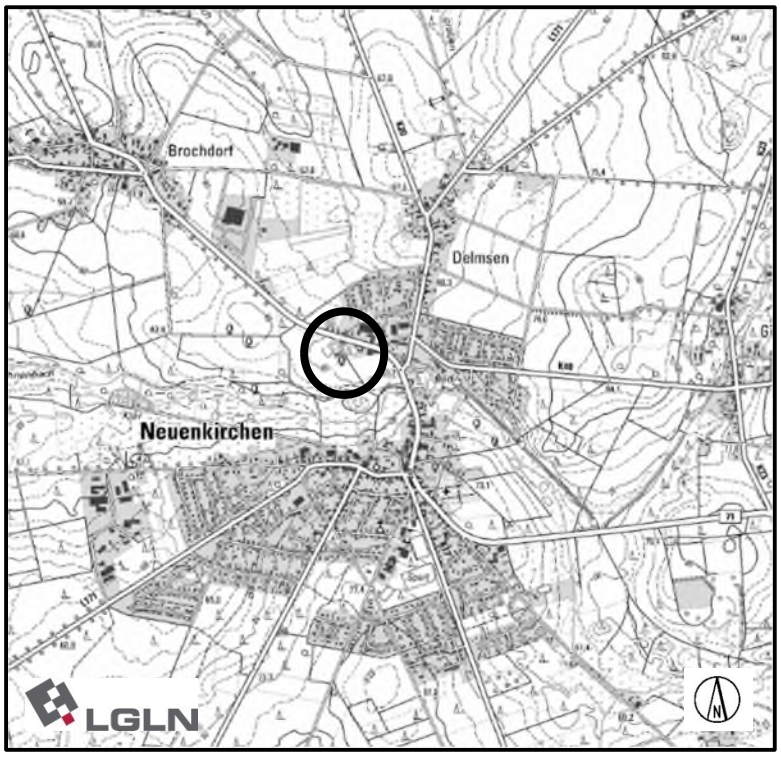
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 7
„Pfarrberg"
OT Delmsen

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Abschrift

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

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen 3
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB 4
1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen 7
1.4 Gesetze und Verordnungen 10
1.5 Gutachten 11
2 Aufgaben des Bebauungsplanes 11
3 Städtebauliches Konzept 11
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 11
3.2 Zustand des Plangebietes 12
3.3 Bestehende und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne 14
3.4 Ziele und Zwecke der Planung 18
4 Inhalt des Bebauungsplanes 27
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 27
4.2 Verkehrsflächen 29
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft 30
4.4 Altlasten und Kampfmittel 42
4.5 Immissionsschutz 43
4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung 45
4.7 Denkmalschutz 46
5 Daten zum Plangebiet 47
6 Durchführung des Bebauungsplanes 47
6.1 Bodenordnung 47
6.2 Baugrund 47
6.3 Ver- und Entsorgung 47
7 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen 49

Teil II Abwägung 50

Teil III Verfahrensvermerke 69

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pfarrberg" gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan soll der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines lokal bestehenden Gewerbebetriebes dienen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am 22.04.2021 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

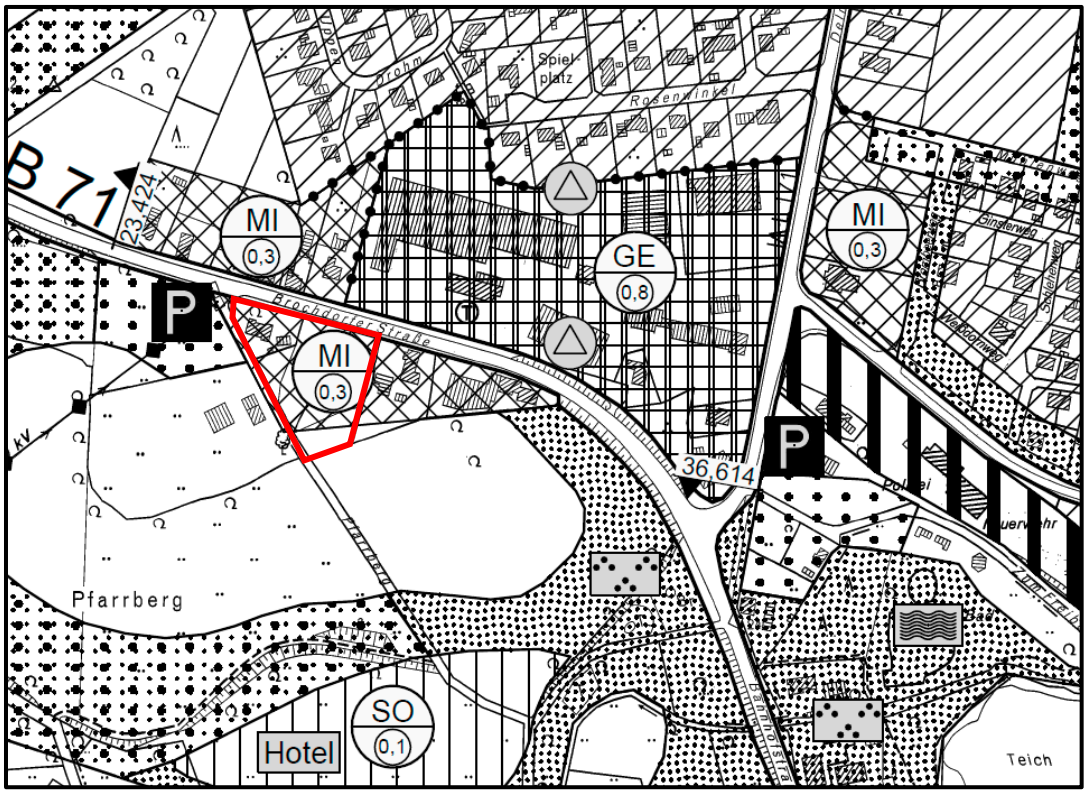
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für den Planbereich bereits ein Mischgebiet sowie in einem flächenmäßig untergeordnetem Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die im südlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft mit einer Größe von rd. 571 m² stellen sich in der Realität jedoch nicht als landwirtschaftliche Ackerfläche, sondern als mit Gehölzen bestandener Bereich der Grundstücke (kleinräumiger Anteil der betroffenen Waldfläche) dar.

Aufgrund der nur kleinräumigen Überschreitung in einem Bereich, der in dem vorliegenden Bebauungsplan als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt ist, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Der Bebauungsplan wird somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen (Plangebiet mit einer roten Linie umgrenzt)



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Pfarrberg" soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf Flächen südlich der *Brochdorfer Straße* und östlich der Straße *Pfarrberg* in der Ortschaft Delmsen der Gemeinde Neuenkirchen. Östlich grenzen gemischte Nutzungen an den räumlichen Geltungsbereich an.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

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

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

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im westlichen Verlauf werden zwischen den Ortschaften Delmsen und Brochdorf die Bebauungspläne Nr. 3 „Beim dicken Busch" und Nr. 8 „Am Sand Teil II" im Regelverfahren aufgestellt, deren Eingriffe in den Naturhaushalt in den Verfahren ermittelt und ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde sind sie bei der Ermittlung der Grundflächenzahl des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 7, die auf die Vermeidung eines übermäßigen Eingriffs ohne Ausgleichsmaßnahmen durch mehrere Bebauungspläne im Verfahren gem. § 13 a BauGB abstellt, nicht zu berücksichtigen.

In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pfarrberg" befinden sich keine weiteren Bebauungspläne in einem Aufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB, die bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind.

Ermittlung der Grundfläche:

MI-Gebiet x GRZ = 6.298 m² x 0,5 = 3.149 m²

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen südlich der Brochdorfer Straße und östlich der Straße Pfarrberg.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden durch Wohnnutzung als auch durch gemischte Nutzungen östlich angrenzend und nördlich der B 71 geprägt.

Zu den gemischten Nutzungen zählen ein Heizungs- und Sanitärservice sowie die nördlich gelegene Tankstelle mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Dieser Nutzungscharakter geht bereits aus der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes hervor, der für diesen Bereich gemischte Bauflächen darstellt.

Hier ist der Betrieb Kohlmeyer GmbH Heizung und Sanitärservice vorhanden.

Für das im Geltungsbereich gelegene Flst. 200/7 liegt eine konkrete Bauabsicht seitens des Eigentümers vor, der auf dem Grundstück seinen nicht störenden Gewerbebetrieb realisieren möchte. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Betrieb zum Verkauf und zur Reparatur von Zweirädern. Beidseits des Flurstückes befinden sich Wohngebäude mit zugeordneten Hausgärten.

Auf Grund der städtebaulichen Zuordnung zum Siedlungszusammenhang kann eine planungsrechtliche Zuordnung der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB abgeleitet werden.

Durch die Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten und noch nicht baulich genutzten Flächen wird im Sinne der Deckung des lokalen Baulandbedarfes ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Mit der geplanten baulichen Nutzung werden durch die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes darüber hinaus Möglichkeiten zur Schaffung einer neuen Arbeitsstätte sowie damit verbunden neuer Arbeitsplätze geboten.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

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

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da sich aus der örtlich das Plangebiet prägenden Nutzung gegenüber den bisher ausgeübten und festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen (gem. § 34 BauGB) keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen.

Unabhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung wird der Belang der Walderhaltung durch die Einholung eines forstlichen Fachbeitrages berücksichtigt, um Art und Umfang erforderlicher waldrechtlicher Kompensationsmaßnahmen definieren zu können.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen bzw. das betroffene Umfeld vom Siedlungszusammenhang deutlich geprägt wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB bereits hätte erfolgen können. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Aufstellung des B-Planes Nr. 7 mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Die sich aus dem Gebiet heraus aufdrängenden umweltrelevanten Aspekte werden einer fachgutachterlichen Prüfung zugeführt und entsprechend mit Blick auf deren Berücksichtigung

im Bebauungsplan beurteilt. Hiervon sind die Belange des Artenschutzes und der Forstwirtschaft betroffen. Im Wesentlichen werden aus der Umweltprüfung die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche sowie Wasser, Klima und Luft entsprechend berücksichtigt.

Die in dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Gruppe Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (Langenhagen, 2020) getroffenen artenschutzrechtlichen Empfehlungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende Hinweise auf dem Bebauungsplan und durch Anforderungen, die dem Ersatz des betroffenen Waldes dienen (Kompensation auf externen Flächen, gesichert durch städtebaulichen Vertrag), berücksichtigt. Diese Aspekte führen nicht zu einer Betroffenheit der Zulässigkeitsanforderungen des § 13 a BauGB.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht ableitbar. Ebenso liegen keine Indizien für eine Betroffenheit durch störfallrelevante Betriebe vor.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

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

1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

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

➢ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017

Im LROP (Stand 2017) werden für die Ortschaft Delmsen aufgrund des Maßstabs keine konkreten Aussagen dargestellt.[1] Als nächstgelegene Mittelzentren befinden sich in nordwestlicher Richtung die Stadt Rotenburg (Wümme) und in südöstlicher Richtung die Stadt Soltau (2.2).

- Durch Delmsen und Neuenkirchen verläuft zwischen Rotenburg (Wümme) und Soltau die Bundesstraße 71, welche im LROP als Hauptverkehrsstraßen (4.1.3) festgelegt ist. Diese sonstigen Hauptverkehrsstraßen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

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

- Im Bereich Neuenkirchen verlaufen einige linienförmige Biotopverbunde (3.1.2), die u.a. entlang des Hahnenbachs nordwestlich von Neuenkirchen in Richtung des südlichen Siedlungsbereiches Brochdorfs verlaufen. Für die linienförmigen Biotopverbunde führt das LROP aus:

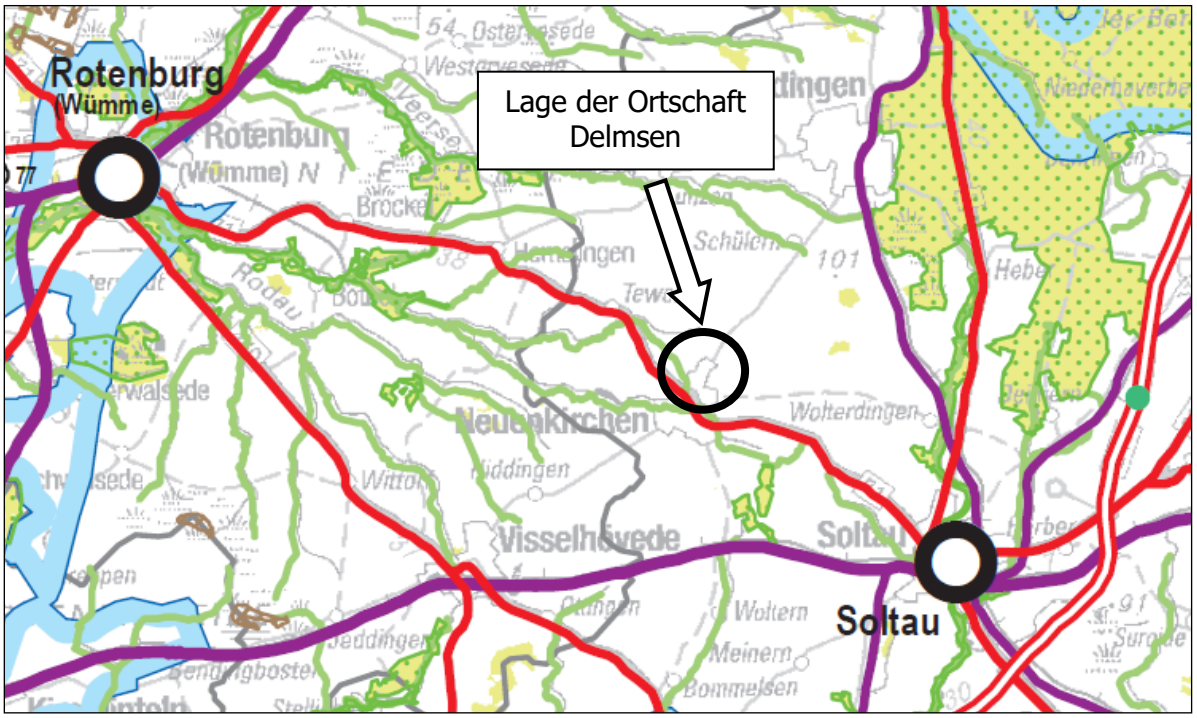
  01 – Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

  02 – Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen.

  Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im LROP dargelegten raumordnerischen Belange durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan nicht berührt oder beeinträchtigt werden.

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



➢ Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)

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

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 Ziele und Grundsätze des RROP

Das RROP gibt unter Punkt 2.1 04 vor, dass bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten ist. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen. (LROP 2.1 01)

Darüber hinaus ist die gem. RROP 2.1 05 und 06 die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten. Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (LROP 2.1 02)

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Ausweisung eines Mischgebietes läuft den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht zuwider, da der Baulandbedarf der Ortschaft Delmsen auf nicht überdimensionierten Flächen gedeckt werden soll, die bereits dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen sind. Dabei soll die zentrale Bedeutung des Grundzentrums Neuenkirchen nicht in Frage gestellt werden. Das zentralörtliche System wird daher durch den hier in Rede stehenden und nur kleinräumigen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Vielmehr werden kleinräumig die lokalen (gewerblichen) Baulandbedürfnisse in der Ortschaft Delmsen derart gedeckt, dass diese in ihrer Entwicklung stabilisiert und einem bereits im Gemeindegebiet ansässigen Betrieb die Möglichkeit der Entwicklung gegeben werden kann. Hierdurch wird ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Versorgungseinrichtungen geleistet.

Darstellungen des Entwurfs für das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (2015)

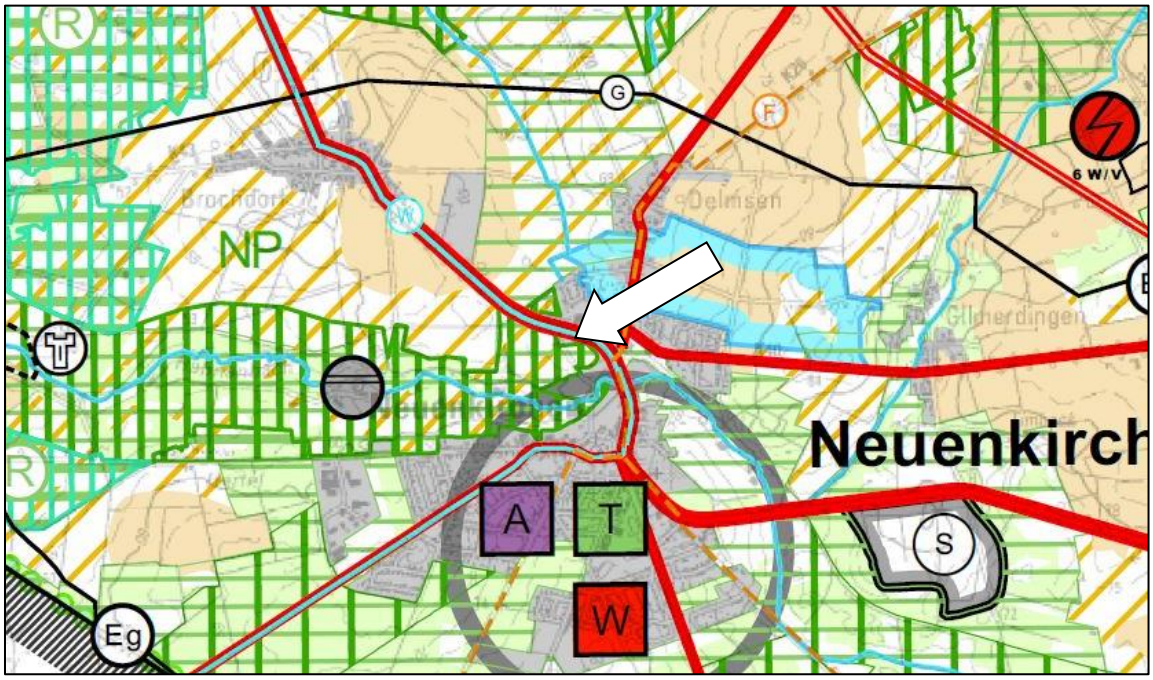
- In dem Entwurf des RROP wird der Siedlungsbereich Delmsen als Vorhandene Bebauung/bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt. Insgesamt befindet sich Delmsen innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide (NP).
- Die den Ort durchquerende B 71 (Brochdorfer Straße) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Entlang dieser verläuft zudem ein Vorranggebiet Fernwasserleitung zwischen Tewel im Nordwesten und Neuenkirchen im Südosten. Die B 71 verläuft im nördlichen Planbereich.
- Aus nordöstlicher Richtung verläuft entlang der Delmser Dorfstraße (L 171) ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (F = Radfahren), der weiter nach Süden in die Ortschaft Neuenkirchen führt.
- Die südlich und westlich an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen, Vorbehaltsgebiet Erholung und Vorranggebiet Natur und Landschaft festgelegt.
- Nördlich von Delmsen verläuft in ost-westlicher Richtung ein Vorranggebiet Rohrfernleitung für Gas.

