräume Einfluss auf die örtliche Artenvielfalt. Es ergeben sich aus der Betrachtung dieser Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Plangebiet, die über die in der Beschreibung der Schutzgüter getroffenen Aussagen hinausgehen.

4.4.5 Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft

➤ Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten: Die Lärm- und Geruchsimmissionen unterschreiten die gültigen Grenzwerte. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

➤ Umweltauswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere

Umweltauswirkungen auf Biotope

Für die Realisierung der Planung werden verschiedene Biotope in Anspruch genommen. Es können entsprechend der GRZ von 0,3 (zzgl. 50%) bis zu 45% des Sondergebietes (SO1 bis SO3) durch Gebäude und befestigte Flächen versiegelt werden. Das entspricht 4.952 m², davon sind gut ein Drittel (1.838 m²) bereits heute versiegelt. Für eine mögliche Versiegelung steht nur ein Teil des Sondergebietes zur Verfügung, die weiteren Flächen sind aufgrund der Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB von Versiegelungen ausgenommen.

Die potenziell versiegelbaren Flächen sind 11.002 m² groß. Davon dürfen max. 4.952 m² versiegelt werden (= 45%, Verteilung auf die Biotopflächen). Die maximale Überbauung ist als vollständige Versiegelung zu werten und entsprechend zu kompensieren, unabhängig davon, wieviel Fläche später tatsächlich versiegelt wird. Für die Bewältigung der Eingriffsfolgen stehen auf dem Grundstück jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung.

Im SO3-Gebiet rückt die Baugrenze (geplante Reithalle) partiell nah an den Wald heran. Da bei Unterschreitung des Mindestabstands von 25 m zwischen Bebauung und Wald eine negative Beeinflussung nicht hinreichend vermieden wird, sind solche Flächen als Waldumwandlung zu werten. Dies gilt auch dann, wenn die Fläche (291 m²) nicht eingeschlagen werden darf (Fläche zum Erhalt). Im Sinne des § 8 Abs. 4 NWaldLG wird die Waldumwandlung durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen.

Waldumwandlung

Im SO3-Gebiet rückt die Baugrenze (geplante Reithalle) partiell nah an den Wald heran. Bei Unterschreitung des Mindestabstands von 25 m zwischen Bebauung und Wald kann eine negative Beeinflussung nicht hinreichend vermieden werden; solche Flächen sind als Waldumwandlung zu werten. Dies gilt auch dann, wenn die betroffene Fläche (291 m²) nicht eingeschlagen werden darf (Festsetzung als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Die Waldumwandlung ist zusätzlich zur naturschutzfachlichen Kompensation durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen. Die Ersatzaufforstung soll die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des umgewandelten Waldes ausgleichen. Die Größe der Ersatzaufforstung richtet sich daher nach den aktuellen Wertigkeiten dieser Funktionen und wird nach den

Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (2016) bewertet. Diese werden im Umweltbericht ausführlich in Form einer Tabelle dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Kapitel 3.2 des Umweltberichtes verwiesen.

Der Mittelwert der nach NWaldLG für die betroffene Fläche ermittelten drei Wertigkeitsstufen beträgt 1,33. Dafür wird eine Kompensationshöhe von 1,0 bis 1,2 angegeben. Da der Mittelwert noch unter 1,5 liegt und die Rodung der Fläche ohnehin ausgeschlossen (Fläche zum Erhalt) ist, wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 gewählt. Lokale Besonderheiten, die Zuschläge auf die Kompensationshöhe rechtfertigen würden sind nicht erkennbar. Es gibt keine besondere Nutzfunktion (besonderes Wertholzvorkommen u.a.), Schutzfunktion (Naturwald, Naturdenkmal, gesetzlich geschützter Biotop u.a.). Da die Ersatzaufforstung im Winter 2022/23 durchgeführt wird ist aufgrund des Zeitraums ebenfalls kein Zuschlag auf die Kompensation erforderlich.

Die Ersatzaufforstung wird auf einer externen Kompensationsfläche verwirklicht (s. Kap. 4.4.9).

Umweltauswirkungen auf Brutvögel

Von dem Vorhaben sind keine Brutvögel betroffen.

Umweltauswirkungen auf Fledermäuse

Fledermäuse könnten betroffen sein, falls im Zuge der Umnutzung ein Umbau des Dachgeschosses im Haupthaus durchgeführt bzw. das Haus abgerissen wird und sich hier unerkannte Fledermausquartiere befinden.

Umweltauswirkungen auf andere national geschützte Tierarten

National geschützte Tierarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

➤ *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Durch den Bau des neuen Stalles incl. Zuwegung sowie der Bodenplatte der Mistlagerfläche kommt es zu einer vollständigen Versiegelung von 283 m² gewachsenen Bodens.

Der Boden im Bereich der Reithalle wird nicht versiegelt. Durch die Überdachung auf max. 1.100 m² wird der Boden von der Regen Zufuhr abgeschnitten. Dadurch kommt es zur Austrocknung der obersten Bodenschichten (teilweiser Verlust der Bodenfunktionen).

Insgesamt kann jedoch, wie v.g., eine Versiegelung von bis zu 45 % des Sondergebietes erfolgen. Dies entspricht einer Neuversiegelung von 3.114 m².

➤ *Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter*

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme für neue Gebäude ist auf das notwendige Maß beschränkt und die in Anspruch genommene Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche sind damit ausgeschlossen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Nutzungsänderung nicht berührt.

Das anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.. Das auf der Lagerfläche für Mist anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete bauliche Anlagen aufgefangen und fachgerecht entsorgt, sodass Belastungen des Bodens und des Grundwassers

vermieden werden können. Erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aus diesen Gründen nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Durch die Nutzungsänderung wird sich keine erhebliche Veränderung der klimatischen Situation ergeben.

Landschaft

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die Bebauung unmittelbar an die vorhandene Siedlungsbebauung anschließt. Die bestehende Begrünung wird durch Pflanzbindungen sowie die Ausweisung einer Waldfläche umfänglich gesichert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

➤ Niederschlagswasserversickerung

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser weitgehend versickert wird. Diese Maßnahme verhindert die Verluste bei der Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss.

➤ Entsorgung belasteter Oberflächengewässer

Das im Plangebiet auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen.

➤ Schutz von Wald und Gehölzbeständen

Der im Plangebiet vorhandene Eichen-Mischwald ist zu erhalten. Der größte Teil der sonstigen kleinen Gehölzbestände und Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

➤ Schutz von Fledermausquartieren

Falls im Zuge der Umnutzung ein Ausbau des Dachgeschosses geplant wird, ist vorher eine Untersuchung des Dachbodens auf Fledermausquartiere erforderlich. Falls Quartiere gefunden werden, ist Sorge zu tragen, dass die Fledermäuse sie vor Baubeginn verlassen haben und dass ebenfalls vor Baubeginn Ersatzquartiere geschaffen wurden. Dies ist nicht nur erforderlich, um Tötungen zu vermeiden, sondern auch um Störungen auszuschließen, die möglichen Tötungen vorausgehen können.

Umbau- und Abrissarbeiten sollten vorsorglich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nicht während der Wochenstubenzeit und nicht in der Überwinterungsphase durchgeführt werden, sondern die Arbeiten sollten vorsorglich in der aktiven Schwärmphase erfolgen. Der geeignete Zeitraum ist somit Anfang August bis Ende September.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachkraft 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.

➤ Schutz von Brutvögeln

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.4.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen oder zu ersetzen:

➤ Flächen für Anpflanzung und Erhalt:

Ziel der Maßnahme ist die Überführung von Fichtenbeständen in standortgerechte Gehölzbestände.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Nadelhölzer durch standortgerechte Laubbäume zu ergänzen und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen.

➤ Optionale Ausgleichsmaßnahme Fledermauskästen

Sollten bei der Durchführung der o.g. Schutzmaßnahmen Fledermausquartiere festgestellt werden, sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes unterhalb des Dachüberstands 10 Fledermauskästen aufzuhängen.

4.4.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Verfahren nach dem NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2013) angewandt. Es handelt sich dabei um ein Biotopwertverfahren. Die naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Biotope bildet die Grundlage der Bilanzierung. Eingriffe in die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden) werden über die Bilanzierung der Biotopwerte implizit miterfasst.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden alle auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen und möglichen Flächenversiegelungen sowie Gehölzverluste, also alle Verluste bzw. Veränderungen bestehenden Biotopstrukturen, berücksichtigt und dem Ausgangszustand der Fläche gegenübergestellt. Für die Ermittlung des mit der vorliegenden Planung verbundenen Kompensationsbedarfes wurden die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. 50% Überschreitung) zulässigen zukünftigen Versiegelungen zu Grunde gelegt. Die Ermittlung des Anteils versiegelbarer Fläche im Plangebiet erfolgt dabei bezogen auf die gesamte als Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzte Fläche einschl. der Flächenanteile der innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Es ist dabei unerheblich, dass diese Flächen zukünftig für eine Bebauung/Versiegelung faktisch nicht zur Verfügung stehen, sie stellen jedoch einen anrechenbaren Grundstücksanteil dar. Die Realisierung der möglichen Bebauung/Versiegelung erfolgt in den Bereichen der nicht durch die Festsetzungen gem. § 9

Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB von einer Überbauung ausgenommen sind. Der Kompensationsbedarf ergibt sich sodann aus der Differenz der Biotopwerte im IST-Zustand und der sich zukünftig darstellenden Biotopwerte im PLAN-Zustand unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzung der im Plangebiet zulässigen Versiegelung gem. GRZ zzgl. Überschreitung.

Der so ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 9.687 Werteinheiten. Innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich durch Anpflanzmaßnahmen (innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) von 1.033 Werteinheiten gewährleistet werden, sodass ein **Kompensationsbedarf von 8.654 Werteinheiten** verbleibt. Der Ausgleich ist auf externen Kompensationsflächen durchzuführen.

4.4.9 Externe Kompensationsfläche

Zum Zwecke der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe werden auch nur die Flächen in die Planung eingestellt, die unbedingt für die Realisierung des Planvorhabens erforderlich sind. Dabei ist die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen mit den bisherigen Bewirtschaftern abgestimmt worden, sodass die beanspruchten Flächen nicht in erheblicher Weise in die landwirtschaftlichen Produktions- und Wirtschaftsflächen eingreifen. Insofern ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens umfassend auch die Möglichkeit einer ausschließlichen innergebietslichen Kompensation geprüft worden. Da die für den Ausgleich erforderlichen Flächen im Plangebiet nicht beigebracht werden konnten ohne in das städtebauliche Konzept der Nachnutzung des ehemaligen Kinderheims erheblich einzugreifen, musste zum Zwecke des Waldausgleichs auf externe Flächen ausgewichen werden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Verfügbarkeit von Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebietes und im Umfeld des Plangebietes wurden vorab geprüft. Es konnten jedoch keine Flächen innerhalb des Gemeindegebietes generiert werden, sodass auf eine externe Fläche im Stadtgebiet Soltau zurückgegriffen wurde, die seitens des Eigentümers für eine Aufforstung zur Verfügung gestellt wurde.

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird daher auf einer Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen.

Auf einer rd. 3.400 m² großen Fläche werden Ackerflächen in einen eichendominierten Mischwald mit einem 15 m breiten Waldrand inkl. eines 5 m breiten Krautsaumes umgewandelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Die Fläche wird mit juvenilen Laubgehölzen (leichte Sträucher) bepflanzt, mit folgenden Mengenanteilen:

- 50% Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- 10% Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- 20% Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 10% Buche (*Fagus sylvatica*)
- 10% Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Auf der Ackerseite wird die Aufforstung mit einem Waldrand versehen. Auf einem 10 m breiten Streifen werden zusätzlich zu den oben genannten Baumarten Sträucher gepflanzt mit dem Ziel einen dichten Waldrand aus Bäumen und Sträuchern zu schaffen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

- 30% Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- 10% Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- 20% Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- 20% Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 10% Hunds-Rose (*Rosa canina*)

10% Sal-Weide (*Salix alba*)

Der Pflanzabstand beträgt 2 x 2 m. Die Anpflanzung wird zum Schutz vor Wildverbiss eingezäunt.

Vor dem Waldrand ist ein 5 m breiter Ruderalstreifen zu entwickeln. Die Fläche wird aus der Nutzung genommen und jährlich einmal nach dem 1. September gemulcht.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Erlangen der Rechtskraft fertig zu stellen.

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB. Auf der Grundlage des zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 30 zugeordnet. Die Pflege und Unterhaltung der externen Kompensationsmaßnahme sind auf der Grundlage dieses Vertrages dauerhaft zu gewährleisten.

Die entsprechenden Verträge/eingetragenen Baulasten sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (mit Kreis gekennzeichnet), Kartengrundlage: TK 25, M 1:25.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