Es ist jedoch festzuhalten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen sowie der v.g. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bewirken, sodass die Belange der Raumordnung hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Durch den in Rede stehenden Bebauungsplan werden nur auf bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang bedarfsangepasste bauliche Nutzungen definiert, die nicht dazu geeignet sind, die angrenzenden Nutzungen und Flächen erheblich zu beeinträchtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan wirkt sich mit seinen Festsetzungen nicht auf die v.g. Vorbehalts- und Vorranggebiete und die ihnen zugewiesenen Funktionen und Entwicklungsziele aus. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und

wurde bereits, ebenso wie die nördlich und östlich daran anschließenden Flächen, teilweise einer Bebauung zugeführt. Insofern weisen die im Plangebiet gelegenen Flächen keine wesentliche Bedeutung für die Erholung bzw. Natur und Landschaft auf. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen werden zum Teil erhalten (Eingrünung im Süden zur offenen Landschaft) bzw. die im Rahmen der Planung entfallenden und umzuwandelnden Gehölzstrukturen werden extern ausgeglichen. Eingriffe in die außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht bewirkt, sodass diese in ihrer Funktion und Bedeutung für die Erholung bzw. Natur und Landschaft auch weiterhin erhalten bleiben. Mit der Entwicklung bereits im Siedlungsbereich gelegener Grundstücksflächen wird zudem eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen innerhalb des v.g. Vorbehaltsgebietes vermieden.

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



1.4 Gesetze und Verordnungen

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

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

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

- *Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451).

1.5 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Beiträge berücksichtigt:

- Gruppe Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (2020): „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Betrachtung artenschutzrechtlicher und waldrechtlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 7 „Pfarrberg" der Gemeinde Neuenkirchen (gem. § 13 a BauGB)", Langenhagen, 02.09.2020.
- Ulmenstein, Rudolf Frhr. v. (2020): „Gutachten – Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldG. RdErl. d. ML v. 01.01.2013 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors – für das Flst. 198/6", Stellichte, 01.02.2020.
- Ulmenstein, Rudolf Frhr. v. (2020): „Gutachten – Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldG. RdErl. d. ML v. 01.01.2013 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors – für das Flst. 200/7", Stellichte, 01.02.2020.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 7 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf Flächen im Siedlungsbereich Delmsen, wird über die Brochdorfer Straße erschlossen und wie folgt räumlich begrenzt:

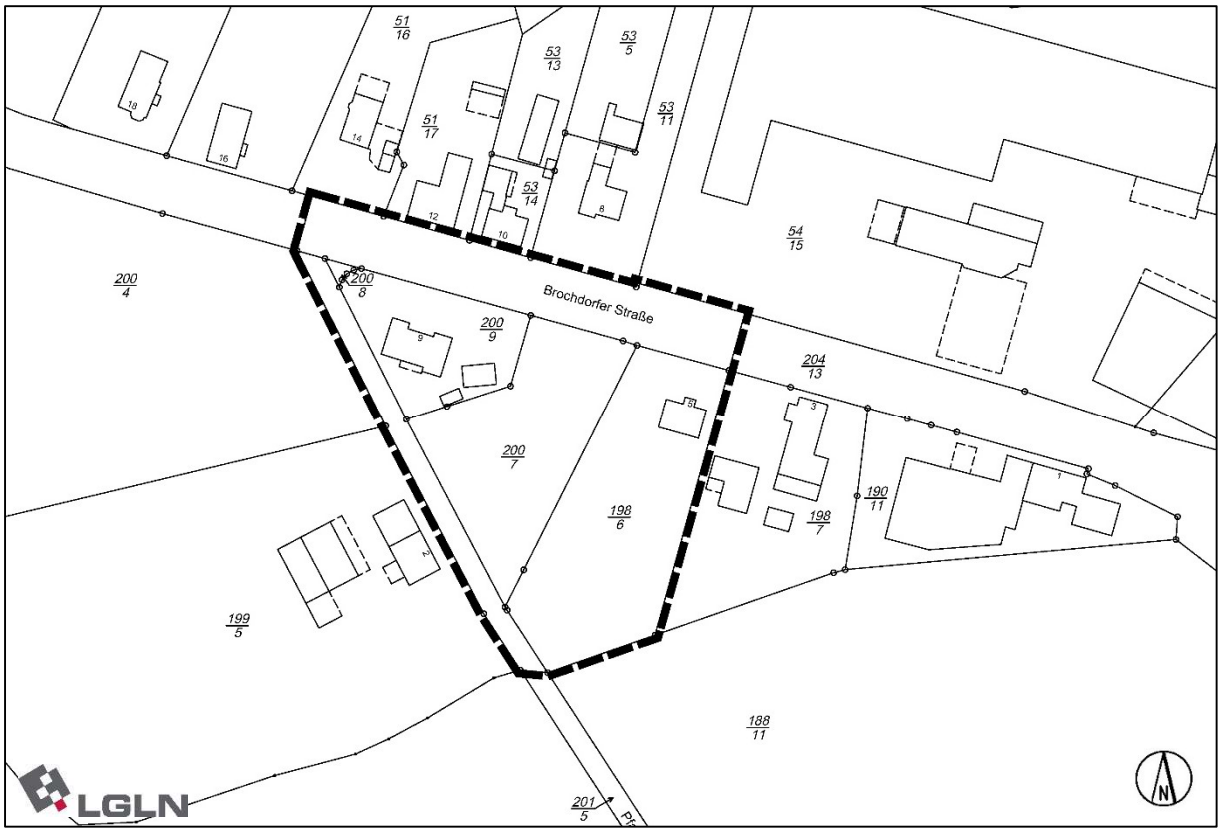
Im Westen: durch den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 199/5, anschließend entlang der östlichen Grenzen der Flst. 199/5 und 200/4 bis zu der südlichen Grenze des Flst. 204/13 (Brochdorfer Straße), das Flst. 204/13 orthogonal schneidend bis auf die südliche Grenze des Flst. 51/16,

im Norden:	durch die südliche Grenze des Flst. 51/16, 51/17, 53/14, 53/11 und die südliche Grenze des Flst. 54/15 auf einer Länge von 30 m,
im Osten:	durch eine gedachte Linie, ausgehend von der südlichen Grenze des Flst. 54/15, das Flst. 204/13 (Brochdorfer Straße) orthogonal schneidend bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flst 198/7, durch die westliche Grenze des Flst. 198/7 bis auf die nördliche Grenze des Flst. 188/11,
im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flst. 188/11 bis auf die östliche Grenze des Flst. 201/5, anschließend durch eine gedachte Linie auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 199/5.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Delmsen, Flur 2.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 werden in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



3.2 Zustand des Plangebietes

- **Das städtebauliche Umfeld**

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch die gemischte Siedlungsstruktur von Delmsen geprägt. Östlich und nordwestlich sind lockere Einzelhausbebauungen vorzufinden. Südlich grenzt die Straße Pfarrberg an, an die sich westlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie Grünflächen angliedern. Diese sind durch einzelne Gehölze als Landschaftselemente gegliedert. Hier ist des Weiteren eine einzelne ehem. Hofstelle westlich der Straße Pfarrberg im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB gelegen. Im nördlichen Plangebiet verläuft die B 71 (*Brochdorfer Straße*) zwischen Brochdorf im Nordwesten und Neuenkirchen im Süden. Nordöstlich des Plangebietes und im direkten Anschluss an die B 71 liegt ein Gewerbegebiet mit einem großflächigen Raiffeisenmarkt,