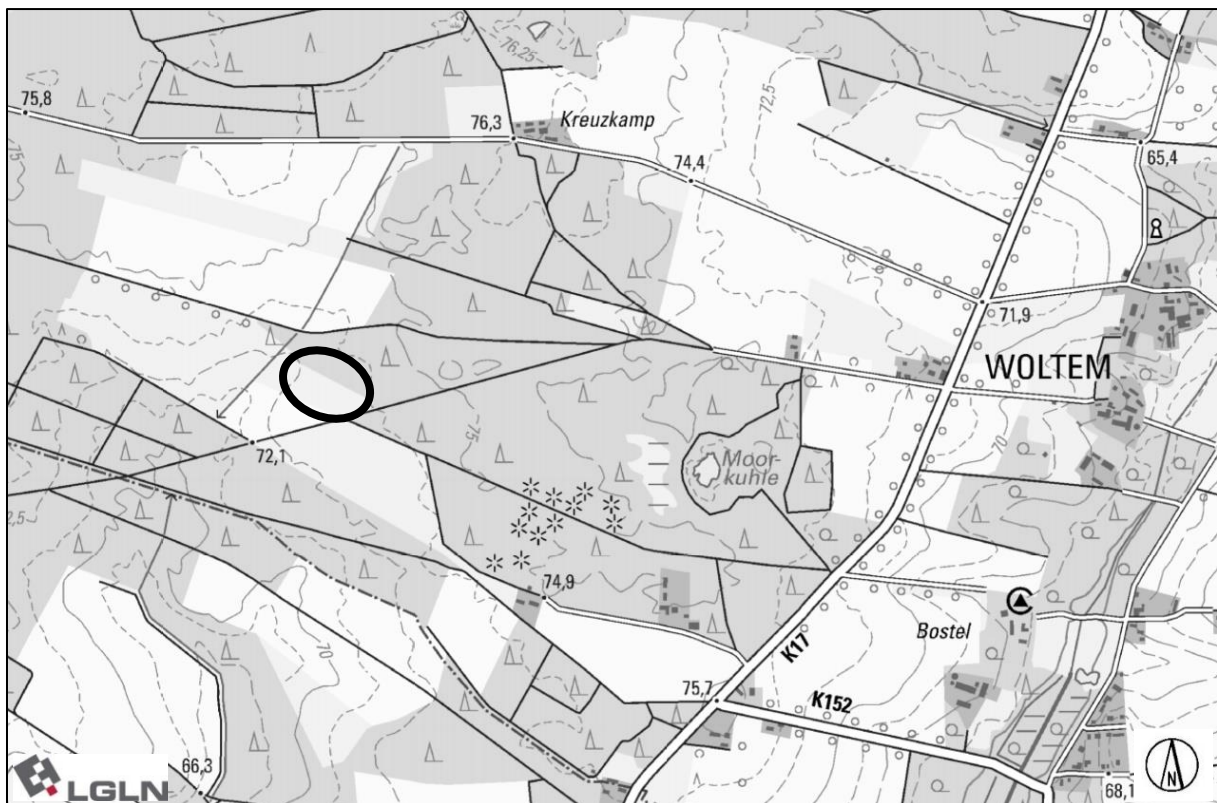
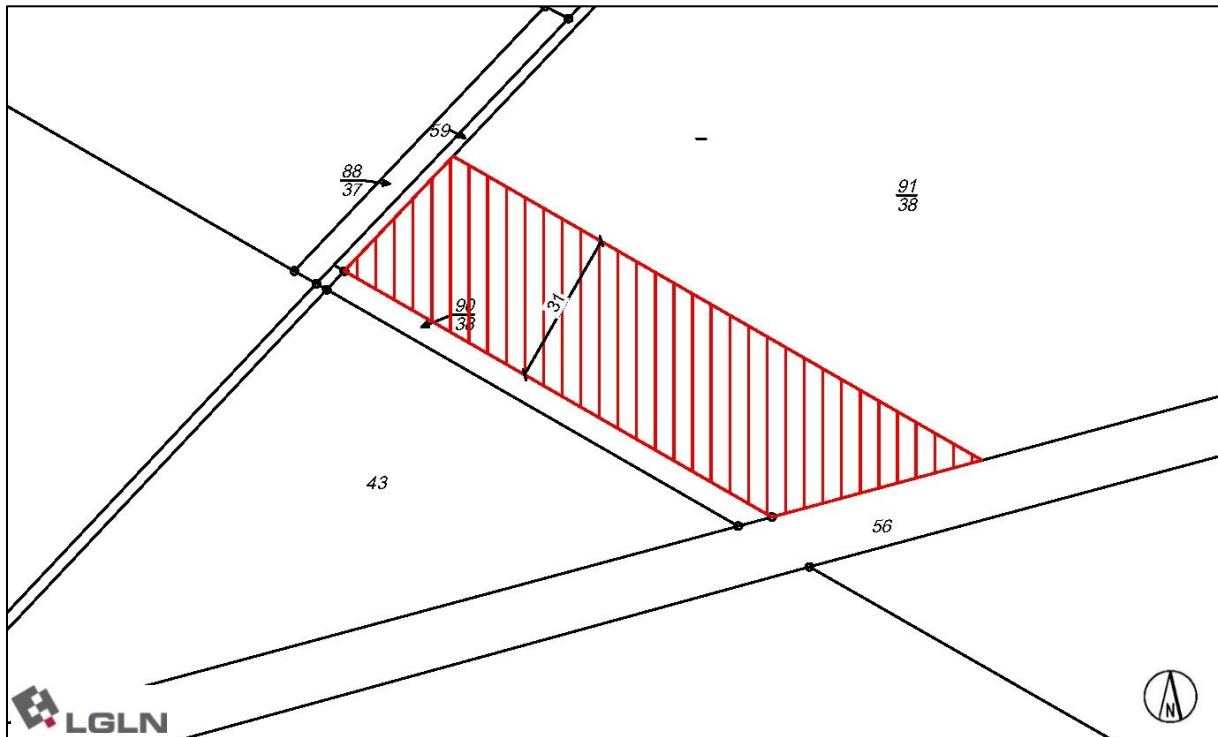


Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (rot schraffiert), Kartengrundlage: ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB).

Aufgrund der Entwicklung des Standortes und der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Anzahl von 27 Großvieheinheiten, kann die Anzahl der Tiere gegenüber der bisher im Rahmen des Kinderheimes zulässigen Anzahl (6 Pferdeboxen im Bestand) zunehmen. Mit der Erhöhung der Tierzahlen in dem Sondergebiet sind Erhöhungen der Geruchsimmissionen verbunden. Ferner wird durch den Neubau des Stallgebäudes und der Errichtung einer Mistlagerplatte die bisherige Geruchssituation des bestehenden Reitbetriebes verändert.

Durch die geplante Nutzung und Erhöhung der Tierzahlen ist mit der Zunahme von Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu rechnen.

Zur Beurteilung der v.g. Immissionen wurden Gutachten zu den jeweiligen Immissionsarten ausgearbeitet. Darin wurden die Anforderungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, TA Lärm sowie die Geruchsimmissionsrichtlinie berücksichtigt.

Folgende aktuelle immissionsrelevante Gutachten liegen vor:

- Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020

- GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020

Auf die Ergebnisse der jeweiligen gutachterlichen Untersuchung wird nachfolgend eingegangen.

Die Beurteilung der Immissionsbelastung richtet sich nach der Schutzwürdigkeit der benachbarten Siedlungsbereiche.

Im Rahmen der Abwägung ist auf die zukünftig mit dem Betrieb des Reiterhofes verbundenen umweltrelevanten Wirkungen und auf die bereits lokal vorhandene Immissionssituation einzugehen. Hier ist besonders das Verschlechterungsverbot beachtlich. Es ist dabei regelmäßig zu prüfen, ob und in welchem Umfang die durch neue Baugebiete bzw. Nutzungsänderungen ausgelöste Zusatzbelastung noch mit den Orientierungswerten des jeweils festgesetzten Gebietstyps und dem damit verbundenen Schutzanspruch vereinbar ist.

Schutzwürdigkeit der Arten der Nutzungen

Der Reiterhof liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Neuenkirchen, östlich der Falshorner Straße und ist bereits bauleitplanerisch für die Errichtung eines Kinderheims gesichert. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind Wohnnutzungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen auf angrenzenden Flächen vorhanden.

Die nächstgelegenen Nutzungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Wochenendhaus“ sowie im nördlichen Verlauf Reines Wohngebiet) sind hinsichtlich des Schutzanspruches als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO einzustufen.

➤ Lärm

Der Schutzanspruch der v.g. Art der Nutzung stellt sich auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt dar:

- WR: 50 dB(A) tags und 40/35 dB(A) nachts
- WA: 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts

Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

Die TA Lärm setzt entsprechend die folgenden Immissionsrichtwerte fest:

- WR: 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts
- WA: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

➤ Geruch

Zur Beurteilung dessen, ob Geruch erheblich belästigend auf Siedlungsbereiche einwirkt oder einwirken wird, findet die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Anwendung. Daraus ergibt sich, dass in Wohn- und Mischgebieten 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr und in Dorfgebieten bis zu 15 % nicht überschritten werden sollen. In gewachsenen Dorfgebieten können diese Werte im Einzelfall um bis zu 25 % überschritten werden.

Dem Außenbereich werden in der GIRL keine Werte zugeteilt. Bei den Wohnbereichen im Außenbereich werden jedoch geringere Schutzansprüche angenommen. Grundsätzlich kann hierfür der Wert eines Dorfgebietes übertragen werden, in Einzelfällen können aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen auch Werte bis zu 25 % der Jahresstunden zugelassen werden.

4.5.2 Lärmimmissionen

4.5.2.1 Verkehrslärm – Auswirkungen auf das Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch das Verkehrsaufkommen auf der westlich verlaufenden *Falshorner Straße* beeinträchtigt.

Es sind jedoch keine Konflikte durch die geplante Nutzungsänderung abzuleiten, da gegenüber der bisherigen Nutzung als Kinderheim keine erheblich Zunahme der Verkehrsmengen erwartet wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von rd. 240 m die B 71. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

4.5.2.2 Betriebslärm – Auswirkungen auf die Umgebung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde von der GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover (2020), eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese bezieht sich auf die von dem Reiterhof ausgehenden Immissionen.

Die Untersuchung betrachtet die im Planzustand auf dem Reiterhof nach Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, inklusive der im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhten Tieranzahl sowie den hinzutretenden Verkehrsimmissionen und deren Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurde die geräuschrelevanten Tätigkeiten und Betriebsabläufe des geplanten Reiterhofes ermittelt. Hierzu zählen u.a. Parkvorgänge auf den Grundstücksflächen, Fahrwege eines Traktors zum Entmisten der Boxen und der Betrieb in der Reithalle.

In die Berechnung fließen die aus verschiedener Literatur und auf Grundlage von Messungen abgeleiteten Schallpegel für folgende Betriebsgeschehnisse ein:

- PKW-Fahrgassen: Fahrwege mit beschleunigter Abfahrt bzw. Vorbeifahrt, Türeenschließen, Heck- bzw. Kofferraumklappenschließen, Druckluftgeräusche
- Traktoren: Maschinengeräusche, die z.B. im Rahmen des Misttransports auf der Mistlagerfläche durch die Fahrtbewegungen und kurzzeitige Einzelereignisse entstehen
- Tiere: Geräusche von Zucht- und Jungpferden
- Gebäude: Abstrahlung von Geräuschen aus den Öffnungen der Pferdeboxen
- Personen: Sprech- und Rufgeräusche auf dem Betriebsgelände.

Ausgehend von den für die v.g. Geräuschemissionen festgesetzten Pegeln sowie den örtlichen Verhältnissen und unter Berücksichtigung von u.a. Luftabsorption, Witterungs- und Bodendämpfung sowie Reflexionen wurde eine Schallausbreitungsberechnung durchgeführt.

Diese stellt zusammengefasst fest,

„dass der jeweilige Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und für Wochenendhausgebiete an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung am Tage und in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde) unterschritten wird.

Darüber hinaus kennt die TA Lärm ein weiteres Beurteilungskriterium, den Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse. Der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse (am Tage um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) erhöhter

Immissionsrichtwert) wird ebenfalls tags und nachts an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung unterschritten.“¹

Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der fehlenden konkreten Detailplanung die Untersuchungsergebnisse nicht die Qualität besitzen, die im Einzelgenehmigungsverfahren anzustreben sind und die Ergebnisse der Untersuchung daher nur für die Aufstellung des Bebauungsplanes und abstrahierend zu betrachten sind.

Eine detaillierte Prüfung erfolgt jedoch erst bei Vorlage konkreter Bauanträge. Deshalb bleiben immissionsschutzrechtliche Forderungen im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage über die tatsächlich zukünftig im Gebiet vorgesehene Nutzung und ggf. damit in Verbindung stehende Veranstaltungen getroffen werden kann, können auf Ebene des Bebauungsplanes auch keine weitergehenden Aussagen in Bezug auf eine mögliche Durchführung von Veranstaltungen in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung im Plangebiet getroffen werden. Daher ist auch dieser Aspekt genauso wie die mit den geplanten Vorhaben selbst zu erwartenden Lärmimmissionen auf der Grundlage von schalltechnischen Nachweisen zu prüfen. Hier ist veranstaltungsbezogen seitens des Veranstalters darzulegen, dass Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die für entsprechende Veranstaltungen bzw. Turniere o.ä. erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Im Rahmen der einzelbezogenen Beurteilung ist auf die Schutzansprüche der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen einzugehen.

4.5.3 Geruchs- und Staubimmissionen

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 30 wurde von dem Büro Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH im Februar 2020 eine gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbeurteilung des Reiterhofes inkl. seiner Stallungen und einer zu errichtenden gebietseigenen Mistlagerplatte erstellt. Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen wurde ergänzend zu dem bereits bestehenden Stallgebäude mit 6 Pferdeboxen von der Errichtung eines weiteren Stallgebäudes mit 18 Pferdeboxen ausgegangen, sodass insgesamt die Haltung von 24 Großpferden (entspricht rd. 27 Großvieheinheiten (GVE)) in die Beurteilung eingestellt wurde. Sollte der Betrieb aber tatsächlich nicht nur Großpferde halten, sondern auch Ponys, die weniger GVE entsprechen, ist im Sinne des Immissionsschutzes auch eine höhere Tierzahl zulässig.

Unter Berücksichtigung der in der Umgebung bereits vorhandenen Geruchsemitenten (Gärtnerei und Busvermietung) sowie der meteorologischen Ausbreitungsverhältnisse, Windrichtung und thermischen Einflüsse erfolgte eine Ausbreitungsberechnung auf Grundlage der im Plan-Zustand vorgesehenen Tierhaltung.

Das Gutachten hält im Ergebnis fest:

„Die ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten als Immissionsbeitrag durch den Betrieb des Reiterhofes liegen im Bereich der westlich liegenden Wohnbebauung bei maximal 7 % der Jahresstunden, entsprechend 0,07 gemäß GIRL. Der in der GIRL für Wohngebiete genannte Immissionswert von 0,10 wird nicht überschritten. Nach der Einzelfallprüfung besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, niedrigere Immissionswerte als

¹ GTA – Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020, Seite 18

die in der GIRL genannten anzusetzen. Entsprechend der GIRL ist für Wohngebiete ein Immissionswert von 0,10 einzuhalten.¹²

Im Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass der Immissionswert im betrachteten Fall der Nutzung des Sondergebietes „Reiterhof“ nicht überschritten wird und daher, im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden kann, dass daraus keine erhebliche Belästigung im Bereich der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzung resultieren wird.

4.5.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Sondergebiet vorgesehenen Nutzung durch einen Reiterhof mit Nebenanlagen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Da diese Nutzungen in Form der Pferdehaltung bereits vorhanden sind, bietet sich die Nachnutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen als „Reiterhof“ an. Der zukünftige Eigentümer wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung beantragen, da es sich formal um eine Umnutzung der bestehenden Nutzung „Kinderheim“ handelt und weitere Vorhaben geplant werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Betriebsbeschreibung die erforderlichen Informationen und Nachweise der geplanten Nutzung darlegen. Die Gemeinde macht daher von der Abschtichtung dieser Fragestellungen Gebrauch und verweist auf die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Heidekreis. Die Anordnung von geruchsintensiveren Nutzungen (Lagerung von Pferdemist) erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so, dass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu wird ein ausreichend entfernt gelegener Standort gewählt und auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde gutachterlich nachgewiesen.

Die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche stehen der geplanten Nutzung als Reiterhof nicht entgegen. Auf die Ausführungen zu den v.g. Gutachten zum Immissionsschutz wird hingewiesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfanges der Pferdehaltung und Reit- bzw. Freizeitaktivitäten getroffen werden. Im Rahmen des dem Bebauungsplan folgenden Baugenehmigungsverfahrens sind auf Verlangen der Genehmigungsbehörde entsprechende schalltechnische Nachweise zu erbringen. Die Abschtichtung dieser Entscheidung, von der hier Gebrauch gemacht wird, ist zulässig, wenn auf der nächsten Entscheidungsebene ein sich andeutender Konflikt gelöst werden kann. Dies ist hier der Fall, da im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die anlagenbezogenen und emissionsrelevanten Nutzungen durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (technisch, baulich oder organisatorisch) ein sich ggf. andeutender Konflikt gelöst werden kann.