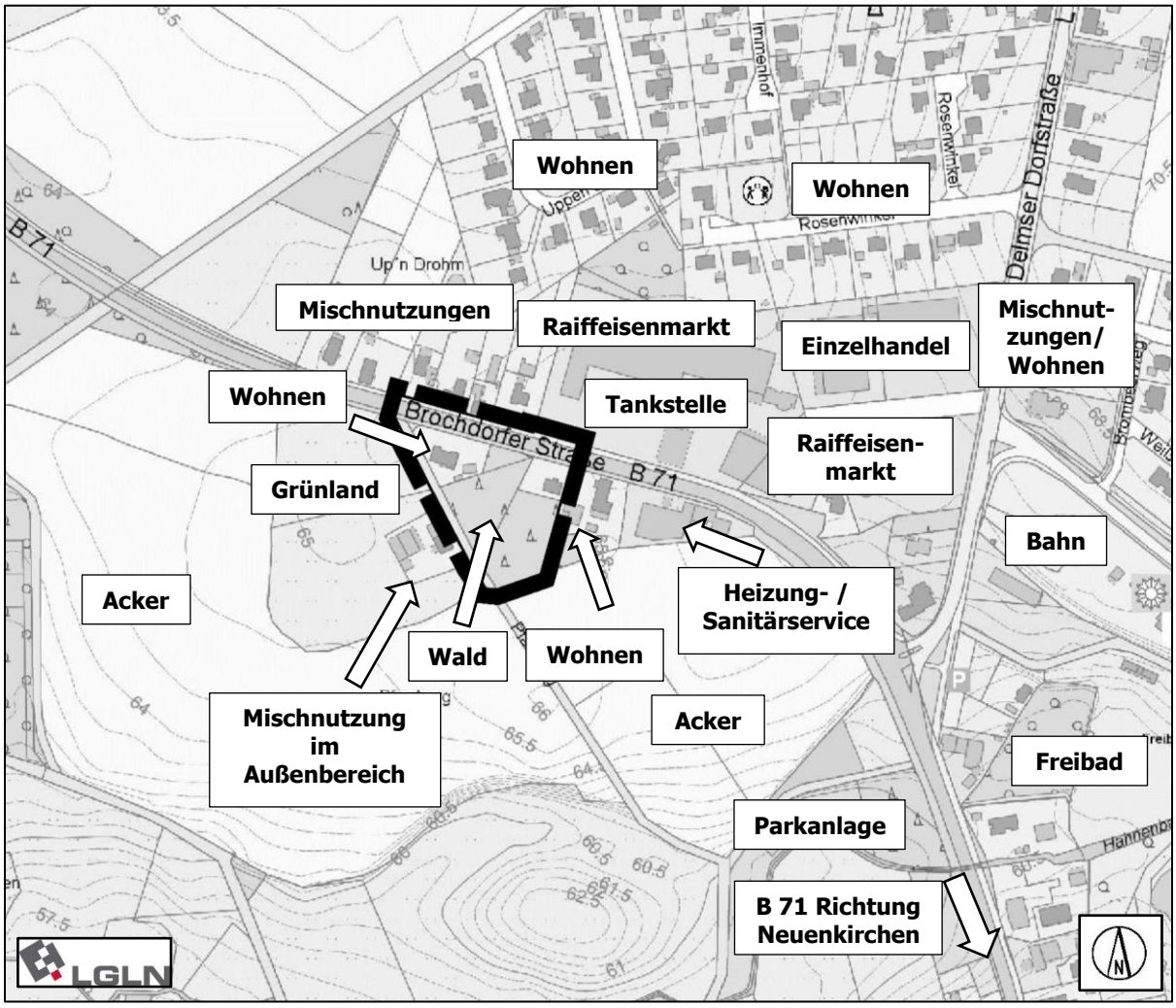
bestehend aus mehreren Gebäudekomplexen sowie einem Getränkehandel, einer Tankstelle und einem Lebensmitteldiscounter. Im nördlichen und östlichen Verlauf erstreckt sich der Siedlungsbereich Delmsen, der in Bezug auf neue Siedlungsbereiche aus Allgemeinen Wohngebieten und in Bezug auf die historisch gewachsenen Siedlungsbereiche aus Dorfgebieten (bei bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen) und Mischgebieten besteht.

- **Das Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf Flächen im Randbereich der Siedlungsflächen von Delmsen, südlich der *Brochdorfer Straße* (B 71).

Die Bebauungsstruktur ist durch eine offene Bauweise mit einer lockeren Einzelhausbebauung geprägt. Das Plangebiet liegt im südwestlichen Übergangsbereich der Ortschaft Delmsen zur freien Landschaft. In diesem Übergangsbereich befinden sich Hausgärten, die im südlichen Bereich in einen gem. Gutachten als Waldbestand einzustufenden Gehölzbereich übergehen, der sich u.a. aus Fichten, Lärchen und diversen Laubhölzern zusammensetzt. Der lokale Waldbestand ist dem in Kapitel 4.3 Belange von Boden Natur und Landschaft enthaltenen Biotoptypenplan zu entnehmen, der von der Kennzeichnung in der AK5 aufgrund des übergeordneten Maßstabs abweicht.

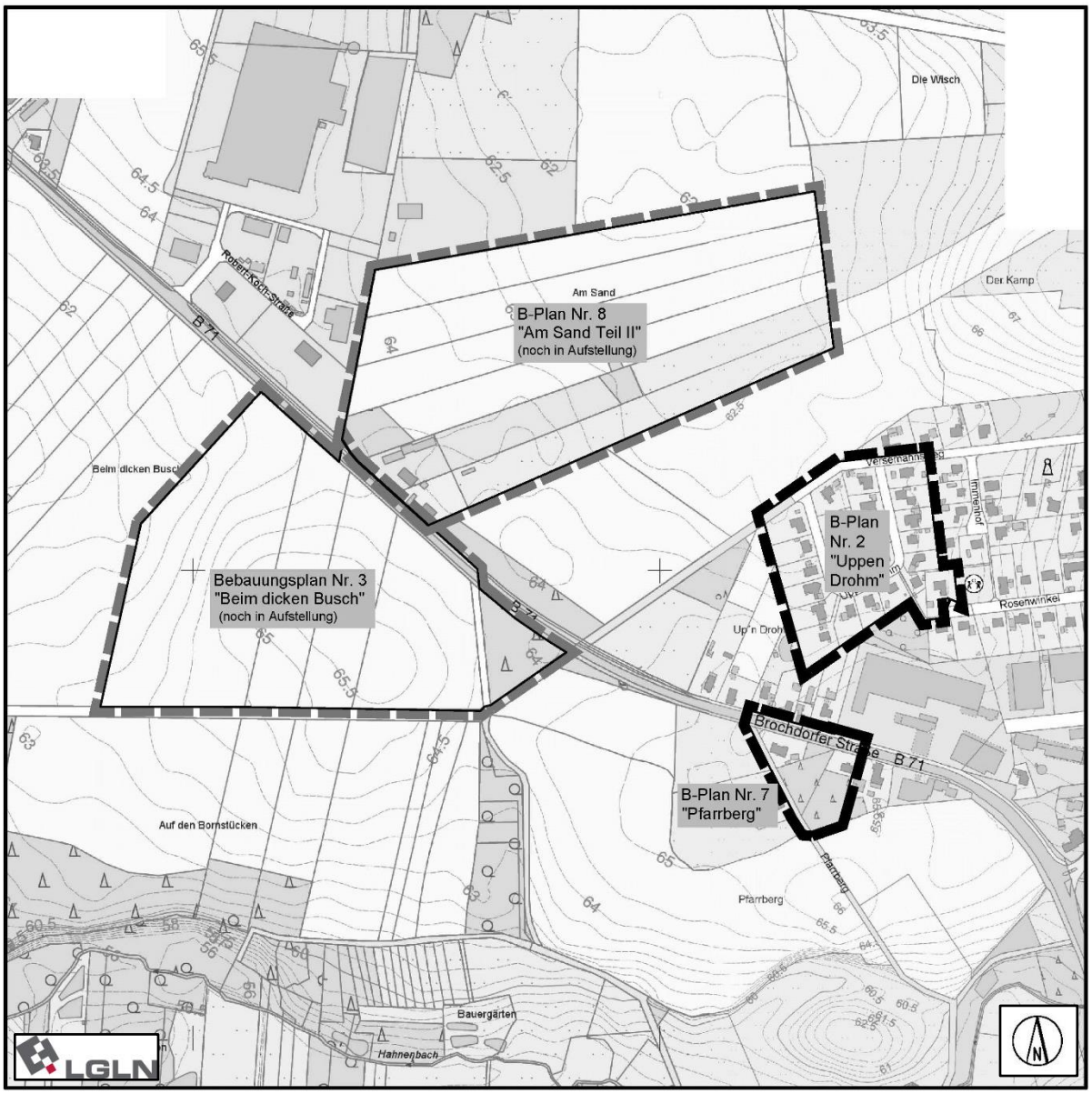
Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 © 2019, LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



3.3 Bestehende und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und Abgrenzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Lage des in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Uppen Drohm" und seiner 1. Änderung hervor. Dieser grenzt jedoch nicht direkt an das Plangebiet an. Ferner sind die derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 3 „Beim dicken Busch" und Nr. 8 „Am Sand Teil II", die die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung von Gewerbegebieten bilden, dem Übersichtplan zu entnehmen.

Abb.: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Planbereiches, Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 i.O. © 2019, LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



- Bebauungsplan Nr. 2 „Uppen Drohm"