Eine detaillierte Prüfung erfolgt erst bei Vorlage konkreter Bauanträge. Deshalb bleiben immissionsschutzrechtliche Forderungen über den jetzt zugrundeliegenden Betriebsrahmen (z.B. Aktualisierung der o.g. Gutachten) im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

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

¹² Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020, Seite 24

des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Neuenkirchen nicht in einem Achtungsabstand eines störfallrelevanten Gewerbebetriebs liegt und auch sonst zu potenziell konflikträchtigen Nutzungen ausreichend Abstand eingehalten wird.

4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist bereits überwiegend durch die Nutzung als Kinderheim mit Reitsportanlage (Reitplatz) gekennzeichnet.

- Die hier in Rede stehenden Flächen nehmen aufgrund ihrer bestehenden baulichen Inanspruchnahme nicht mehr relevant an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Gegenüber der bestehenden baulichen Situation wird in die Kaltluftentstehungsgebiete nicht eingegriffen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsbestände stellen sich überwiegend als Gehölz- und Waldbestände dar und tragen zur Kaltluftentstehung und Staubfilterung bei. Sie sind im Rahmen des Bebauungsplanes als Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sowie als Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) festgesetzt und werden entsprechend gesichert.
- Ferner trägt die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,3 zu einer Begrenzung der Versiegelung bei, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) vergleichbar ist. Hierdurch wird die weitere Versiegelung eingeschränkt.
- Darüber hinaus wird die offene Bauweise in dem SO1-/SO2-Gebiet einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin Frischluft von den angrenzenden Wald-, Acker- und Grünlandflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird.
- Ferner werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben.
- Vielmehr wird durch die festgesetzte Durchgrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln und die Schaffung von Schattenbereichen gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.
- Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung des hinzutretenden Baukörpers möglich wird.
- Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des GEG - GebäudeEnergieGesetzes derart zu errichten, dass diese 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.
- Die auf den externen Kompensationsflächen vorgesehenen Maßnahmen (Entwicklung Mischwald) dienen der ökologischen Aufwertung der dort gelegenen Flächen sowie den dort ansässigen Arten und Lebensgemeinschaften, sodass aufgrund der nur kleinräumigen Ausdehnung der Planfläche und der Lage im Stadtgebiet Soltau keine für das Gemeindegebiet relevante klimatische Bedeutung zu erzielen ist. Kleinräumig werden die lokalen klimatischen Verhältnisse entsprechend begünstigt.

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.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Belange des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in diese Bauleitplanung eingestellt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes können Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf jedem Gebäude innerhalb des Planbereiches realisiert werden. Diese Art der Nutzung regenerativer Energien wird nicht ausgeschlossen.

Ob und in welchem Umfang von der Möglichkeit des Einsatzes bzw. der Nutzung regenerativer Energien Gebrauch gemacht wird soll jedoch der konkreten Vorhabenplanung und damit der individuellen Entscheidung des zukünftigen Vorhabenträgers überlassen werden. Da sich die Nutzung der Sonnenenergie neben den klimarelevanten Auswirkungen auch aus Gründen der allgemeinen nachhaltigen Energiegewinnung für die Vorhabenplanung anbietet und aufgrund aktueller energiepolitischer Entwicklungen auch aufdrängt, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Hier soll im Zusammenhang der Vorhabenplanung auch mit Rücksicht auf die lokal vorhandenen Vegetationsbestände und davon ausgehenden Schatteneffekte die energetisch sinnvollste Dachfläche oder sonstige Möglichkeit der Solarenergienutzung beurteilt werden. Die Gemeinde Neuenkirchen verlagert aus den v.g. Gründen die konkrete Nutzung der Solarenergie auf die nächste Planungsebene der konkreten Vorhabenplanung und Baugenehmigung und macht daher von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch. Diese ist immer dann möglich, wenn auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebene die Möglichkeit dieser Nutzung grundsätzlich gegeben und diese nicht von vornherein ausgeschlossen ist.

Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder seinem unmittelbaren Umfeld liegen keine Informationen über Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vor.

4.7.2 Archäologischer Denkmalschutz

Auch konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung 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 Kommunalarchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

4.8 Altlasten und Kampfmittel

4.8.1 Altlasten

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

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen, Schlacke) ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes am Standort nicht zulässig.

4.8.2 Kampfmittel

Funde von Kampfmitteln sind innerhalb des Plangebietes oder 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.

4.9 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffluggkorridor. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.

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

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von plangebietsinternen Vermeidungsmaßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Erhebliche Eingriffe werden z.T. durch Maßnahmen, wie die Festsetzungen von 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 und die Festsetzung einer Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) sowie Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung im räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie der mit der Planung verbundenen Waldumwandlung, die gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen ist, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird auf einer Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen. Auf einer rd. 3.400 m² großen Fläche werden

Ackerflächen in einen eichendominierten Mischwald mit einem 15 m breiten Waldrand inkl. eines 5 m breiten Krautsaumes umgewandelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit Blick auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Planungsgruppe Landespflege (Hannover, 2020) erstellt. Diese führt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch die Planung beeinträchtigt werden.

Unabhängig davon ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenbegrenzung im Hinblick auf die Baufeldräumung vorgesehen. So ist die Baufeldfreiräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sofern ein Biologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn nach Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis möglich.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 umfasst eine Fläche von insgesamt 14.630 m² und gliedert sich wie folgt:

SO-Gebiet 1		4.581 m²
<i>davon Fläche 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):</i>	647 m ²	
<i>davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):</i>	678 m ²	
SO-Gebiet 2		3.060 m²
<i>davon Fläche 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):</i>	36 m ²	
<i>davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):</i>	361 m ²	
SO-Gebiet 3		3.361 m²
<i>davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):</i>	613 m ²	
Straßenverkehrsfläche		1.847 m²
Fläche für Wald		1.781 m²
Gesamtfläche		14.630 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgt über die im Plangebiet vorhandenen Anschlüsse an das örtliche Kanalsystem. Von dort wird das Schmutzwasser über die anschließend verlaufenden Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeführt, die zur Aufnahme der hinzutretenden Schmutzwasserfracht ausreichend dimensioniert ist.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Durch die hinzutretende Überbauung werden bisher unversiegelte Freiflächen sowie die teilversiegelten Flächen des Reitplatzes im Plangebiet in Anspruch genommen und versiegelt. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser muss daher dem natürlichen Kreislauf auf andere Weise wieder zugeführt werden.

Das innerhalb des Sondergebietes anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. In Bezug auf die innerhalb des Plangebietes anstehenden Böden und unter Berücksichtigung der bereits im Plangebiet in der Vergangenheit ausgeübten Nutzungen davon ausgegangen, dass einer Versickerung des Oberflächenwassers auf den Flächen innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Auf weitergehende gutachterliche Untersuchungen wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes daher verzichtet.

Das auf der Lagerfläche für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen, sodass Belastungen des Bodens und des Grundwassers vermieden werden können.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Versorgungssystem angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhabenplanungen ist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land entsprechend mit einzubeziehen, um etwaige Anpassungen des Trinkwasseranschlusses auf Grund der Nutzungsänderung zu prüfen und einzuplanen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung – 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss jedoch eine Löschwasserentnahmestelle mit min. 800 l je Minute nach höchstens 150 m erreicht werden können.

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

Löschwasserbrunnen errichtet wird, ist die Anzeigepflicht des ausführenden Bohrunternehmens gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz an die zuständige Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten (über das Online-Bohranzeigeverfahren beim LBEG) zu beachten.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

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.

Angrenzende Waldflächen

Zu den angrenzenden Waldflächen ist eine 25 m breite Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Diese dient zum einen als Schutzabstand zum Wald vor ggf. herabfallenden Bäumen, zum anderen fungiert die Fläche auch als Brandschutzstreifen, um im Brandfall ein Übergreifen auf die angrenzenden Waldbestände zu verhindern.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt.

Das Plangebiet ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

7.2.5 Energieversorgung (Elektrizität)

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

7.2.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien zur Versorgung der bestehenden Gebäude (Hausanschlussleitungen). Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien sind jederzeit sicherzustellen.

Änderungen an diesem Standort können über den Bauherren-Service der Telekom realisiert werden:

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903

Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

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

7.3 Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen werden. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch 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.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

7.4 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Planung keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Neuenkirchen Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße

Auftraggeber:

IMMOBILIEN AM LÖNSPARK GmbH
Tiergartenstr. 11
30559 Hannover

Auftragnehmer:

Planungsgruppe Landespflege

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Blanke, Landschaftsarchitekt

September 2022

Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA
Gertenbacher Straße 11 • 37218 Witzenhausen •
Tel. (05542) 5002636
Mail: bblanke@gmx.de

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	6
2	Bestand nach Schutzgütern.....	7
2.1	Schutzgut Menschen	7
2.2	Schutzgut Biotope und Pflanzen	8
2.3	Tiere und ihre Lebensräume	8
2.4	Schutzgut Boden.....	9
2.5	Schutzgut Fläche.....	9
2.6	Schutzgut Wasser	9
2.7	Schutzgut Klima/ Luft	10
2.8	Schutzgut Landschaft.....	10
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
2.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	10
2.11	Planalternativen	10
3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	10
3.1	Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen	11
3.2	Umweltauswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere.....	11
3.3	Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	13
3.4	Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter	13
4	Vermeidung	14
5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	16
7	Zusätzliche Angaben.....	17
7.1	Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	17
7.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	18
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
8	Quellen	19
9	Anhang.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bebauungsplan	5
--------	---------------------	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Umweltauswirkungen auf Biotope.....	11
Tab. 2	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	16

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Bestands- und Konfliktplan
Karte 2:	Ausgleichsmaßnahme A2

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung eines lokal bereits bestehenden ehemaligen Kinderheims mit Stallgebäuden und Reitplatz in Neuenkirchen schaffen. Das ehemalige Kinderheim soll zu einer Unterkunft für den Reitsportbetrieb umgenutzt werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Förderung vor Ort bestehender touristischer Potenziale geleistet werden, wodurch zugleich Arbeitsplätze gesichert und Neue geschaffen werden können.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in Verbindung stehen. Hierzu zählen:

- Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenräume, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind
- therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. überdachte und nicht überdachte Bewegungsflächen, Schwimmbecken/halle, Sauna)
- Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Beherbergungsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gastronomie,
- Büroräume,

die der in Abs. 1 genannten Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Summe der begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im SO1- und SO2-Gebiet maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind insgesamt max. 27 Großvieheinheiten (Einhufer, hier: 24 Pferde) zulässig. Einrichtungen zur Lagerung von Mist sind nur innerhalb der SO1- und SO2-Gebiete und außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes mit den erforderlichen Wegen sowie eine den Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 1 zugeordnete Terrasse zulässig. Innerhalb des SO3-Gebietes wird die Grundfläche von baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden auf insgesamt 1.100 m² begrenzt.

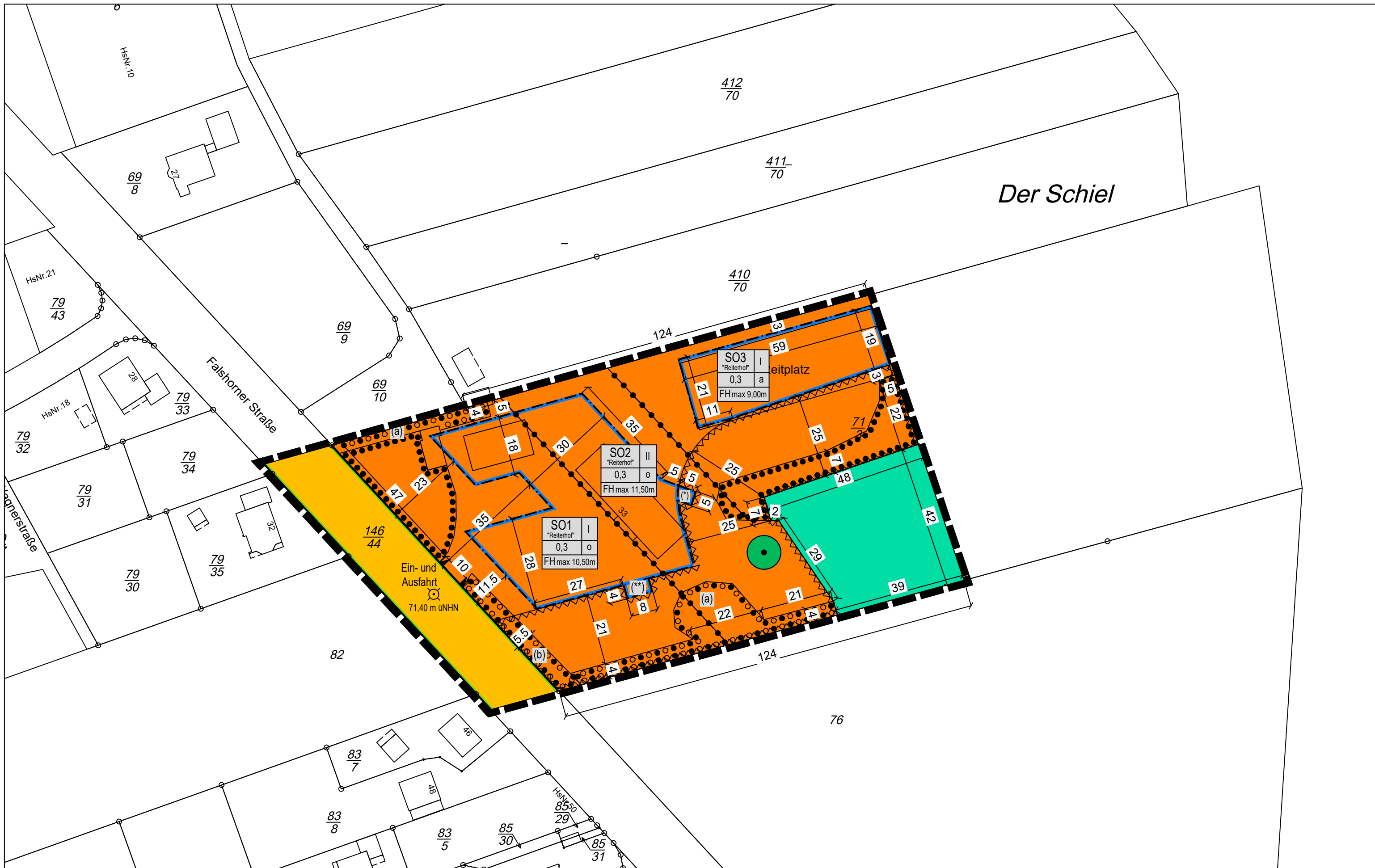
Innerhalb des festgesetzten Reiterhofes dürfen max. 27 Großvieheinheiten (Einhufer, hier: 24 Pferde) gehalten werden. Einrichtungen zur Lagerung von Mist sind nur innerhalb des SO1-Gebietes und außerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 3 „Reiterhof“ ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes zulässig.

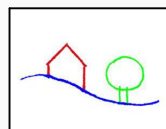
Bei einer Größe des Geltungsbereiches von 12.783 m² und einer festgelegten GRZ von 0,3 für die Sondergebiete SO1 bis SO3 dürfen insgesamt 4.951 m² versiegelt werden; lediglich 1.838 m² sind bereits heute versiegelt. Des Weiteren sind festgelegt:

- Fläche für Wald: 1.781 m²
- Fläche zum Erhalt: 1.652 m²
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalt: 683 m²
- Straßenverkehrsfläche: 1.847 m²

Bei der Straßenverkehrsfläche handelt es sich um ein Teilstück der Falshorner Straße. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich keine Änderungen vorsieht, wird die Straßenfläche in diesem Umweltbericht nicht weiter betrachtet.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 30
„Sondergebiet Reiterhof
Falshorner Straße“
einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Neuenkirchen

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Welche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (2020). In § 1a des BauGB ist schließlich geregelt, welche Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden sind. § 1a, Abs. 2 und Abs. 5 behandeln Grundsätze des vorsorgenden Umweltschutzes, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, nämlich

- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
 - Im Bebauungsplan ist eine geringe Grundflächenflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Damit ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden gegeben.
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
 - Der Flächennutzungsplan erstreckt sich auf bereits baulich beanspruchte Flächen, die einer Wiederverwendung zugeführt werden sollen. Der Flächennutzungsplan betrifft nicht die Innenentwicklung.
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
 - Die Begrenzung der Bodenversiegelung bleibt auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.
- Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen und Wohnflächen nur im notwendigen Umfang.
 - Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Wohnflächen bleiben erhalten. Waldfläche wird nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.
- Erfordernisse des Klimaschutzes.
 - Derzeit nicht erkennbar. Sofern neue beheizte Gebäude errichtet werden, ist ein klimafreundliches Energiekonzept zu entwickeln.

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt. § 1a Abs. 4 BauGB enthält Vorgaben zum Umgang mit Natura 2000-Gebieten. Im Umweltbericht (§2 Abs. 4 BauGB) ist darzulegen, welche Belange des Umweltschutzes durch die Aufstellung der Bauleitpläne berührt sind und wie mit den Belangen und Grundsätzen umgegangen wird.

Weitere Anforderungen an den vorsorgenden Umweltschutz enthalten das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG 2017) mit der dazugehörigen Bundesbodenschutzverordnung (BBODSCHV 2017) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2018) sowie die entsprechenden Ausführungsgesetze des Landes Niedersachsen (NBODSCHG 2018, NWG 2019).

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSCHG 2019) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BIMSCHV - Verkehrslärmschutzverordnung von 2014) maßgeblich. An Richtlinien ist zudem u. a. die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Raumordnung

➤ Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (VERORDNUNG ÜBER DAS LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN IN DER FASSUNG VOM 26.9.2017) enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

➤ **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis**

Die Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für das Plangebiet zweigeteilt: Der der Straße zugewandte Teil (Sondergebiet Kinderheim im gültigen Flächennutzungsplan) ist als „Vorhandene Bebauung/ Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der östliche Teil (Grünfläche im gültigen Flächennutzungsplan) ist als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ dargestellt.

Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben

➤ **Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Heidekreises (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) weist dem Plangebiet weder Schutzabsichten bzw. -potentiale noch über das allgemeine Ziel einer umweltverträglichen Nutzung hinausgehende Ziele zu. Auch ist das Plangebiet nicht Teil des regionalen Biotopverbunds.

➤ **Landschaftsplan**

Ein aktueller Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neuenkirchen nicht vor.

➤ **Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Östlich und südöstlich des Plangebietes beginnt in einem Abstand von rd. 100 m das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00023 Riensheide.

➤ **Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb des Planungsgebietes und in seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

➤ **Baumschutzsatzung**

Für die Gemeinde Neuenkirchen gibt es keine Baumschutzsatzung.

2 Bestand nach Schutzgütern

2.1 Schutzgut Menschen

Wohnnutzung, Arbeitsstätten und Wohnumfeld

Das Plangebiet wird derzeit zum Wohnen genutzt. Im bestehenden Nebengebäude existiert eine Ferienwohnung. Bis vor kurzem wurde zudem eine Pferdehaltung betrieben. In der unmittelbaren Umgebung (getrennt durch die Falshorner Straße) befinden sich weitere Wohnhäuser.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet und sein Umfeld hat für die Erholungsfunktion keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dies gilt insbesondere für den westlichen Teil, der im regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen ist. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmbereichs der Falshorner Straße, es besteht also eine Lärmvorbelastung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 45 dB(A) für die Nacht.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Frage zu beantworten, ob die bestehenden Grenzwerte mit der geplanten Nutzung des Geländes als Reiterhof eingehalten werden können (GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH 2020). Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Reiterhof und die Wohngrundstücke in der Umgebung eingehalten werden.

Gerüche

Mit der Pferdehaltung sind Geruchsemissionen verbunden. Das vorgelegte Geruchsgutachten (BARTH & BITTER - GUTACHTER IM ARBEITS- UND UMWELTSCHUTZ GMBH 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie nicht überschritten werden.

2.2 Schutzgut Biotope und Pflanzen

Am 11.6.2020 sowie am 25.7.2021 wurde auf dem gesamten Grundstück des Reiterhofs eine Biotopkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Karte 1 dargestellt.

2.3 Tiere und ihre Lebensräume

Brutvögel

Bei der Geländebegehung wurde der Vorhabensbereich auf Hinweise von Brutvögeln untersucht. In den Stallungen, die sich im bestehenden Nebengebäude befinden, wurden Rauchschwalben festgestellt. Hier wurden drei belegte Kunstnester erfasst, die Brut waren erfolgreich. Insgesamt befinden sich sechs Kunstnester in den Pferdeställen des Nebengebäudes. An den Gebäudefassaden und an der Dachkonstruktion wurden keine Nester von Gebäudebrütern (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Turmfalke) festgestellt. Auch auf den Grünlandflächen und in den Gehölzen konnten keine Vogelnester beobachtet werden. Der Abreiteplatz ist auf Grund der Sandauflage und seiner Nutzung als Brutplatz ungeeignet. Im Vorhabensbereich gibt es somit außer den Rauchschwalbennestern im Nebengebäude keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten.

Fledermäuse

Fledermäuse können bei dem Vorhaben betroffen sein, sofern Quartierstandorte zerstört oder beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Bereich der Dächer und Fassaden von Haupt- und Nebengebäude Nischen und kleine Hohlräume befinden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Die Putzfassade des Hauptgebäudes ist allerdings für Fledermausverstecke ungeeignet und auch an den Außenwänden des Nebengebäudes fanden sich keine Hinweise auf Fledermäuse.

Mögliche Quartierstandorte sind zudem Baumhöhlen. In unmittelbarer Nähe des neuen Stallgebäudes gibt es einige Bäume, die für das Vorhaben aber nicht gefällt werden müssen. Sie sind zudem frei von Stamm- und Asthöhlen und stellen somit keine potenziellen Fledermausquartiere dar.

Weitere Tierarten

Bei den Begehungen wurden keine Hinweise auf andere national geschützte Tierarten (nach BArtSchV) gefunden. In den für eine weitere Bebauung vorgesehenen Bereichen (Stall, Reithalle) gibt es keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien (z.B. Waldeidechse, Blindschleiche, Kreuzotter) oder Amphibien (z.B. Erdkröte, Grasfrosch). Ebenso wurden keine Erdnester von Wildbienen und Hummeln gefunden. Der betroffene Biotopbestand (trockene mäßig extensives Grünland, berittene Sandfläche) lässt nicht vermuten, dass hier bemerkenswerte und empfindliche Arten vorkommen.

Biotopverbund

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015) hat das Plangebiet für den Biotopverbund keine Bedeutung.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht gegeben.

2.4 Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist der Mittlere Podsol. Die Ertragsfähigkeit des mittleren Podsoles ist gering. Suchräume für schutzwürdige Böden sind am Standort nicht vorhanden. (NIBIS 2020)

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf für die Böden im Plangebiet ist nicht gegeben.

2.5 Schutzgut Fläche

Durch die Nutzungsänderungen kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme für Neubauten. Mit der Reithalle und einem zusätzlichen Stall werden die erforderlichen zusätzlichen Gebäude errichtet werden, um den Reiterhof wirtschaftlich betreiben zu können. Insgesamt können bis zu 3.114 m² neu versiegelt werden.

2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt im östlichen Teil des Plangebiets bei >65 bis 70 m NHN (NIBIS 2020). Der Grundwasserstand dürfte eher bei 65 m NHN entsprechend der Geländehöhen der nur 100 m entfernten Niederung des Hahnenbaches. Bei einer Geländehöhe von etwa 70 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand 5 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei >300 – 350 mm/Jahr, ist damit relativ hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung wird als hoch bewertet (NIBIS 2020). Grundwasserneubildungsraten > 200 mm/Jahr und Grundwasservorkommen mit gering-mächtigen und durchlässigen Deckschichten lösen einen **besonderen Schutzbedarf** aus (s. NDS. STÄDTETAG 2013).

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wassernutzung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

2.7 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines klimatischen Ausgleichsraums mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Ein besonderer Schutzbedarf wird deshalb nicht gesehen. Für den Klimaschutz relevante Waldfläche befindet sich im Plangebiet, wird aber nicht in Anspruch genommen. (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist durch Gebäude, Weideflächen, den Abreiteplatz und verschiedene, z.T. waldartige Gehölzbestände geprägt. Die Landschaftsbildbewertung des Landschaftsrahmenplans (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013, Karte 2) ordnet das Plangebiet dagegen einem Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung zu.

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die neuen Gebäude unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass während der Bauarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden. Etwaige Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bestehen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft. Die Bodenversiegelung und Überbauung kann sich auf die Grundwasserneubildung und die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Eine Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse kann wiederum nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das menschliche Wohlbefinden bedingen. Eine Überbebauung von Biotopen verändert das Landschaftsbild und hat aufgrund der Veränderung der Lebensräume Einfluss auf die örtliche Artenvielfalt. Es ergeben sich aus der Betrachtung dieser Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Plangebiet, die über die in Kap. 2.1 bis 2.9 getroffenen Aussagen hinausgehen.

2.11 Planalternativen

Für die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 11 Standortalternativen untersucht. Von den 11 Standorten stellen sich die Standortalternativen 7 (Neuenkirchen, östlich der Falshorner Straße) und 8 (Neuenkirchen, nördlich Herteler Straße) als grundsätzlich geeignet dar.

Nach Abwägung der für die Standortentscheidung relevanten Aspekte wurde der baulichen Nutzung des bisherigen Kinderheims zu einem Reiterhof (Standort 7) gegenüber den anderen betrachteten Standortalternativen der Vorrang eingeräumt, da an dem beschriebenen Standort

ausreichend Potenzial (Gebäude und Freiflächen) vorhanden ist, um die angestrebte Nutzung, die dem Grunde nach keinen erheblichen Immissionskonflikt zu den benachbarten Nutzungen erzeugt, ausüben zu können. Darüber hinaus sind an den Standort ausreichend Weideflächen angegliedert, sodass den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung entsprochen werden kann. Die Vermeidung von Leerstand und die Zulassung von städtebaulich verträglichen Nutzungen an landschaftlich sensiblen Standorten stellt daher ebenfalls ein beachtliches städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung dar. Dies ist kongruent mit den Ansprüchen des Regionalen Raumordnungsprogramms an einen sparsamen Flächenverbrauch, dem Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sowie einer Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen.

3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.1 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten: Die Lärm- und Geruchsimmissionen unterschreiten die gültigen Grenzwerte. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

3.2 Umweltauswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere

Umweltauswirkungen auf Biotope

Für die Realisierung der Planung werden verschiedene Biotope in Anspruch genommen. Es können entsprechend der GRZ von 0,3 (zzgl. 50% = 45%) des Sondergebietes (SO 1 bis SO 3) durch Gebäude und befestigte Flächen versiegelt werden. Das entspricht 4.952 m², davon sind gut ein Drittel (1.838 m²) bereits heute versiegelt. Für eine mögliche Versiegelung steht nur ein Teil des Sondergebietes zur Verfügung (siehe nachfolgende Tabelle)¹.

Tab. 1 Umweltauswirkungen auf Biotope

Code	Biotoptyp	Gesamt-Fläche	Versiegelbare Fläche
DOS (PSR)	Sandiger Offenbodenbereich (Reitplatz)	1.290	581
GIT	Intensivgrünland trockenerer Standorte	1.309	589
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	3.747	1.686
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (Nadelgehölz)	160	72
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (Fichte)	849	382
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fichte)	1.358	611
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (Wohnhaus, Stall, Garage)	693	312
OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	1.009	454
OFZ/ER	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung/ Beet oder Rabatte	270	122

¹

SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (Folienteich)	26	12
WQT	Eichenmischwald armer trockener Sandböden	291	131
	Gesamt	11.002	4.952

Erläuterungen:

Die orange eingefärbten Biotope sind nicht oder nur teilweise versiegelbar. Es handelt sich um Flächen zum Erhalt, zum Anpflanzen und Erhalt sowie zum Anpflanzen. Da sie Bestandteil des Sondergebietes sind, werden sie hier mit aufgeführt.

Das grün eingefärbte Biotop (Teilfläche des Eichenmischwald) bleibt erhalten (Fläche zum Erhalt). Dennoch handelt es sich um Waldumwandlung (s.u.).

Die potenziell versiegelbaren Flächen (Spalte 3) sind 11.002 m² groß. Davon dürfen max. 4.952m² (Spalte 4) versiegelt werden (= 45%, Verteilung auf die Biotopflächen). Die maximale Überbauung ist als vollständige Versiegelung zu werten und entsprechend zu kompensieren, unabhängig davon, wieviel Fläche später tatsächlich versiegelt wird. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Kap. 6. Für die Bewältigung der Eingriffsfolgen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Waldumwandlung

Im SO3 rückt die Baugrenze (geplante Reithalle) partiell nah an den Wald heran. Bei Unterschreitung des Mindestabstands von 25 m zwischen Bebauung und Wald kann eine negative Beeinflussung nicht hinreichend vermieden werden; solche Flächen sind als **Waldumwandlung** zu werten. Dies gilt auch dann, wenn die Fläche (291 m²) nicht eingeschlagen werden darf (Fläche zum Erhalt).