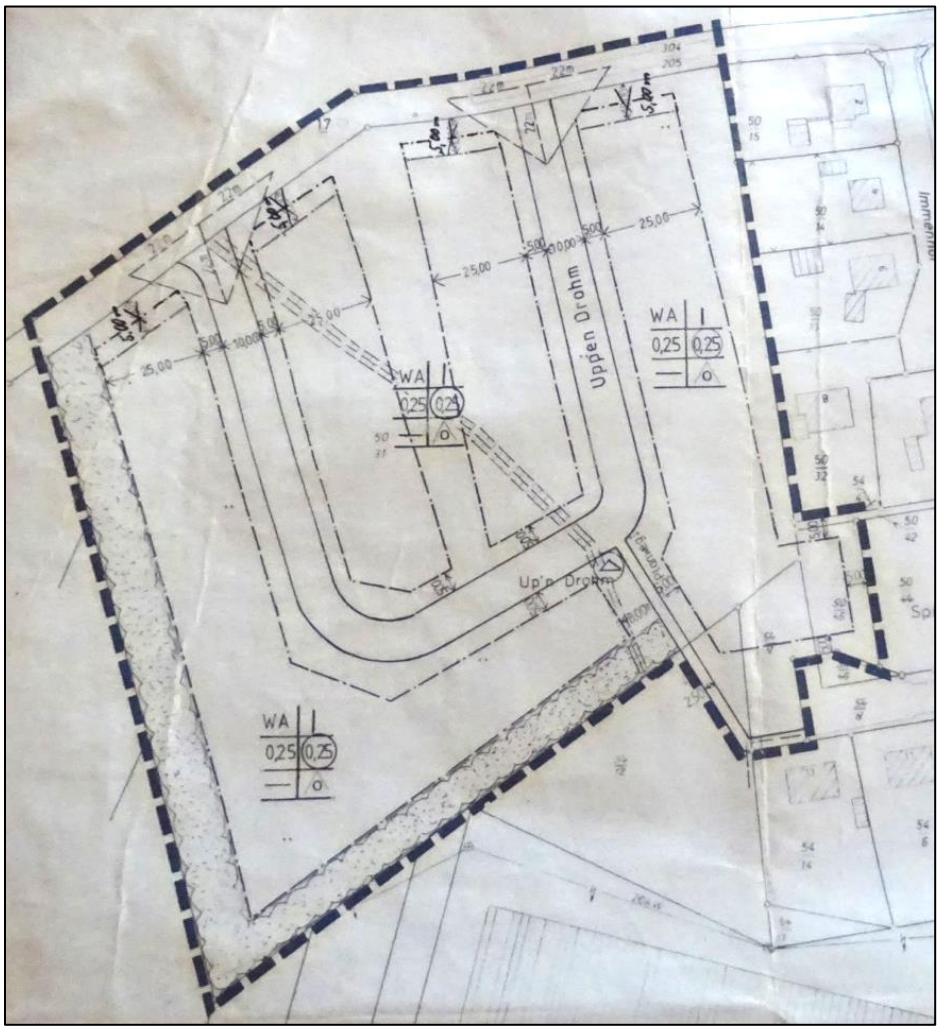
Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,25, einer Geschossflächenzahl von 0,25 sowie einer I-geschossigen und offenen Bauweise fest. Das Plangebiet wird durch eine schleifenförmige Verkehrsführung mit Anbindung an die Straße „Rosenwinkel" im südöstlichen und zwei Anbindungen an die Straße „Versemannsweg" im nördlichen Bereich an den örtlichen Verkehr angeschlossen.

Entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Fläche mit Pflanzgebot mit einer Breite von 10 m.

Die Baugrenzen halten zu den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m bzw. 8 m im südöstlichen Bereich des Fußweges ein. Zum nördlichen Plangebietsrand bzw. der Straße „Versemannsweg" halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m ein.

Aufgrund der Entfernung zum geplanten Mischgebiet ist ein Nutzungskonflikt nicht ableitbar.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Uppen Drohm"

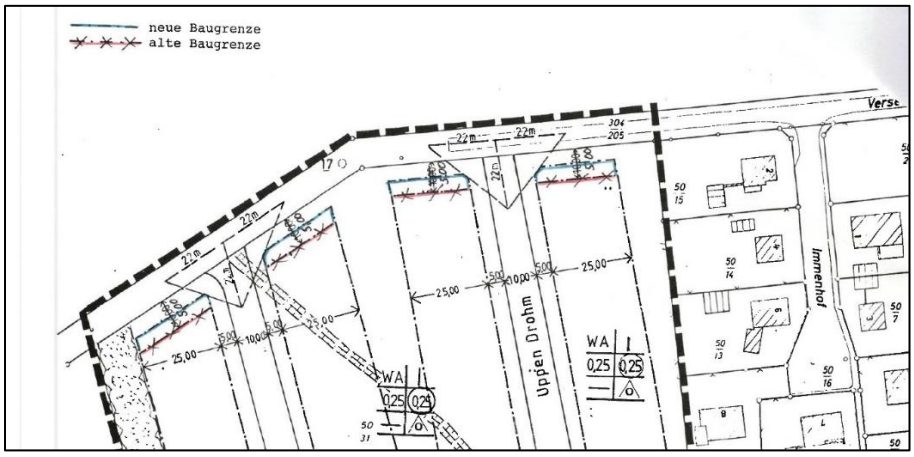


- Bebauungsplan Nr. 2 „Uppen Drohm" – 1. Änderung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 beinhaltet die Verlegung der Baugrenzen am nördlichen Plangebietsrand. In Richtung der Straße „Versemannsweg" wurden die Baugrenzen von einem Abstand von 10 m auf 5 m zur Verkehrsfläche verringert.

Eine zusätzliche, über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende Relevanz für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.

Abb.: Auszug aus der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Uppen Drohm"



- Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch" und Bebauungsplan Nr. 8 „Am Sand Teil II"

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 3 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB fest. Für das Gewerbegebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine max. Höhe zwischen 75 m ü. NHN (GEe1) und 88 m ü. NHN (GEe3) bei einer offenen Bauweise im Sinne einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Das Plangebiet grenzt von Süden an die B 71 (hier: Brochdorfer Straße) an, über die es an den örtlichen und darüber hinaus an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist.

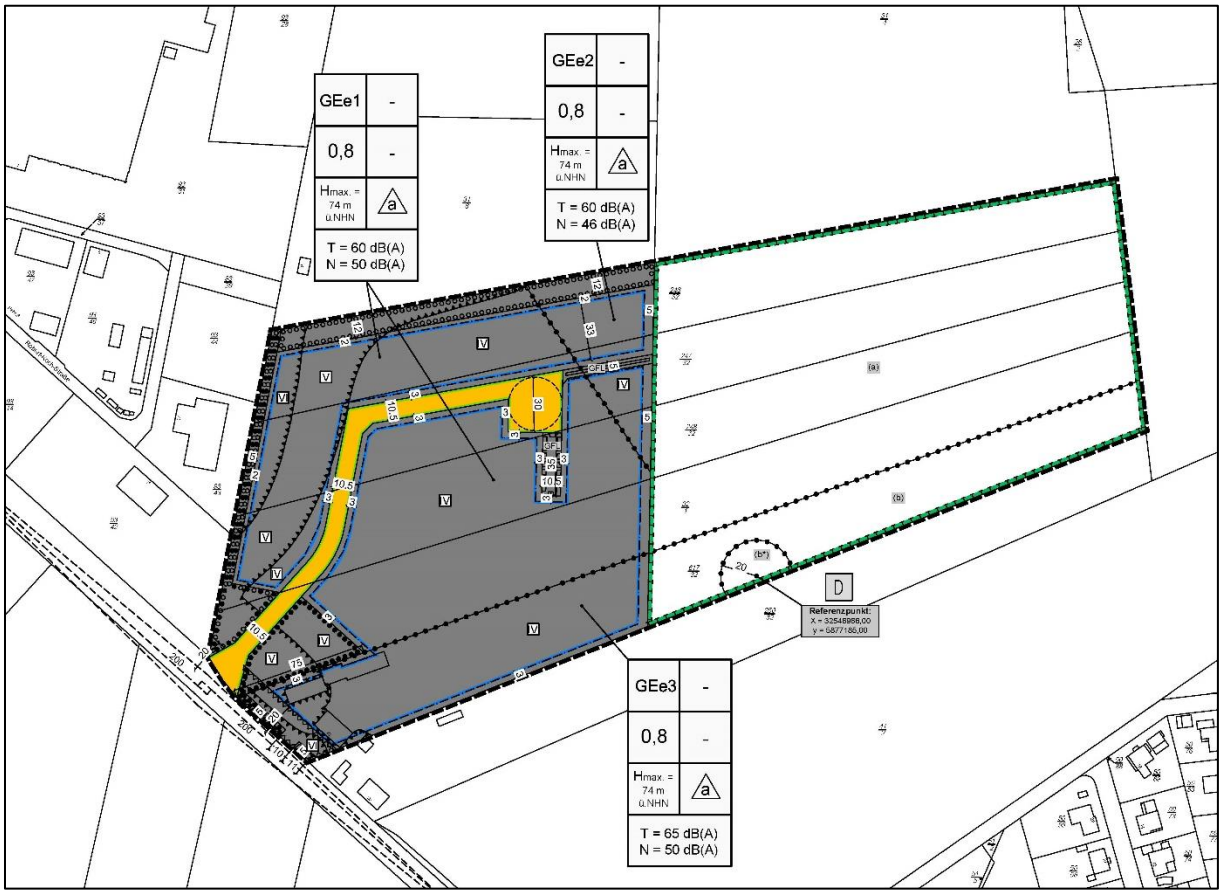
Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Fläche mit Pflanzgebot, die mit einer Breite von 12 m und im Anschluss an die Fläche für Wald mit 5 m festgesetzt ist. Ausgehend von der B 71 und der Fläche für Wald sind Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone), festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch" (Entwurf, Stand 19.02.2021)

Auf der gegenüberliegenden Seite der B 71 befindet sich der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Sand Teil II" (vgl. Übersichtplan).

Für den räumlichen Geltungsbereich soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen und im südlichen Anschluss in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ist zum aktuellen Zeitpunkt die Festsetzung einer GRZ von 0,8, einer offenen Bauweise im Sinne einer abweichenden Bauweise sowie die Begrenzung der Höhen auf 74 m ü. NHN (10 m) vorgesehen. Das Plangebiet soll über eine Stichstraße mit Wendehammer und eine Zufahrt an die B 71 (hier: Brochdorfer Straße) angeschlossen werden. Ferner ist eine randliche Eingrünung im Norden mit einer Breite von 12 m sowie eine 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 mit einer Breite von 5 m am westlichen Plangebietsrand vorgesehen. Im Bereich des Anschlusses an die B 71 wird der vorhandene Gehölzbestand als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Am Sand Teil II" (Vorentwurf, Stand 19.02.2021)



Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne beider Gewerbegebiete (B-Plan Nr. 3 und Nr. 8) wird durch Fachgutachten die lokale Immissionssituation vor dem Hintergrund des hier geplanten Mischgebiets berücksichtigt, sodass durch entsprechende Maßnahmen des Immissionsschutzes oder sonstiger Festsetzungen ein Immissionskonflikt vermieden werden kann.

3.4 Ziele und Zwecke der Planung

3.4.1 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 7 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines in Neuenkirchen bereits ansässigen Gewerbebetriebes, der an seinem bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten aufweist.

Der Planbereich weist aufgrund der großen und zum Teil nach Süden hin überwiegend unbebauten, aber siedlungsstrukturell durch ausgedehnte Hausgärten geprägten Flächen Baulandpotenzial auf, das zur Deckung des v.g. lokalen Baulandbedarfs im Zusammenhang mit der Förderung der Innenentwicklung geeignet ist.

a. Förderung der Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Die Gemeinde Neuenkirchen verfolgt im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklungen den Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung und damit den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dieser Planungsansatz geht aus der Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) hervor, wonach, zunächst zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Insbesondere sollen daher zunächst Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in die Überlegungen zur Deckung des Baulandbedarfs eingestellt werden.

Dies trifft für den hier in Rede stehenden Bereich zu, da innerhalb dieses südlich der B 71 gelegenen Siedlungsabschnittes noch Baulücken mit Entwicklungspotenzial vorhanden sind, für die beabsichtigte Entwicklung zur Verfügung stehen und sich die hinzutretende Nutzung in die gemischt geprägten Nutzungsstrukturen einfügen wird.

Auf die bauliche Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher unbebauten Grundstücksflächen kann somit verzichtet werden. Diese Bauleitplanung soll neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen im weiteren Sinne auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und damit verbunden auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen im unmittelbaren Nahbereich des Grundzentrums Neuenkirchen beitragen. Zu diesem Zweck sollen die Bauflächenpotenziale innerhalb bestehender Siedlungsbereiche entsprechend dem lokalen Bedarf weitestgehend „mobilisiert" und hierdurch die im Umfeld befindlichen Nutzungen gestärkt werden. Dies betrifft auch die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der übrigen im Plangebiet gelegenen Flächen, die durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen maßvoll zur Deckung des zukünftigen Baulandbedarfs beitragen können.

b. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

In den Planbereich werden die Grundstücksflächen einbezogen, die zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind. Hierzu zählen die für die Erschließung angrenzenden Verkehrsflächen sowie die von der konkret beabsichtigten Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes betroffenen und benachbarten Grundstücksflächen. Die im westlichen Plangebiet einbezogene Straße Pfarrberg wird als öffentliche Verkehrsfläche einbezogen, um die Erschließung des zukünftigen Gewerbebetriebes auch für die Mitarbeiter zu sichern. Die Straße ist bereits für den öffentlichen Verkehr gewidmet.

Die östlich an die „Baulücke" (Flst. 200/7) angrenzenden Grundstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, um die Aspekte des waldrechtlichen Ausgleichs hinreichend beurteilen zu können. Hier reichen dem Wald zugeordnete Bäume in den Bereich, der für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes vorgesehen ist. Durch die Inanspruchnahme von

Vegetationsflächen durch Bebauung im Nahbereich des Waldes und der daraus formal resultierenden waldrechtlichen Konfliktlage ist zur planungsrechtlichen Lösung des Konfliktes die betreffende Fläche einzubeziehen. Die Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes zu einem Siedlungsgehölz umgewandelt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Darlegung der mit dieser Änderung verbundenen Waldumwandlung eine externe Kompensationsfläche berücksichtigt und durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gesichert.

Die östlich an den Planbereich angrenzenden bebauten Grundstücksflächen werden nicht in den Bebauungsplan einbezogen, da für diese Flächen auch aufgrund der geringen Grundstückstiefen kein vergleichbarer Entwicklungsraum vorhanden ist, der zur Förderung der Innenentwicklung beansprucht werden könnte. Diese Flächen sind bereits derart bebaut, dass auch die vorhandene bauliche Ausnutzung (Grundflächenzahl) vor dem Hintergrund der möglichen Festsetzung eines Mischgebietes ausgeschöpft erscheint. Ferner liegt für diese Grundstücksflächen kein Planungsbedarf vor.

c. Städtebauliche Integration – Art und Maße der baulichen Nutzung

Als maßstabgebende Rahmenbedingungen zur Ausformung der Maße der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse werden die bereits vorhandenen in der Umgebung befindlichen Gebäudestrukturen berücksichtigt.

d. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen ist über die angrenzend verlaufende und ausreichend dimensionierte B 71 möglich. Bauliche Eingriffe sind darin nicht erforderlich. Über die für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße Pfarrberg ist zusätzlich die Erreichbarkeit der südlichen Grundstücksflächen möglich.

e. Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Diese rechtlichen Anforderungen erfüllt der Bebauungsplan, da gegenüber der Gemeinde die Bedarfslage des Gewerbebetriebes bzgl. der Ansiedlung / Verlagerung dokumentiert wurde.

3.4.2 Beurteilung von Standortalternativen

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden in den Siedlungsbereichen Neuenkirchen, Delmsen und Brochdorf 13 Standortalternativen in insgesamt 3 Bereichen geprüft.

Übergeordnete Planungen (LROP, RROP)

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis ergeben sich, mit Hinblick auf die Entwicklung von Standorten für gewerbliche Nutzungen verschiedene in der Planung zu berücksichtigende Rahmenbedingungen.

Es wird hervorgehoben, dass ein wesentlicher Aspekt der räumlichen Entwicklung des Landkreises Heidekreis in der abgestimmten Sicherung, Entwicklung und Ordnung von Siedlungsflächen, Infrastruktur und sonstigen raumbedeutsamen Nutzungen unter maximaler Schonung von natürlichen Ressourcen liegt. Von einer Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher nicht siedlungsstrukturell beeinträchtigten Flächen ist daher abzusehen.

Ferner sollen die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum abgestimmt und koordiniert werden. Die räumliche Entwicklung ist dabei auf das zentralörtliche System auszurichten. In der Gemeinde Neuenkirchen sind daher der Siedlungsbereich Neuenkirchen sowie der Übergang in und der Siedlungsbereich des Ortsteiles Delmsen besonders zu betrachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 1.1 07) der Landkreis Heidekreis als ländlich geprägte Region sowohl mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil erhalten und weiterentwickelt werden soll, um (u.a.) insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Voraussetzungen für den Standort

Zusätzlich zu den im RROP hervorgehobenen Ansprüchen an die Entwicklung von Siedlungsflächen sowie der Inanspruchnahme von Freiflächen sind für den Standort der im Plangebiet vorgesehenen Ansiedlung eines Gewerbebetriebes „Zweiradwerkstatt" weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die auf die konkreten vorhabenbedingten Standortanforderungen abzielen.

Die erforderlichen Flächengrößen ergeben sich aus den Werkstatt- und Bürogebäuden, Sozialräumen und der Verkaufsfläche des Betriebes. Ferner sind Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden sowie diverse Zweiräder / Fahrzeuge zur Lagerung erforderlich. Eine Anlieferung von Materialien sowie deren Lagerung ist zusätzlich zu den v.g. Punkten zu berücksichtigen. Als Mindestgröße sind rd. 2.000 m² für die Errichtung eines neuen Betriebsstandortes erforderlich.

Des Weiteren ist die verkehrliche Anbindung des Standortes zu berücksichtigen. Eine fußläufige Erreichbarkeit sollte für Kunden gegeben sein, da eine „Anreise" mit dem PKW nicht in jedem Fall vorausgesetzt werden kann. Die Anbindung an das ÖPNV Netz ist ebenfalls zu berücksichtigen. Um eine Anlieferung von z.B. Ersatzteilen zu ermöglichen ist ein guter Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz für die Betriebsführung erforderlich. Hierdurch sollen betriebsbedingte Verkehre aus angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen herausgehalten werden.

Der bisherige Standort der Zweiradwerkstatt in Brochdorf kann den v.g. (Flächen-)Ansprüchen nicht mehr genügen, sodass zur Sicherung und maßvollen Entwicklung des lokal bereits vorhandenen Betriebes eine Betriebsverlagerung erforderlich ist. Eine Teilverlagerung stellt sich vor dem Hintergrund eines reibungslosen Betriebsablaufes nicht als sinnvoll dar. Eine Trennung von Vertrieb, Werkstatt, Buchhaltung / Sozialräumen und Lagerbereichen ist mit einem zusätzlichen Transportaufwand verbunden und aus Zeit- und Kostengründen daher nicht betriebsfördernd umsetzbar.

Darstellung der Standortalternativen

In den Ortsteilen Neuenkirchen, Delmsen und Brochdorf wurden mehrere Standortalternativen untersucht und auf ihre potenzielle Eignung für die Ansiedlung des Zweiradbetriebes geprüft.

Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass der Siedlungsbereich Neuenkirchen besonders im südlichen aber auch im westlichen und östlichen Bereich großflächig von Waldstrukturen umgeben ist. Die Umwandlung von Wald ist zur Entwicklung / Ausweisung von Bauflächen aus planerischer Sicht möglichst zu vermeiden. Ferner stellen sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Wohnbauflächen (Allgemeine und Reine Wohngebiete) als ungeeignet für die Ansiedlung des Betriebes, der u.a. mit Lärmimmissionen durch Motorengeräusche verbunden sein kann, dar.