Die Waldumwandlung ist zusätzlich zur naturschutzfachlichen Kompensation durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen. Die Ersatzaufforstung soll die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des umgewandelten Waldes ausgleichen. Die Größe der Ersatzaufforstung richtet sich daher nach den aktuellen Wertigkeiten dieser Funktionen und wird nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (2016) bewertet:

Nutzfunktion	
Wertigkeitsstufe 2 - durchschnittlich	Der Standort befahrbar, aber nicht erschlossen. Der sandige Boden ist leistungsschwach. In dem Bereich der Waldumwandlung stehen ausschließlich nicht hiebsreife Fichten (Stammdurchmesser 10 bis 20 cm) und Weidenbüsche.
Schutzfunktion	
Wertigkeitsstufe 1 - unterdurchschnittlich	Der Bereich der Waldumwandlung (junger Waldrand mit Fichten und Weidenbüschen) hat für den Natur- und Artenschutz geringe Bedeutung wegen fehlender Naturnähe der Waldgesellschaft.
Erholungsfunktion und Landschaftsbild	
Wertigkeitsstufe 1 - unterdurchschnittlich	Der Wald ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich hat somit keine Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr. Der von der Waldumwandlung betroffene Bereich ist im Vergleich zum dahinter liegenden Eichenwald wenig naturnah, im Gegenteil wird der naturnahe Bereich eher verdeckt. Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist gering.

Der Mittelwert der drei Wertigkeitsstufen beträgt 1,33. Dafür wird eine Kompensationshöhe von 1,0 bis 1,2 angegeben. Da der Mittelwert noch unter 1,5 liegt und die Rodung der Fläche ohnehin ausgeschlossen (Fläche zum Erhalt) ist, wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 gewählt. Lokale Besonderheiten, die Zuschläge auf die Kompensationshöhe rechtfertigen würden sind nicht er-

kennbar. Es gibt keine besondere Nutzfunktion (besonderes Wertholzvorkommen u.a.), Schutzfunktion (Naturwald, Naturdenkmal, gesetzlich geschützter Biotop u.a.). Da die Ersatzaufforstung im Winter 2022/ 23 durchgeführt wird ist aufgrund des Zeitraums ebenfalls kein Zuschlag auf die Kompensation erforderlich.

Die Ersatzaufforstung wird auf innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahme A2 verwirklicht, s. Kap. 5).

Umweltauswirkungen auf Brutvögel

Von dem Vorhaben sind keine Brutvögel betroffen.

Umweltauswirkungen auf Fledermäuse

Fledermäuse könnten betroffen sein, falls im Zuge der Umnutzung ein Umbau des Dachgeschosses im Haupthaus durchgeführt bzw. das Haus abgerissen wird und sich hier unerkannte Fledermausquartiere befinden.

Umweltauswirkungen auf andere national geschützte Tierarten

National geschützte Tierarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die bisherigen Planungen (städtebaulicher Entwurf) sehen vor:

- Durch den Bau des neuen Stalles incl. Zuwegung sowie der Bodenplatte der Mistlagerfläche kommt es zu einer vollständigen Versiegelung von 283 m² gewachsenen Bodens.
- Der Boden im Bereich der Reithalle wird nicht versiegelt. Durch die Überdachung auf 1.100 m² wird der Boden von der Regenzufuhr abgeschnitten. Dadurch kommt es zur Austrocknung der obersten Bodenschichten (teilweiser Verlust der Bodenfunktionen).

Nach den Festlegungen des B-Planes dürfen maximal 3.114 m² neu versiegelt werden.

3.4 Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme für neue Gebäude ist auf das notwendige Maß beschränkt und die in Anspruch genommenen Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche sind damit ausgeschlossen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Nutzungsänderung nicht berührt.

Das innerhalb des Sondergebietes anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

Das auf der Lagerfläche für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen, sodass Belastungen des Bodens und des Grundwassers vermieden werden können.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind vor diesem Hintergrund auszuschließen.

Klima/ Luft

Durch die Nutzungsänderung wird sich keine erhebliche Veränderung der klimatischen Situation ergeben.

Landschaft

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die Bebauung unmittelbar an die vorhandene Siedlungsbebauung anschließt. Die bestehende Begrünung wird durch Pflanzbindungen sowie die Ausweisung einer Waldfläche umfänglich gesichert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4 Vermeidung

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

➤ **Niederschlagswasserversickerung**

Durch die Festsetzung im § 7 (1) Bebauungsplans wird sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser weitgehend versickert wird. Diese Maßnahme verhindert die Verluste bei der Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss.

➤ **Entsorgung belasteter Oberflächengewässer**

Das im B-Gebiet auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen (§7 [2] der textlichen Festsetzungen).

➤ **Schutz von Gehölzbeständen**

Der größte Teil der sonstigen kleinen Gehölzbestände und Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten und dauerhaft zu sichern (§8 der textlichen Festsetzungen).

➤ **Schutz von Fledermausquartieren**

Falls im Zuge der Umnutzung ein Ausbau des Dachgeschosses geplant wird, ist vorher eine Untersuchung des Dachbodens auf Fledermausquartiere erforderlich. Falls Quartiere gefunden werden, ist Sorge zu tragen, dass die Fledermäuse sie vor Baubeginn verlassen haben und dass ebenfalls vor Baubeginn Ersatzquartiere geschaffen wurden. Dies ist nicht nur erforderlich, um Tötungen zu vermeiden, sondern auch um Störungen auszuschließen, die möglichen Tötungen vorausgehen können.

Umbau- und Abrissarbeiten sollten vorsorglich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nicht während der Wochenstubenzeit und nicht in der Überwinterungsphase durchgeführt werden, sondern die Arbeiten sollten vorsorglich in der aktiven Schwärmphase erfolgen. Der geeignete Zeitraum ist somit Anfang August bis Ende September.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachkraft 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.

➤ **Schutz von Brutvögeln**

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen oder zu ersetzen. Dies kann teilweise im B-Plan-Gebiet geschehen:

➤ **Flächen für Anpflanzung und Erhalt: Ausgleichsmaßnahme A1**

Ziel der Maßnahme ist die Überführung von Fichtenbeständen in standortgerechte Gehölzbestände:

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Nadelhölzer durch standortgerechte Laubbäume zu ergänzen und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste im Anhang.

➤ **Externe Ausgleichsmaßnahme A2 (siehe Karte 2)**

Im Stadtgebiet Soltau (Gemarkung Woltem, Flur 7, Flurstück 91/38) wird ein ca. 3.420 m² großer und 31 m breiter Ackerstreifen in Wald umgewandelt. Dies dient zum einen dem Ausgleich für die verbleibenden Beeinträchtigungen und zum anderen als Ersatzaufforstung für die mit dem Vorhaben verbundene Waldumwandlung. Die Ausgleichsfläche hat Kontakt zu einem angrenzenden Waldgebiet. Die Fläche wird mit juvenilen Laubgehölzen (leichte Sträucher) bepflanzt, mit folgenden Mengenanteilen:

- 50% Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- 10% Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- 20% Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 10% Buche (*Fagus sylvatica*)
- 10% Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Auf der Ackerseite wird die Aufforstung mit einem Waldrand versehen. Auf einem 10 m breiten Streifen werden zusätzlich zu den oben genannten Baumarten Sträucher gepflanzt mit dem Ziel einen dichten Waldrand aus Bäumen und Sträuchern zu schaffen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

- 30% Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- 10% Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- 20% Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- 20% Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 10% Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- 10% Sal-Weide (*Salix alba*)

Der Pflanzabstand beträgt 2 x 2 m. Die Anpflanzung wird zum Schutz vor Wildverbiss einge-

zäunt.

Vor dem Waldrand ist ein 5 m breiter Ruderalstreifen zu entwickeln. Die Fläche wird aus der Nutzung genommen und jährlich einmal nach dem 1. September gemulcht.

➤ Optionale Ausgleichsmaßnahme Fledermauskästen

Sollten bei der Durchführung der o.g. Schutzmaßnahme Fledermausquartiere festgestellt werden, sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes unterhalb des Dachüberstands 10 Fledermauskästen aufzuhängen.

6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Verfahren nach dem NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013) angewandt. Es handelt sich dabei um ein Biotopwertverfahren. Die naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Biotope bildet die Grundlage der Bilanzierung. Eingriffe in die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden) werden über die Bilanzierung der Biotopwerte implizit miterfasst.

In Tab. 2 ist der errechnete Flächenwert der Bestandsbiotope aufgeführt. Ausgangsgrößen sind dabei die Flächengröße und der festgelegte Biotopwert; der Flächenwert entspricht dem Produkt aus beiden Größen (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013, S. 40ff). Da die aufgeführte Fläche insgesamt versiegelt werden darf, errechnet sich für die Planung ein Flächenwert von 0 Wert-einheiten. Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Differenz der Flächenwerte: **Bestand – Planung = Kompensationsbedarf**.

Tab. 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Code Be-stand	Biotoptyp Bestand	Gesamt-Fläche	Davon betroffen	Wertstufe Bestand	Planung Biotoptyp	Wertstufe Planung	Kompensationsbedarf
DOS (PSR)	Sandiger Offenbodenbereich (Reitplatz)	1.290	581	1	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-581
GIT	Intensivgrünland trockenerer Standorte	1.309	589	2	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-1.178
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	3.747	1.686	3	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-5.059
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (Nadelgehölz)	160	72	2	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-144
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (Fichte)	849	382	2	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-764
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fichte)	1.358	611	2	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-1.222
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (Wohnhaus, Stall, Garage)	693	312	0	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	0
OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	1.009	454	0	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	0

OFZ/ER	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung/ Beet oder Rabatte	270	122	0,5	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-61
SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (Folienteich)	26	12	2	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-24
WQT	Eichenmischwald armer trockener Sandböden	291	131	5	Versiegelung (ODL, OFZ)	0	-655
	Gesamt	11.004	4.952				-9.687

Kompensationsleistung: Flächen für Anpflanzung und Erhalt (Ausgleichsmaßnahme A1)							
Bestand				Planung			
Biotop	Wert	Fläche [m²]	Flächenwert	Zielbiotop	Wert	Fläche [m²]	Flächenwert
HFX	2	732	1.464	HFM	3	732	2.196
HSE (Nadel)	2	301	602	HSE (Laub)	3	301	903
Summen		1.033	2.066	Summen		1.033	3.099
Differenz (=Kompensationsleistung)							+1.033

Die externe Kompensationsfläche ist 3.421 m² groß. 291 m² werden als Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung benötigt. Es verbleiben 3.130 m², die für die Kompensation von Biotopverlusten verwendet werden können.

Kompensationsleistung: Externe Ausgleichsfläche (Ausgleichsmaßnahme A2)							
Bestand				Planung			
Biotop	Wert	Fläche [m²]	Flächenwert	Zielbiotop	Wert	Fläche [m²]	Flächenwert
AS	1	2.527	2.527	WQF	4	2.702	10.168
AS	1	603	603	UHM	3	603	1.809
Summen		3.130	3.130	Summen		3.291	11.917
Differenz (=Kompensationsleistung)							+8.787

Kompensationsbedarf		-9.687
Kompensationsleistung gesamt		+9.820
Differenz)		+133

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Der Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (LK HEIDEKREIS 2013) stellt eine gute Datenquelle über die Bestandssituation der Schutzgüter im Untersuchungsraum dar. Hinsichtlich der bodenkundlichen und hydrogeologischen Verhältnisse wurden Daten des LBEG ausgewertet, u.a. die aktuelle Bodenkarte „BK 50“. Zusätzlich wurden vor-Ort-Erfassungen durchgeführt, um die Eingriffsregelung bearbeiten und artenschutzrechtliche Belange beurteilen zu können. 2020 wurden Erhebungen zu Biotopen durchgeführt. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurden spezielle Fachgutachten erstellt.

Gravierende Kenntnislücken bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt nicht zu konstatieren.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die bei Umsetzung der Bebauungspläne auftreten können (§ 4c BauGB). Folgende Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind mindestens vorzusehen:

- Die Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch die Stadt Neuenkirchen zu überwachen.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschließlich der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen. Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Neuenkirchen an der Falshorner Straße.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es bereits 3 Gebäude (ehemaliges Kinderheim, Pferdestall und Garage) sowie versiegelte Flächen. Ansonsten wird das Gebiet von Grünland und mehr oder weniger offenen Sandflächen (Reitanlagen) dominiert. Des Weiteren sind im Gebiet verschiedene Nadel- und Laubgehölze vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, auch keine besonders naturnahen Flächen oder Ödland entsprechend § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG.

Der Vorhabensbereich wurde auf Hinweise von Brutvögeln untersucht. In den Stallungen, die sich im bestehenden Nebengebäude befinden, wurden Rauchschwalben festgestellt. Darüber hinaus wurden im Vorhabensbereich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten vorgefunden. National geschützte Tierarten sind ebenfalls nicht betroffen.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Bereich der Dächer und Fassaden von Haupt- und Nebengebäude Nischen und kleine Hohlräume befinden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Allerdings fanden sich bei den Begehungen keine Hinweise auf Fledermäuse. Höhlenbäume wurden im Vorhabensgebiet nicht festgestellt.

Der Eingriff wird durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen minimiert bzw. vermieden:

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Entsorgung belasteter Oberflächengewässer
- Schutz von Wald und Gehölzbeständen
- Schutz von Fledermausquartieren
- Schutz von Brutvögeln

Mit der Umsetzung der Planung sind folgende erhebliche Beeinträchtigungen unvermeidlich:

- Flächeninanspruchnahme mit Beseitigung der vorhandenen Biotope geringer und mittlerer Wertigkeit,
- Funktionelle Waldumwandlung einer kleinen Fläche,
- Bodenversiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen, dadurch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

Als konkrete Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe und der Waldumwandlung ist die Umwandlung von Nadelgehölzen (Baumhecke, Siedlungsgehölz mit Fichte) in Laubgehölze (Baum-Strauchhecke, Laubgehölz) festgesetzt. Es bleibt jedoch ein erheblicher zusätzlicher Bedarf an Kompensation, welcher außerhalb des B-Plangebietes befriedigt werden muss. Die Kompensation wird in der Gemarkung Woltem (Stadt Soltau) durchgeführt, wo eine ca. 3.300 m² große Ackerfläche aufgeforstet und zum Laubwald entwickelt wird.

8 Quellen

AUSFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN zum NWaldLG gemäß Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft vom 5.11.2016. Nds. MBl. Nr. 43/2016, S. 1094 – 1998

BLANKE, B. (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Reiterhof „Gärtner“, Neuenkirchen

DIENER, S. (2020): Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen

DRACHENFELS, O. V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope, Stand Juli 2016. Natursch. u. Landschaftspfl. in Nds., H. A/4, Hannover

LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Regionales Raumordnungsprogramm für den Heidekreis. Entwurf 2015

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan

NIBIS (2020): Daten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS).
<https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html>

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. – 9. Völlig überarbeitete Auflage. Hannover, 82 S.