Die Planung des Gewerbebetriebes kann daher grundsätzlich innerhalb von Gewerbegebieten / gewerblichen Bauflächen, jedoch auch in Mischgebieten / auf gemischten Bauflächen und

innerhalb von Dorfgebieten aufgrund des Nutzungscharakters erfolgen und festgesetzt werden.

Eine Ausweisung von gemischten oder gewerblichen Bauflächen für die Entwicklung eines Betriebsstandortes innerhalb des Siedlungsbereiches ist aus den v.g. Gründen zu Flächenansprüchen und verkehrlicher Erschließung abzuwägen.

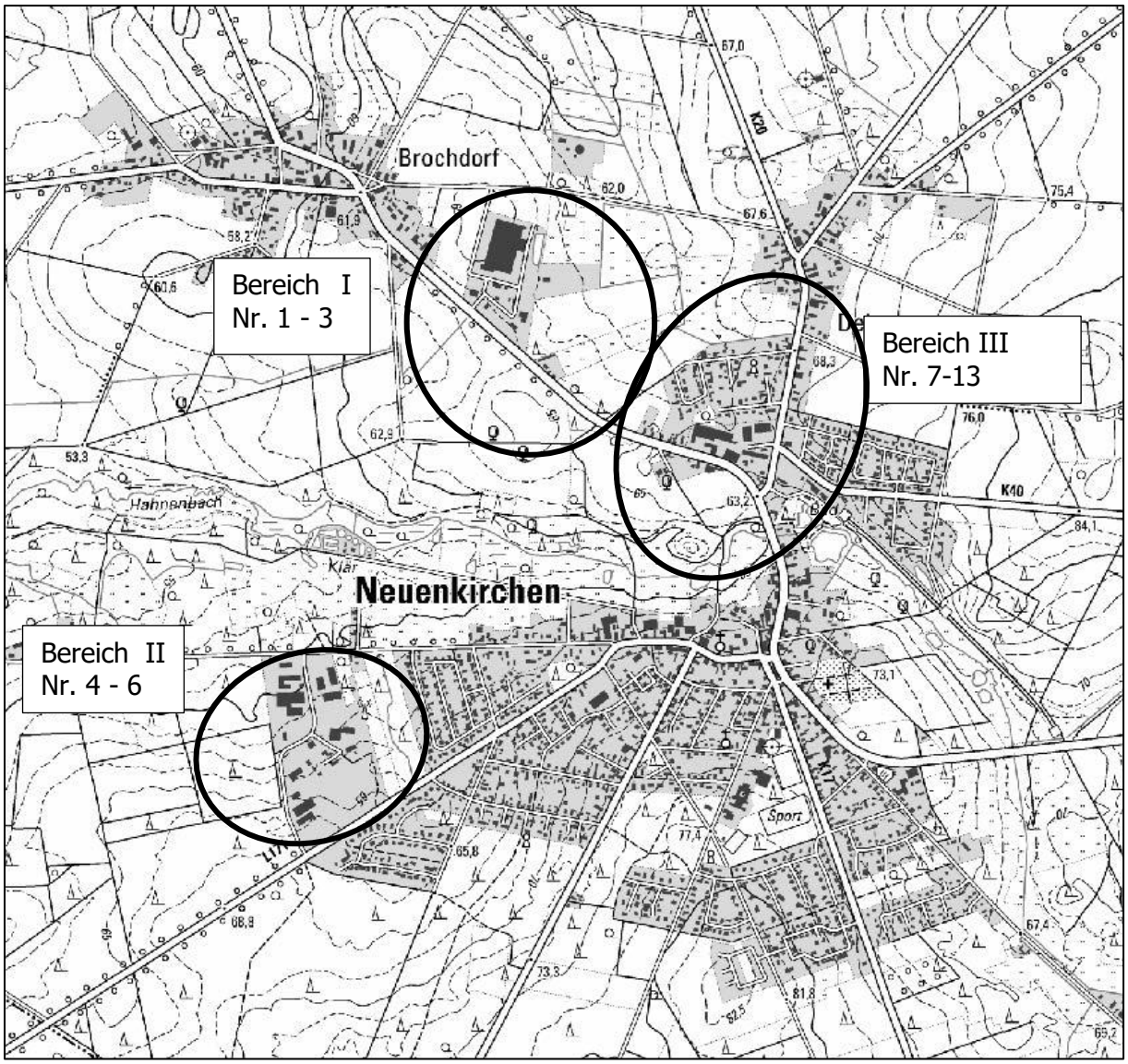
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes bereits bestehende gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Dorfgebiete und Freiflächen (Flächen für die Landwirtschaft, Baulücken) mit geeigneten Standortbedingungen überprüft. Geeignete Flächen, die den v.g. Standortanforderungen entsprechen würden, haben sich mit Ausnahme des Gewerbegebietes an der Boschstraße nicht dargestellt.

Innerhalb des Siedlungsbereiches Neuenkirchen sind daher mit Ausnahme der Gewerbegebiete im Bereich „Boschstraße" keine in Erwägung zu ziehenden Alternativstandorte vorhanden. Die vorhandenen Dorf- und Mischgebiete weisen keine ausreichend groß bemessenen Baulücken auf.

Im Siedlungsbereich Brochdorf sind innerhalb der großflächig vorhandenen Dorfgebiete und angrenzend an die vorhandenen Siedlungsstrukturen keine zu berücksichtigenden Freiflächen (Flächen für die Landwirtschaft) oder Baulücken (im FNP MD, MI oder GE) vorhanden, die für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zur Verfügung stehen. In diesen Bereichen befinden sich vermehrt landwirtschaftliche und Betriebe sowie Handwerksbetriebe, welche die visuell erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches häufig für ihre eigene Betriebsentwicklung oder als immissionswirksamen Flächenpuffer benötigen. Von einer Inanspruchnahme weiterer Flächen im Außenbereich soll aus Gründen des vorsorgenden Umweltschutzes abgesehen werden.

Die nachfolgende Alternativenprüfung zeigt daher die jeweiligen Vor- und Nachteile der sich im Bereich der Ortschaft Delmsen und dem Übergangsbereich zur Ortschaft Neuenkirchen sowie die sich im Bereich Boschstraße darstellenden Alternativstandorte auf.

Abb.: Übersicht Standortalternativen – Bereiche I – III
(Auszug Niedersächsische Umweltkarten, TK 25, 1:25.000 i.O.)



Bereich I – Gewerbegebiete Bereich Dickenbusch

Der Bereich bezieht sich auf vorhandene und in Aufstellung befindliche Gewerbegebiete zwischen Brochdorf und Delmsen.

Standortalternative 1

Aufgrund der Nähe zu dem bestehenden Betriebsstandort am südöstlichen Ortsausgang Brochdorf würde sich eine Betriebsverlagerung anbieten. Die Flächen im Bereich der Robert-Koch-Straße (B-Plan „Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II") sind über die B 71 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gebiet wird derzeit zu großen Teilen von einem ansässigen Gewerbebetrieb und von weiteren kleineren und mittleren Betrieben genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfs keine Flächen verfügbar. Bisher unbebaute Flächen werden von den lokal vorhandenen Betrieben für Entwicklungsabsichten beansprucht bzw. dafür vorgehalten.

Standortalternative 2

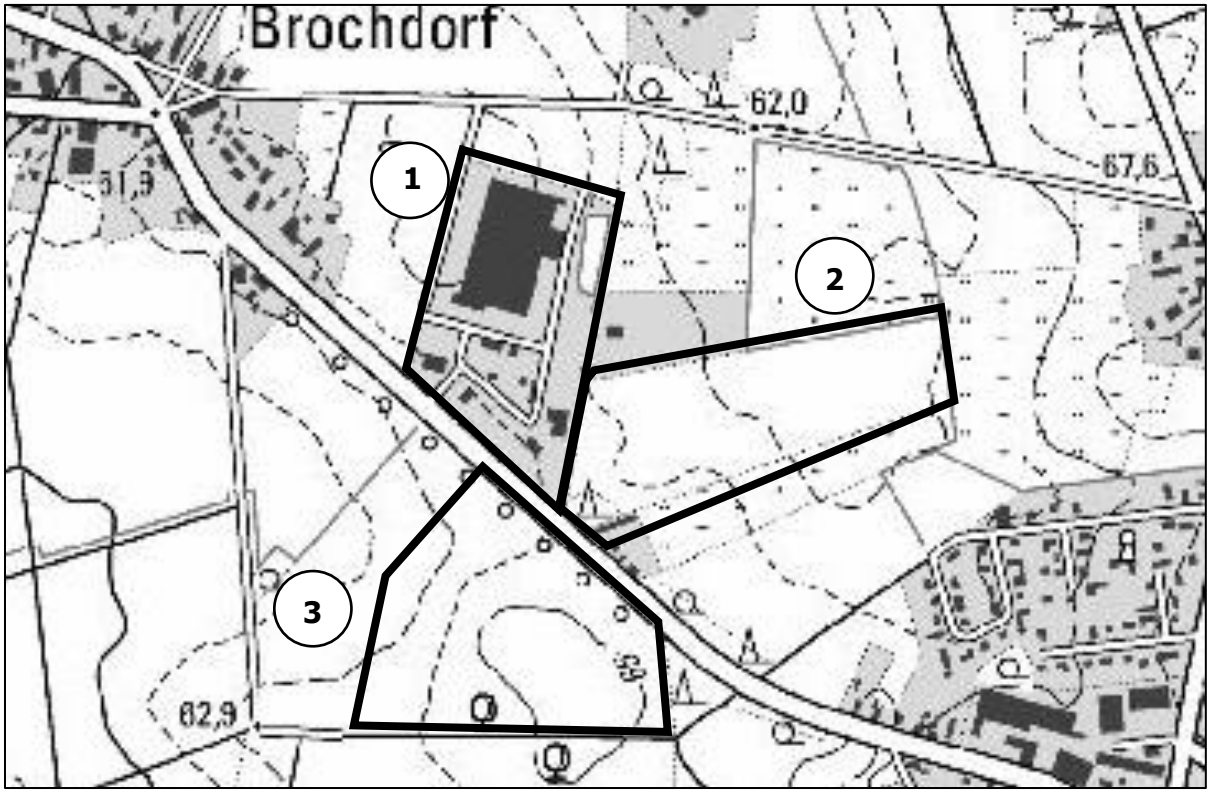
Die Standortalternative 2 bezieht sich auf Flächen, die in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Am Sand Teil II" durch die Gemeinde Neuenkirchen als gewerbliche Bauflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Gewerbeflächenbedarfes vorgesehen

sind. Die verkehrliche Anbindung kann über die B 71 im südlichen Anschluss sichergestellt werden. Da sich der Bebauungsplan in Aufstellung befindet, ist eine Verfügbarkeit der Flächen kurzfristig und damit zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfs nicht absehbar. Die Flächen stehen daher für eine Betriebsverlagerung auch zeitnah nicht zur Verfügung.