SCHIRMER, K. (2020): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Reiterhof Gärtner“ der Gemeinde Neuenkirchen

9 Anhang

Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Sträucher								
		Boden						Anpassung an Klimawandel
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		Gut		Trockenheitsresistenz
		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X
(x) Ausläufer	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●	
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●	
	Zweigriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●	-
	Eingriffliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)					●	●	X
Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●	X
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○			
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●	-
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)				●		●	X
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●	X
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				



Legende

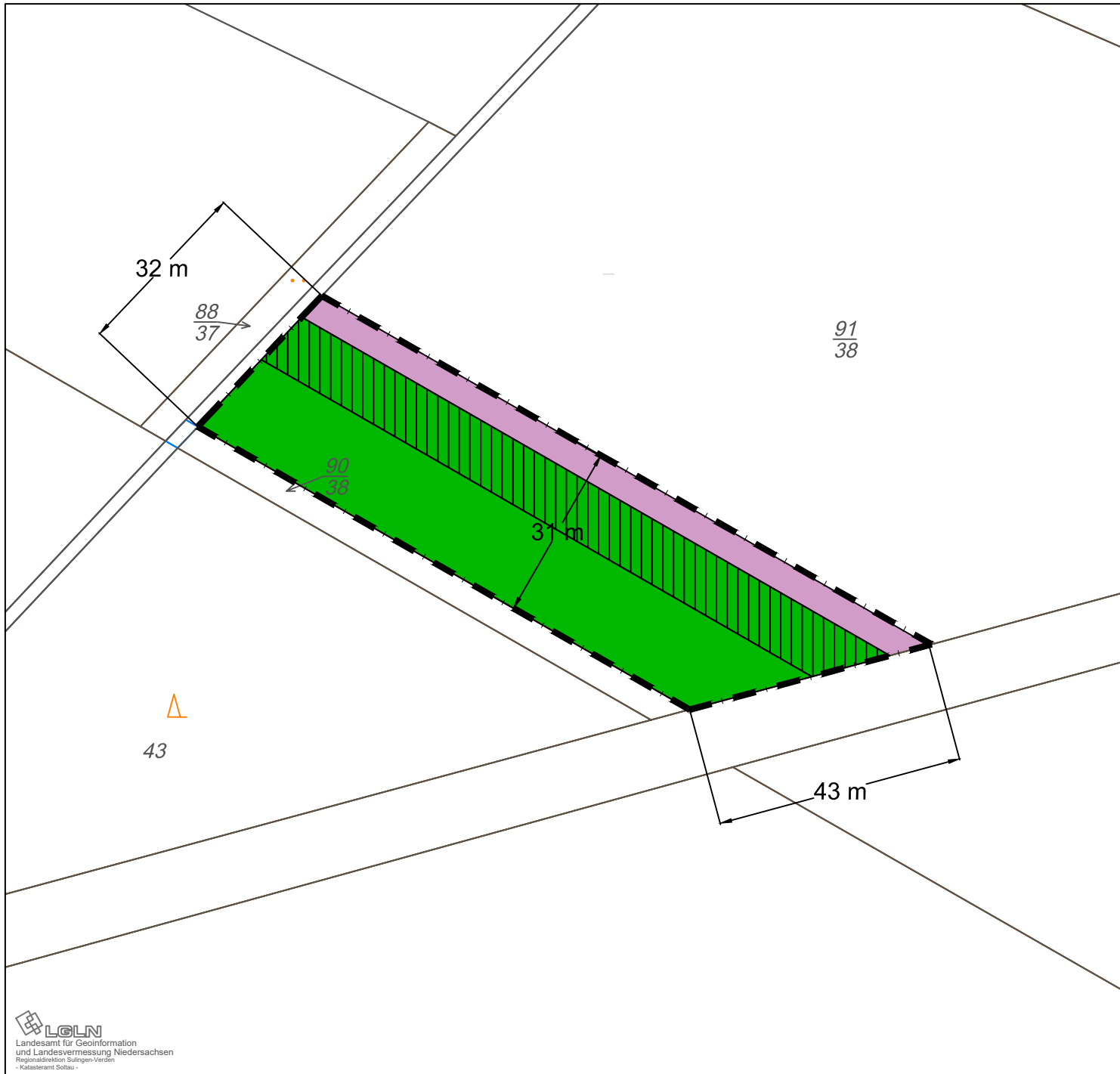
- Laubwald/ -geholz
- Nadelwald/ -gehölz
- Grünland
- Offener Sandboden
- Versiegelte Fläche
- Gebäude

- WQT Eichenmischwald armer, trockener Sandböden
HBE Einzelbaum/ Baumgruppe
HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
HEB Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereiches
HFX Feldhecke mit standortfremden Gehölze
SXZ Sonstiges naturfernes Stillgewässer
GET Artenarmes Extensivgrünland trockenerer Standorte
GIT Intensivgrünland trockenerer Standorte

- Bu Buche Ei Eiche Er Erle
Fi Fichte Ki Kiefer
1 Stangenholz
2 Schwaches bis mittleres Baumholz
3 Starkes Baumholz

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baugrenze
Bereich Waldumwandlung

Projekt	Umweltbericht zum B-Plan SO-Gebiet Reiterhof Falshorner Str. 33, Neuenkirchen	
Auftraggeber	Immobilien am Lönspark GmbH	
Plan	Karte 1: Bestands- und Konfliktplan	
Maßstab/ Plangröße	1 : 1.000	DIN A2
Hannover, den 22.03.2022 gezeichnet: Blanke		
Änderungen	Datum	Name



Legende

- Aufforstung als Laubwald
- dto., mit Unterpflanzung von Sträuchern (Waldrand)
- Ruderalstreifen

Projekt	Umweltbericht zum B-Plan SO-Gebiet Reiterhof Falshorner Str. 33, Neuenkirchen	
Auftraggeber	Immobilien am Lönspark GmbH	
Plan	Karte 2: Externe Ausgleichs- maßnahme A2	
Maßstab/ Plangröße	1 : 1.000	DIN A4

Hannover, den 01.09.2022		gezeichnet: Blanke
Änderungen	Datum	Name

Teil III Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 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
Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 13.07.2022	Planungsrecht <u>Planzeichnung</u> <i>§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen</i> Zur genauen Festlegung ist der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung darzustellen. <u>Allgemeines:</u> Gerade im Zuge des Klimawandels sollte der Einsatz regenerativer Energien geregelt werden. Bei den geplanten großen Gebäuden wie der Reithalle sollte über die Festsetzung von Photovoltaikanlagen nachgedacht werden.	Gemäß § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzung ist die definierte Bezugsebene zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen im Sinne dieser Satzung die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Hierbei handelt es sich um die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Falshorner Straße. Zur Dokumentation der Höhenlage der Falshorner Straße, wird im Bebauungsplan ein Höhenbezugspunkt zusätzlich nachrichtlich gekennzeichnet. Dieser dient der Klarstellung. Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Belange des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in diese Bauleitplanung eingestellt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes können Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf jedem Gebäude innerhalb des Planbereiches realisiert werden. Diese Art der Nutzung regenerativer Energien wird nicht ausgeschlossen. Ob und in welchem Umfang von der Möglichkeit des Einsatzes bzw. der Nutzung regenerativer Energien Gebrauch gemacht wird soll jedoch der konkreten Vorhabenplanung und damit der individuellen Entscheidung des zukünftigen Vorhabenträgers überlassen werden. Da sich die Nutzung der Sonnenenergie neben den klimarelevanten Auswirkungen auch aus Gründen der allgemeinen nachhaltigen Energiegewinnung für die Vorhabenplanung anbietet und aufgrund aktueller energiepolitischer Entwicklungen auch aufdrängt, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Hier soll im Zusammenhang der Vorhabenplanung auch mit Rücksicht auf die lokal vorhandenen Vegetationsbestände und davon ausgehenden Schatteneffekte die energetisch sinnvollste Dachfläche oder sonstige Möglichkeit der Solarenergienutzung beurteilt werden. Die Gemeinde Neuenkirchen verlagert aus den v.g. Gründen die konkrete Nutzung der Solarenergie auf die nächste Planungsebene

		der konkreten Vorhabenplanung und Baugenehmigung und macht daher von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch. Diese ist immer dann möglich, wenn auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebene die Möglichkeit dieser Nutzung grundsätzlich gegeben und diese nicht von vornherein ausgeschlossen ist. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.
	Natur- und Landschaftsschutz <u>Umweltbericht</u> <i>Waldrechtliche Belange</i> Nach fachplanerischer Darstellung kommt es zu einer Waldumwandlung auf einer Fläche von ca. 291 m². Es wird zwar eine Ersatzaufforstungsfläche (Maßnahme A 2) dargestellt, die im Umfang auch geeignet erscheint, die Waldfunktionen auszugleichen, allerdings liegt eine Bewertung der Waldfunktionen nach den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG nicht vor. Die waldrechtlichen Belange sind daher entsprechend der rechtlichen Vorgaben des NWaldLG inkl. der Ausführungsbestimmungen abzuarbeiten. Ich weise darauf hin, dass für die Maßnahme 2 seitens der Unteren Waldbehörde einer Ersatzaufforstung unter der Nebenbestimmung zugestimmt wurde, dass zu Gunsten von Vogelarten des Offenlandes eine 15 m breite Waldrandgestaltung inkl. eines mindestens 5 m breiten Krautsaumes anzulegen ist. Dies bitte ich bei der Maßnahmenumsetzung zu beachten. <i>Artenschutz</i> Schutz von Fledermausquartieren Es wurden keine ausführlichen Artenkartierungen durchgeführt. Bei dem Artenschutzfachbeitrag handelt es sich um eine Potenzialabschätzung, die lediglich auf Basis der bestehenden	<i>Waldrechtliche Belange</i> Die Bewertung der Waldfunktionen nach den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG wird im Umweltbericht ergänzt. Da die beeinträchtigte Fläche mit 291 m² sehr klein ist, reicht es in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis aus, die Bewertung durch den Umweltgutachter durchzuführen. Die Funktionsbewertung dient dabei ausschließlich der Berechnung der Kompensationshöhe. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Maßnahme 2 wird entsprechend geändert und die externe Kompensationsfläche geringfügig von 3.300 m² auf 3.400 m² vergrößert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bestandsgebäude sich in einem guten Zustand befinden und der Eigentümer keinen Gebäudeabriss oder größere Umbauten plant. Falls es zu einem späteren Zeitpunkt dazu

	Gebäudestrukturen vorgenommen wurde. Auf das Risiko einer ggfs. nicht ausreichenden Sachverhaltsermittlung weise ich hin. Umbau- und Abrissarbeiten sollten vorsorglich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nicht während der Wochenstubenzeit und nicht in der Überwinterungsphase durchgeführt werden, sondern die Arbeiten sollten vorsorglich in der aktiven Schwärmphase erfolgen. Um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden und artenschutzrechtlich belastbare Ergebnisse zu erhalten, wird eine frühzeitige Untersuchung auch mittels Detektorbegehungen dringend empfohlen. Sofern fachgutachterlich festgestellt wird, dass dort Wochenstuben oder eine Winterquartierfunktion bestehen, ist vorrangig die Möglichkeit der Durchführung von CEF-Maßnahmen zu prüfen. Ich weise darauf hin, dass es sich hier nicht um „optionale Ausgleichsmaßnahmen“ handelt. Auch auf die rechtlichen Anforderungen einer CEF-Maßnahme weise ich hin. Ob in diesem Zuge die Aufhängung von 10 Kästen ausreichend ist, kann aufgrund fehlender Daten nicht beurteilt werden und wäre fachgutachterlich zu begründen. Sofern die Anforderungen an eine CEF-Maßnahme nicht eingehalten werden, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierfür wäre allerdings bereits in diesem Planverfahren die Planung in eine artenschutzrechtliche „Ausnahmelage“ erforderlich. Auf die Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 Nr. 1-5 BNatSchG weise ich hin. Ob eine Ausnahme ggfs. erteilt werden kann, kann zu diesem Zweitpunkt und ohne Begründung nicht beurteilt werden. <i>Artenschutzrechtliche Prüfung allgemein</i>	kommen würde, ist im Rahmen der Beantragung einer Baugenehmigung die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen. Entsprechende Hinweise zur Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf der Planurkunde aufgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht aufgenommen als auch auf die Planurkunde aufgetragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht aufgenommen als auch auf die Planurkunde aufgetragen. Der Hinweis auf ggf. erforderliche CEF-Maßnahme in Folge der im Zuge der Baufeldfreimachung ermittelten Winterquartierfunktionen wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht als auch auf die Planurkunde aufgetragen.
--	---	---

	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird die artenschutzrechtliche Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Anspruch genommen, so dass nur ein eingeschränktes Artenspektrum einer Prüfung (Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs VI FFH-Richtlinie) unterzogen wird. Die artenschutzrechtliche Privilegierung setzt aber eine vollständige und korrekte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung voraus. Dies umfasst auch eine Prüfung der Betroffenheit besonders geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (bei Reptilien z. B. Waldeidechse, Blindschleiche etc.), dies ist häufig nur durch ergänzende Bestandserhebungen möglich. M. K. n. wurden jedoch in der vorliegenden Planung besonders geschützte Arten nicht in dem abgeprüften Artenspektrum berücksichtigt, folglich kann sinngemäß eine Anwendung in der Eingriffsregelung auch nicht erfolgen, so dass die Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG hier nicht durchgreift. Die artenschutzrechtliche Prüfung sollte daher im Sinne eines rechtssicheren Verfahrens formal auch auf die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 7 BNatSchG ausgeweitet werden und sich nicht nur auf europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie beschränken.	Die Bestandsaufnahme zu Arten und Biotopen bei Bauvorhaben dieser Art muss nur so weit reichen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigung angemessen erfasst werden kann. Eine Bestandsaufnahme muss keinesfalls erschöpfend sein, Untersuchungen ins Blaue hinein insbesondere aus der sehr großen Gruppe der besonders (national) geschützten und häufig gefährdeter Arten sind nicht angezeigt. Erfassungen dieser Arten sind angezeigt, wenn es Hinweise auf Vorkommen bemerkenswerter und empfindlicher Arten gibt oder der betroffene Biotopbestand solche Arten vermuten lässt und diese Arten durch das Vorhaben gefährdet würden. Dies ist hier nicht der Fall. Eine entsprechende Betrachtung wird im Umweltbericht ergänzt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan liegen innerhalb der bebaubaren Fläche (Baugrenze) folgende Biotope: Gebäude, versiegelte Flächen, hausnahe Ziergebüsche, Siedlungsgehölze aus Fichten, ein intensiv genutzter Abreitplatz (Sand), artenarmes Extensivgrünland und Intensivgrünland. Für diese allgemein häufigen Biotope ist nicht davon auszugehen, dass sie bemerkenswerte und empfindliche Arten beherbergen. Die Eingriffsregelung ist korrekt abgearbeitet. Eine entsprechende Betrachtung wird im Umweltbericht ergänzt. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.
	Immissionsschutz Eine detaillierte Prüfung erfolgt erst bei Vorlage konkreter Bauanträge. Deshalb bleiben immissionsschutzrechtliche Forderungen über den jetzt zugrundeliegenden Betriebsrahmen (z.B. Aktualisierung der o.g. Gutachten) im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Wasser, Boden, Abfall Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist entgegen der Begründung zum Bebauungsplan nicht bei 5 m unter Geländeoberkannte, sondern eher bei 1 m unter Gelände zu erwarten (s. Bohrung im Nibis-Kartenserver ca. 240 m nordwestlich des Plangebietes). Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen, Schlacke) ist daher am Standort nicht zulässig. Diese Vorgabe ist entsprechend in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.	Die Ausführungen werden in der Begründung und dem Umweltbericht angepasst. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden diese Aspekte im Zusammenhang mit der konkreten Vorhabenplanung, hier insbesondere der Errichtung von baulichen Anlagen, wie z.B. Reithalle, berücksichtigt. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im Plangebiet langjährig bereits bauliche Anlagen bestehen. Grundsätzliche Probleme im Zusammenhang mit dem Grundwasserabstand, die auf eine Nichtdurchführbarkeit der Planinhalte hindeuten, haben sich darin nicht gezeigt. Der Hinweis auf die Unzulässigkeit des Einsatzes von Ersatzbaustoffen in Folge des hoch anstehenden Grundwassers wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen und auf die Planurkunde selbst aufgetragen. Dieser Hinweis erstreckt sich jedoch auf die Durchführung und nicht auf die Festsetzung von bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.
	Denkmalpflege Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des Plangebietes zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen das Vorhaben aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken bestehen. Dass Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren eine abweichende Einschätzung bedeuten können und daher einer neuen Stellungnahme bedürfen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen sind bereits in den Planunterlagen (Planurkunde und Begründung) enthalten.

		Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 05.07.2022 per E-Mail	Auf meine Stellungnahme vom 20.04.2021, die ich im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken. <u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 20.04.2021 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u> <i>Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i> <i>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</i> <i>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ergänzung der Stellungnahme vom 20.04.2021 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, nicht erforderlich ist. Nach Rechtskrafterlangung wird der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, eine digitale Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken zur Verfügung gestellt. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 20.04.2021 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv). <i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</i> <i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes eine Abschrift zur Verfügung gestellt.</i>

		Die Ergebnisse der Abwägung wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Planunterlagen berücksichtigt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 11.07.2022	Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“. Um möglichen Missverständnissen in der Zukunft bezüglich der Tieranzahl auf dem Reiterhof vorzubeugen empfehlen wir, sich im Planwerk durchgehend nur auf die GVE zu beziehen. Im Geruchsgutachten wurde ausgehend von der aktuellen Planung mit 24 Tieren der „worst case“ angenommen, bei dem es sich um 24 ausgewachsene Großpferde handelt. Damit werden im Plangebiet 26,4 GVE erreicht, die aus Immissionsschutzsicht zulässig sind. Sollte der Betrieb aber tatsächlich nicht nur Großpferde halten, sondern auch Ponys, die weniger GVE entsprechen, ist im Sinne des Immissionsschutzes auch eine höhere Tierzahl zulässig. Um einem Streit um die zulässige Tierzahl vorzubeugen, empfehlen wir, sich im Bebauungsplan lediglich auf die für die Emissionsberechnung relevante Größe der GVE zu beziehen und diese nicht zusätzlich als mögliche Tierzahl zu interpretieren. Zur Berechnung des Kompensationsbedarfs möchten wir anmerken, dass eine Wertherabstufung eines Biotops um bis zu zwei Stufen aus unserer Sicht keinen erheblichen und somit ausgleichspflichtigen Eingriff darstellt. Somit würde sich der Kompensationsbedarf erheblich verringern und die gesamte nötige Kompensation unter Umständen sogar innergebietslich möglich sein, was wiederum landwirtschaftliche Flächen vor der Neuinanspruchnahme (durch Ausgleichsmaßnahmen) schützen würde.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Die vorgetragenen Hinweise zur ausschließlichen Berücksichtigung von Großvieheinheiten (GVE) zum Zwecke der Beschreibung der von der Tierhaltung ausgehenden Wirkungen (z.B. Geruch) werden zur Kenntnis genommen. Auf den ergänzenden Hinweis in § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen „(entspricht bei Einhufern, hier: 24 Pferden)“ wird verzichtet. Da es sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Anpassung des erläuternden Sachverhalts der zulässigen Großvieheinheiten handelt, ohne die konkret zulässige Tierzahl in der Angabe der Großvieheinheiten zu verändern, werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt. In die Begründung wird dieser Sachverhalt in Bezug auf die sich aus der Angabe der Großvieheinheiten ableitbare unterschiedliche Anzahl von Pferden je nach Größe deutlicher hervorgehoben. Der errechnete Kompensationsbedarf bezieht sich auf eine vollständige Überbauung bzw. Versiegelung von unversiegelten Böden und Biotopen. Dies stellt immer einen erheblichen Eingriff dar. Dem Einwand wird daher nicht gefolgt. Zum Zwecke der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe werden auch nur die Flächen in die Planung eingestellt, die unbedingt für die Realisierung des Planvorhabens erforderlich sind. Dabei ist die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen mit den bisherigen Bewirtschaftern abgestimmt worden, sodass die beanspruchten

	Darüber hinaus ist es uns auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen leider nicht möglich nachzuvollziehen, inwieweit bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs nur Flächen(-anteile) berücksichtigt wurden, die im Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und somit tatsächlich versiegelt werden können. Als Beispiel seien der Folienteich oder auch die Hecken genannt. Wir bitten diesbezüglich um Konkretisierung bzw. Ergänzung.	Flächen nicht in erheblicher Weise in die landwirtschaftlichen Produktions- und Wirtschaftsflächen eingreifen. Insofern ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens umfassend auch die Möglichkeit einer ausschließlichen innergebielichen Kompensation geprüft worden. Da die für den Ausgleich erforderlichen Flächen im Plangebiet nicht beigebracht werden konnten ohne in das städtebauliche Konzept der Nachnutzung des ehemaligen Kinderheims erheblich einzugreifen, musste zum Zwecke des Waldausgleichs auf externe Flächen ausgewichen werden. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden alle auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen und möglichen Flächenversiegelungen sowie Gehölzverluste, also alle Verluste bzw. Veränderungen bestehenden Biotopstrukturen, berücksichtigt und dem Ausgangszustand der Fläche gegenübergestellt. Für die Ermittlung des mit der vorliegenden Planung verbundenen Kompensationsbedarfes wurden die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. 50% Überschreitung) zulässigen zukünftigen Versiegelungen zu Grunde gelegt. Die Ermittlung des Anteils versiegelbarer Fläche im Plangebiet erfolgt dabei bezogen auf die gesamte als Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzte Fläche einschl. der Flächenanteile der innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Es ist dabei unerheblich, dass diese Flächen zukünftig für eine Bebauung/Versiegelung faktisch nicht zur Verfügung stehen, sie stellen jedoch einen anrechenbaren Grundstücksanteil dar. Die Realisierung der möglichen Bebauung/Versiegelung erfolgt in den Bereichen der nicht durch die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB von einer Überbauung ausgenommen sind. Der Kompensationsbedarf ergibt sich sodann aus der Differenz der Biotopwerte im IST-Zustand und der sich zukünftig darstellenden Biotopwerte im PLAN-Zustand unter Berücksichtigung der
--	---	---

		maximalen Ausnutzung der im Plangebiet zulässigen Versiegelung gem. GRZ zzgl. Überschreitung. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.
Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 12.07.2022	Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen. Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind. Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land wird im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden Realisierungsphase (Baugenehmigungsverfahren) in die weitere Planung eingebunden, um evtl. aufgrund der Nutzungsänderung notwendige Anpassungen des Trinkwasseranschlusses vornehmen zu können. Ein entsprechender Hinweis zur Einbindung des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land wurde bereits in die Begründung aufgenommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau, Schreiben vom 14.07.2022	Gegen den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Katasteramtes Soltau keine Bedenken und Anregungen. Bezüglich des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 30 sind die in der Anlage gelb markierten Angaben in der Planzeichnung zu ergänzen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage wird entsprechend der Angaben in der Stellungnahme ergänzt. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“
einschl. örtlicher Bauvorschriften
- Begründung und Umweltbericht -

	Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Neuenkirchen Flur: 5 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Soltau, den _____ LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau (Unterschrift)	
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, Schreiben vom 17.06.2022	Gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanungen nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken. Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgeschlagen. Ich bitte um Übersendung einer digitalen Ausfertigung der Entscheidungen.	Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die digitale Ausfertigung wird dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Celle nach durchgeführtem Planaufstellungsverfahren zugeleitet. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 08.06.2022	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor.	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. Änderungen von für die Bundeswehr relevanten Planinhalten erfolgen nicht. Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Jet-Tiefflugkorridor wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis wird

	Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-0747-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt und auf die Planurkunde aufgetragen. Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb und der Luftverteidigungsradaranlage ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden und das Plangebiet zudem im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede liegt. Auch diese Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt und auf die Planurkunde aufgetragen. Die Adresse und das Aktenzeichen für evtl. Antworten werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf entsprechend berücksichtigt. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Anwohner Falshorner Straße, Schreiben vom 15.07.2022	Meine Stellungnahme vom 04.05.2021 erhalte ich aufrecht. Gegen die o.g. Planungen habe ich folgende Bedenken: - Es entstehen störende Auswirkungen durch Verkehr, Lärm und Geruch auf das angrenzende Wohnen.	Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 04.05.2021 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung im Anschluss an die nachfolgenden Ausführungen zur Stellungnahme vom 15.07.2022 noch einmal angeführt (kursiv). Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen durch den Verkehr, Lärm und Geruch wurden durch die in das Planverfahren eingebrachten Fachgutachten untersucht. Im Rahmen der Ausarbeitung der Gutachten wurden die benachbarten Siedlungsbereiche mit ihren jeweiligen Schutzansprüchen, die aus den für diese Flächen vorliegenden Bebauungsplänen und den darin festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen abgeleitet wurden, berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnsiedlungsbereiche

	- Die Festsetzungen des Planes sind nicht geeignet, eine touristische Nutzung des Reiterhofes sicherzustellen. Eine touristische Nutzung ist möglich, aber nicht Voraussetzung. - Das Ergebnis der Prüfung der Standortalternativen ist nicht nachvollziehbar, da auch im Umfeld des geplanten Reiterhofes keine ausreichenden Weideflächen zur Verfügung stehen und Wohngebäude angrenzen. - Ein Nachweis von ausreichenden Weideflächen fehlt vollständig. Ob und in welcher Anzahl tatsächlich Pferde gehalten werden können, wird auf das Baugenehmigungsverfahren herunter gebrochen. Ebenso andere Nachweise (Betriebslärm).	durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung mit der Begrenzung der Großvieheinheiten wurden insbesondere zum Belang des Geruchs in Folge der Tierhaltung nicht beschrieben. Der Reiterhof soll neben der Sicherung und maßvollen Entwicklung der vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des in der Vergangenheit bereits aufgegebenen Kinderheimes auch das in Neuenkirchen bestehende touristische Potenzial ergänzen. Hierzu ist neben der hofartigen Bebauungsstruktur mit den in den Landschaftsraum eingebetteten Bebauung und Freiflächen sowie die bereits vorhandenen und der Pferdehaltung dienenden baulichen Anlagen und Flächen auch die Nähe zu den sonst Neuenkirchen mit prägenden touristischen Zielen und Einrichtungen, wie z.B. den Schäferhof, besonders geeignet. Dabei bieten die Festsetzungen Bebauungsplanes grundsätzlich die Möglichkeiten einer touristischen Auslegung eines zukünftigen Reitbetriebes. Grundsätzlich soll jedoch auch die Möglichkeit einer Ergänzung des örtlichen Freizeitangebotes für Einheimische berücksichtigt werden. Die Standortprüfung berücksichtigt alle dem Grunde nach geeigneten Alternativflächen. Die Bereitstellung ausreichender, hofnaher Weideflächen ist für die Realisierungsfähigkeit des im Plangebiet vorgesehenen Vorhabens von Bedeutung. Die Bereitstellung von Weideflächen steht jedoch im besonderen Zusammenhang mit der zukünftigen Zahl der zu haltenden Pferde. Da im Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximal mögliche Tierzahl im Sinne von Großvieheinheiten geprüft, diese aber nicht als bindend festgesetzt wurde, kommt dem konkreten Nachweise ausreichender Weideflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine derart hervorragende Bedeutung zu. Schließlich muss ein betrachteter Standort über eine Mindestfrei- und Weidefläche verfügen, sodass die angestrebte Tierhaltung zumindest für eine geringe Tierzahl hofnah beigebracht werden kann. Schließlich ist es auch so, dass nur die Tieranzahl im Zuge des
--	--	--

		Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden kann, die auch durch den Nachweis dafür erforderlicher Weideflächen auch nach den Anforderungen des allgemeinen Tierschutzes realisiert werden kann. Insofern kam es bei der Alternativenbetrachtung durch die Gemeinde Neuenkirchen zunächst darauf an, einen geeigneten Standort mit einem Umfeld (hier Weiden) heraus zu arbeiten, der die Realisierungsfähigkeit auch eines hinsichtlich der Anzahl der Pferde kleineren Hofes ermöglicht. Hierbei stand die im Rahmen des Betriebes des Kinderheimes bereits vorhandene Anzahl von ca. 5 bis 6 Pferden im Raum, die im Rahmen des Betriebes des Kinderheimes auf dem Gelände auch unter Einbeziehung der nach Norden sich darstellenden Grundstücksflächen bereits gehalten wurden. Nach Abschluss der Alternativenprüfung hat der Rat der Gemeinde festgestellt, dass der Nachnutzung des ehemaligen Kinderheimes aufgrund der bisher bereits teilweise ausgeübten Pferdehaltung, der damit verbundenen hofeigenen und der Tierhaltung zuzuordnenden „Infrastrukturen“ (Reitplatz und eigene Weideflächen) sowie nach Berücksichtigung der grundsätzlichen Eignung mit Blick auf durch diese Nutzung bewirkte Immissionssituation sowie der Lage am Siedlungsrand der Vorrang gegenüber den betrachteten Alternativstandorten eingeräumt wird. Die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche stehen der geplanten Nutzung als Reiterhof nicht entgegen. Auf die Ausführungen zu den v.g. Gutachten zum Immissionsschutz wird hingewiesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfangs der Pferdehaltung und Reit- bzw. Freizeitaktivitäten getroffen werden. Im Rahmen des dem Bebauungsplan folgenden Baugenehmigungsverfahren sind auf Verlangen der Genehmigungsbehörde entsprechende schalltechnische Nachweise zu erbringen. Die Abschiebung dieser Entscheidung, von der hier Gebrauch gemacht wird, ist zulässig, wenn auf der nächsten Entscheidungsebene ein sich andeutender Konflikt gelöst werden kann. Dies ist hier der Fall, da im Zuge des
--	--	--

	- Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht nachvollziehbar, da sich die gewerbliche Nutzung des Reiterhofes bis an den Hahnenbach erstrecken wird und dieser Bereich damit nicht privilegiert genutzt wird. Die nördlich angrenzende Fläche wird ebenfalls nicht privilegiert genutzt. - Ein Ausgleich sollte in der Nähe und im Gemeindegebiet erfolgen.	Baugenehmigungsverfahren auf die anlagenbezogenen und emissionsrelevanten Nutzungen durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (technisch, baulich oder organisatorisch) ein sich ggf. andeutender Konflikt gelöst werden kann. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bezieht sich, in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis, nur auf die Teilflächen des Flurstückes 71/3, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kinderheim“ sowie Grünfläche „Reitplatz“ dargestellt waren und im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr in die Darstellung einer Sonderbaufläche „Reiterhof“ sowie Fläche für Wald geändert werden. Die östliche Teilfläche des Flurstückes befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Der Bebauungsplan beinhaltet nur Aussagen über die zukünftig zulässig Art der Bodennutzung für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen. Die sich östlich daran anschließenden Flächen befinden sich entsprechend im Außenbereich, der sich einer baulichen Nutzung entzieht, sofern es sich nicht um Vorhaben handelt, die auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig sind. Die nördlich dem Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen unterliegen in zulässiger Weise einer Nutzung als Weidefläche. Einer Bauleitplanung für diese Fläche bedarf es nicht. Hinweise auf ein entsprechendes Erfordernis zur Einbeziehung dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch seitens der Landkreis Heidekreis im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Verfügbarkeit von Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebietes und im
--	--	--

	- Die Aussage zum Verkehrslärm ist nicht nachvollziehbar. Die gewünschte touristische Nutzung (Reiterhof, Beherbergung, Gewerbe, Büro, Gastronomie u.a.) wird eine Zunahme des Verkehrslärms gegenüber der bisherigen Nutzung Kinderheim zur Folge haben. - Die geplante Nutzung hat Auswirkungen auf das private und öffentliche Wegenetz. Aussagen zur Bewirtschaftung der Reitwege fehlen. Insgesamt halte ich den gewählten Standort für die Ansiedlung eines Reiterhofes aufgrund der negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnhäuser und aufgrund seiner Lage für ungeeignet. <u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 04.05.2021 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u>	Umfeld des Plangebietes wurden vorab geprüft. Es konnten jedoch keine Flächen innerhalb des Gemeindegebietes generiert werden, sodass auf eine externe Fläche im Stadtgebiet Soltau zurückgegriffen wurde, die seitens des Eigentümers für eine Aufforstung zur Verfügung gestellt wurde. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung stellt eine erste Einschätzung zur Darlegung der grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit des Vorhabens an diesem Standort dar. Weiter gutachterliche Nachweise sind in Abhängigkeit mit der tatsächlich geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiet auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zur erbringen. Auf die o.g. Ausführungen wird diesbezüglich verwiesen. Eine Nutzung öffentlicher und privater Wegenetze erfolgt in dem jeweils zulässigen Rahmen einschl. der Berücksichtigt ggf. mit der Nutzung verbundener Auflagen zur Unterhaltung bestehender Reitwege. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung können jedoch noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfanges der Pferdehaltung und Reitaktivitäten getroffen werden. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass das Verhalten auf öffentlich nutzbaren Wegen so erfolgt, dass im Wege der gegenseitigen Rücksichtnahme die Inanspruchnahme der Wege für alle Bürger möglich und zumutbar ist. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch mit Bezug auf die o.g. Ausführungen nicht geteilt. <u>Abwägung zur Stellungnahme vom 04.05.2021:</u>
--	--	---

	<i>Aufgrund der störenden Auswirkungen eines Reiterhofes (Verkehr, Lärm, Geruch) auf das Wohnen, dürfte der Siedlungsbereich für die Neuplanung eines Reiterhofes grundsätzlich ungeeignet sein.</i>	<i>Es ist nicht zutreffend, dass die Neuplanung eines Reiterhofes geplant ist. Das aufgegebene Kinderheim verfügt bereits über einen Pferdestall für sechs Pferde, Weideflächen und einen Reitplatz im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Somit ist die Pferdehaltung für den Siedlungsbereich nicht gänzlich neu hinzutretend.</i> <i>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden jedoch bereits erste gutachterliche Untersuchungen der mit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen durchgeführt, um die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit des Bebauungsplanes insbesondere mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen darzulegen. Im Ergebnis wurde durch die GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, bezogen auf die Lärmimmissionen festgestellt, dass der beabsichtigten Bauleitplanung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken entgegenstehen. Sowohl der jeweilige Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Wochenendhausgebiete als auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine und Reine Wohngebiete werden am Tage und in der Nacht unterschritten.</i> <i>Auch die vorliegende Geruchsbeurteilung einer potenziellen Nutzung mit maximal 24 Pferden kommt zu dem Ergebnis, dass ein Immissionskonflikt mit Blick auf die Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht ableitbar ist. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch seitens des mit der Beurteilung der Geruchsimmissionen beauftragten Barth & Bitter GmbH nicht festgestellt.</i> <i>Da diese Nutzungen in Form der Pferdehaltung bereits vorhanden sind, bietet sich die Nachnutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen als „Reiterhof“ an. Der zukünftige Eigentümer wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung beantragen, da es sich formal um eine Umnutzung</i>
--	---	---

	<i>Ein öffentliches Interesse für die Ansiedlung eines Reiterhofes ist nicht erkennbar.</i> <i>Eine touristische Wirkung wird gewünscht, ist jedoch aufgrund der geplanten Festsetzungen keine Voraussetzung für die Nutzung des Reiterhofes. Einzig die Nachnutzung einer leerstehenden Immobilie soll die negativen Auswirkungen begründen.</i> <i>Die Abgrenzung des Plangebietes ist nicht nachvollziehbar. Das Grundstück des ehemaligen Kinderheims ist bis in den Böschungsbereich des Hahnenbachs eingezäunt. Es ist zu erwarten, dass auch diese Fläche Teil des Betriebsgrundstücks des Reiterhofes wird und nicht privilegiert von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Wetterunterstände für Pferde, Lagerung von Silageballen, Parken von Pferde- und landwirtschaftlichen Anhängern, die Installation von Spielgeräten u.a. sind wahrscheinlich.</i>	<i>der bestehenden Nutzung „Kinderheim“ handelt und weitere Vorhaben geplant werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Betriebsbeschreibung die erforderlichen Informationen und Nachweise der geplanten Nutzung darlegen. Die Gemeinde macht daher von der Abschlachtung dieser Fragestellungen Gebrauch und verweist auf die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Heidekreis. Die Anordnung von geruchsintensiveren Nutzungen (Lagerung von Pferdemist) erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so, dass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu wird ein ausreichend entfernt gelegener Standort gewählt und auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde gutachterlich nachgewiesen.</i> <i>In der Begründung wird bereits dargelegt, dass die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Kinderheim durch die angestrebte Nutzung als Reiterhof einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden sollen, um die durch dauerhaften Leerstand ansonsten zu befürchtenden städtebaulichen Missstände zu vermeiden. Zu dem kann mit der Realisierung eines Reiterhofes auch eine maßvolle und mit den umgebenden Siedlungsbereichen verträgliche Erweiterung des örtlichen Freizeit- bzw. Naherholungsangebotes geschaffen werden.</i> <i>Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bezieht sich, in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis, nur auf die Teilflächen des Flurstückes 71/3, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kinderheim“ sowie Grünfläche „Reitplatz“ dargestellt waren und im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr in die Darstellung einer Sonderbaufläche „Reiterhof“ sowie Fläche für Wald geändert werden. Die östliche Teilfläche des Flurstückes befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des</i>
--	---	--

	<i>Die Fläche nördlich des Plangebietes ist ebenfalls eingezäunt und es befinden sich bauliche Anlagen auf dem Grundstück im Außenbereich (in der Begründung als „Grünland“ gekennzeichnet). Bauleitplanung ist auch hier für eine städtebauliche Ordnung erforderlich.</i> <i>Die Haltung von 24 Pferden soll durch die Bauleitplanung ermöglicht werden. Die an das ehemalige Kinderheim in Richtung Hahnenbach angrenzende Weidefläche (wahrscheinlich Teil des Betriebsgrundstückes) dürfte für diese Anzahl von Pferden nicht ausreichen. Die benötigten Grünland- und Weideflächen sind planerisch insgesamt nicht benannt oder dargestellt.</i> <i>Für die Haltung von 24 Pferden müssten außerdem mindestens 1.100 qm Auslauffläche (ohne Weide) zur Verfügung stehen. Da Naturböden diese Strapazen nicht aushalten, ist auch für diese Fläche künstlicher Bodenaufbau nötig. Aufgrund der Festsetzungen müssten diese Flächen ebenfalls im SO 1 oder 2 angelegt werden.</i>	<i>Bebauungsplanes Nr. 30 und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Der Bebauungsplan beinhaltet nur Aussagen über die zukünftig zulässig Art der Bodennutzung für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen. Die sich östlich daran anschließenden Flächen befinden sich entsprechend im Außenbereich, der sich einer baulichen Nutzung entzieht, sofern es sich nicht um Vorhaben handelt, die auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig sind.</i> <i>Die nördlich dem Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen unterliegen in zulässiger Weise einer Nutzung als Weidefläche. Einer Bauleitplanung für diese Fläche bedarf es nicht. Hinweise auf ein entsprechendes Erfordernis zur Einbeziehung dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auch seitens der Landkreis Heidekreis im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen.</i> <i>Im Bebauungsplan wird aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ausgeführt, dass bis zu 24 Pferde gehalten werden könnten. Hierzu wurde aufgrund der von der Tierhaltung ausgehenden Geruchsemissionen ein Geruchsgutachten erarbeitet um darlegen zu können, wieviel Pferde insgesamt innerhalb des Plangebietes aus Gründen des Immissionsschutzes und in Nachbarschaft betriebsfremder Wohnnutzungen möglich wären. Die tatsächlich mögliche Anzahl der im Plangebiet zulässigen Pferde richtet sich jedoch auch danach, ob der zukünftige Betreiber der Anlage über ausreichend Grünflächen verfügt. Dieser Aspekt bezieht sich jedoch auf die Durchführung des Bebauungsplanes und kann neben der Anrechnung der eigenen, d.h. dem Vorhaben durch Grundstücksgleichheit zugeordneten Grünflächen, sowie durch Zupachtung weiterer Grünflächen erfolgen. Grundsätzlich ist in diese Überlegung einzustellen, dass im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzung Kinderheim eine Pferdehaltung auf den Flächen des Sondergebietes stattgefunden hat, sodass auf der Grundlage</i>
--	--	--

	<i>Bestehende Reiterhöfe zeigen, dass die Auswirkungen auf das bestehende Wegenetz durch die Nutzung als Reitwege nicht zu unterschätzen ist. Die Planung lässt bisher offen, auf welchen Wegen die Reiter die freie Landschaft erreichen sollen und wer diese Wege bewirtschaftet (säubert) und unterhält.</i>	<i>bestehender Baugenehmigungen eine grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Tierhaltung unterstellt wird. Von der Abschichtung dieser Fragestellung, d.h. wieviel Pferde tatsächlich gehalten werden können, macht die Gemeinde Neuenkirchen deshalb Gebrauch, da die für eine tiergerechte Haltung erforderlichen Weideflächen sich in Abhängigkeit der geplanten Anzahl von Pferden ermitteln und grundsätzlich auch auf benachbarten oder entfernter liegenden Flächen vorgehalten werden können. Hierzu reicht häufig auch die Anpachtung entsprechender Flächen, sodass diese Flächen im Verhältnis zu der geplanten Pferdehaltung (Anzahl) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Der Bebauungsplan setzt aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximale Anzahl der Pferde fest, ohne hierdurch einen Anspruch darauf zu erheben, dass diese Anzahl ungeachtet der für eine tiergerechte Weidehaltung erforderlichen Weideflächen möglich ist. Der Nachweis der Vorhaltung der in Abhängigkeit der konkret vorgesehenen Anzahl an Pferden erforderlichen Weideflächen, Stallungen (Pferdeboxen) und auch sonst mit der Anzahl der Pferde in Verbindung stehenden baulichen Anforderungen zur tiergerechten Pferdehaltung ist auf der Grundlage anerkannter Leitlinien der Pferdehaltung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</i> <i>Im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 30 können keine über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Festsetzungen oder Regelungen mit Blick auf ein übergeordnetes Reitwegekonzept getroffen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfangs der Pferdehaltung und Reitaktivitäten getroffen werden. Auf der Grundlage der aktuellen Nutzung bestehender Wegeverbindungen wird von der Erstellung eines</i>
--	--	--

	<i>Bitte prüfen Sie, ob es städtebaulicher Wunsch ist, die Mistplatte ausschließlich in dem Bereich zuzulassen, der der nächsten Wohnbebauung am Nahesten ist.</i> <i>Es sollten Aussagen zu außergewöhnlichen Ereignissen (Reitturniere, Tag des offenen Hofes o.ä.) gemacht werden. Gemeinsam mit den Angeboten auf dem Schäferhof und dem Verkehr, verursacht durch das Lohnunternehmen am Ende der Falshorner Straße, würde diese die Belastungen der Anwohner noch weiter erhöhen.</i>	<i>Reitwegekonzeptes für das Gemeindegebiet abgesehen. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass das Verhalten auf landwirtschaftlichen und sonst öffentlich nutzbaren Wegen so erfolgt, dass im Wege der gegenseitigen Rücksichtnahme die Inanspruchnahme der Wege für alle Bürger möglich und zumutbar ist.</i> <i>Die Festsetzung mit Bezug auf den Standort der Mistlagerplatte wird dahingehend angepasst, dass diese auch innerhalb des SO2-Gebietes zulässig ist. Somit wäre grundsätzlich auch eine Anordnung auf den östlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksflächen möglich. Die Anordnung von geruchsintensiveren Nutzungen (Lagerung von Pferdemist) erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so, dass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu wird ein ausreichend entfernt gelegener Standort gewählt und auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde gutachterlich nachgewiesen.</i> <i>Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage über die tatsächlich zukünftig im Gebiet vorgesehene Nutzung und ggf. damit in Verbindung stehende Veranstaltungen getroffen werden kann, können auf Ebene des Bebauungsplanes auch keine weitergehenden Aussagen in Bezug auf eine mögliche Durchführung von Veranstaltungen in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung im Plangebiet getroffen werden. Daher ist auch dieser Aspekt genauso wie die mit den geplanten Vorhaben selbst zu erwartenden Lärmimmissionen auf der Grundlage von schalltechnischen Nachweisen zu prüfen. Hier ist veranstaltungsbezogen seitens des Veranstalters darzulegen, dass Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die für entsprechende Veranstaltungen bzw. Turniere o.ä. erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Im Rahmen der einzelbezogenen Beurteilung ist auf die</i>
--	---	--

		<i>Schutzansprüche der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen einzugehen.</i> Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
--	--	--

Teil IV Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:

Planungsbüro Reinold

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

Bückeburg, den 30.09.2022

gez. Reinold

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

Umweltbericht:

Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA

37218 Witzenhausen – Gertenbacher Straße 11
Tel: 05542 5002636

Witzenhausen, den 08.10.2022

gez. Blanke

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

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, 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 21.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.06.2022 bis 15.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen 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 12.10.2022

gez. Brunkhorst

L.S.

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst

L.S.

.....
Bürgermeister