Standortalternative 3

Südlich der B 71 befindet sich der Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch". Die Flächen werden durch einen privaten Investor entwickelt und vollständig für die eigene Betriebsverlagerung in Anspruch genommen. Sie stehen für das geplante Vorhaben nicht zur Verfügung.

Abb. Standortalternativen Bereich I
(Auszug Niedersächsische Umweltkarten, TK 25, 1:25.000 i.O.)



Bereich II – Gewerbegebiet Boschstraße

Der Bereich II bezieht sich auf das vorhandene Gewerbegebiet „Boschstraße" südwestlich Neuenkirchens.

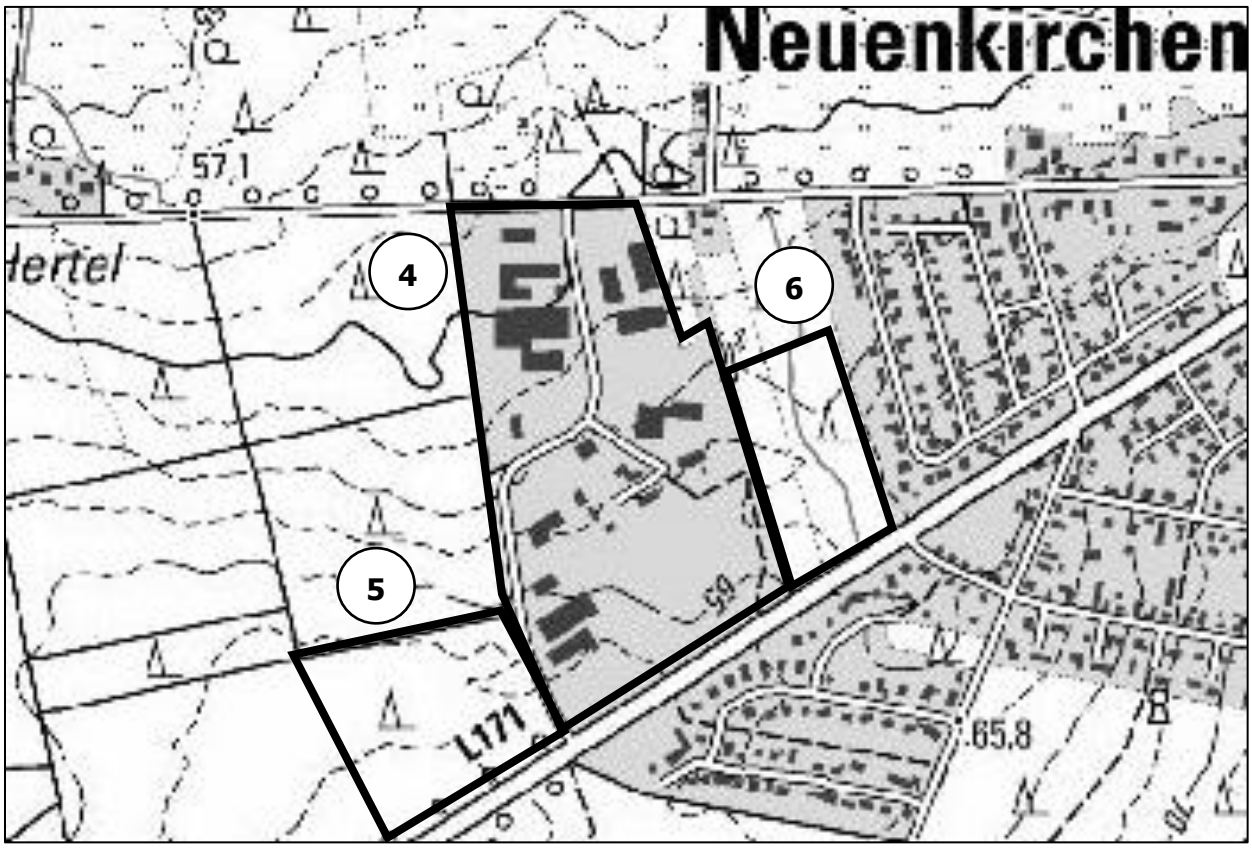
Im Bereich des Gewerbegebietes Boschstraße (Standortalternative 4) wurden durch den Bebauungsplan Nr. 16c gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Die Flächen liegen verkehrsgünstig an der L 171 (Visselhöveder Straße) und werden durch größere Waldbestände von dem im östlichen Verlauf heranreichenden Siedlungsbereich Neuenkirchens abgegrenzt und eingefasst. Innerhalb des Gewerbegebietes stehen für die geplante Betriebsverlagerung keine Flächen zur Verfügung. Des Weiteren ist die größere Entfernung zum zentralen Siedlungsbereich Neuenkirchens und Delmsen sowie zu dem bisherigen Betriebsstandort negativ zu bewerten, da aufgrund der von der Landesstraße nicht einsehbaren Flächen die Wiederfindung des Betriebes beeinträchtigt sein könnte.

Darüber hinaus dienen Gewerbegebiete vordringlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die sonst innerhalb von Misch- und Dorfgebieten aufgrund ihrer Emissionen nicht angesiedelt werden können. Bei dem geplanten Betrieb handelt es sich jedoch um einen Gewerbebetrieb, der als sonstiger Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes zugelassen

werden kann. Insofern ist im Zuge dieser Standortabwägung zu berücksichtigen, dass die ausgewiesenen Gewerbegebiete vordringlich den v.g. emissionsintensiveren Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden sollen, da diese nicht auf Mischgebiete ausweichen können. Dies ist hier ebenfalls der Fall.

Aufgrund der v.g. Punkte ist ebenso von einer Inanspruchnahme der westlich und östlich angrenzenden Standortalternativen 5 und 6 abzusehen. Die Ausweisung weiterer Misch- oder Gewerbegebiete auf bisher unbeeinträchtigten Flächen im Außenbereich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht das Ziel der Gemeinde Neuenkirchen, sodass auf diesen Flächen (5 und 6) keine zeitnahe Deckung des Baulandbedarfs erfolgen kann.

Abb.: Standortalternativen Bereich II
(Auszug Niedersächsische Umweltkarten, TK 25, 1:25.000 i.O.)



Standortalternativen Bereich III – Neuenkirchen / Delmsen

Die Standortalternativen 7 bis 13 befinden sich in den Siedlungsbereichen Neuenkirchen und Delmsen. Sie weisen insgesamt eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz, den ÖPNV sowie eine fußläufige Erreichbarkeit auf.

Standortalternative 7

Nördlich der Brochdorfer Straße, am westlichen Ortsausgang Delmsen, ist eine Freifläche im unmittelbaren Anschluss an bereits im FNP dargestellte gemischte Bauflächen vorhanden.

Die in Privatbesitz stehenden Flächen stehen für die Betriebsverlagerung nicht zur Verfügung, da sie bereits als Kompensationsfläche für anderweitige Planungen herangezogen wurden.

Standortalternativen 8 und 11

Die Flächen der Standortalternativen 8 und 11 sind durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Bereich der Standortalternative 11 ist durch die 18. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Neuenkirchen die Entwicklung weiterer Wohn-/ Mischnutzungen vorbreitet

worden. Beide Flächen stehen für die geplante Betriebsverlagerung, aufgrund der derzeitigen und geplanten Nutzungen, nicht zur Verfügung.

Standortalternative 9

Die Standortalternative 9 bezieht sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Nördlich grenzen weitere gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen an, die bereits baulich beansprucht sind. Das mit dem Betrieb verbundene Verkehrsaufkommen ist unter Berücksichtigung der durch die nördlich befindliche Tankstelle und den Raiffeisenmarkt auftretenden Lärmimmissionen als von untergeordneter Bedeutung anzusehen. Die Flächen stehen für die geplante Betriebsverlagerung zur Verfügung und weisen für das geplante Raumprogramm ausreichend Flächen auf.

Standortalternative 10

Im Bereich der Standortalternative 10 sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Flächen gehen in den Bereich der Grünflächen am Hahnenbach über, der als linienförmiger Biotopverbund zu erhalten und zu entwickeln ist. Die Flächen scheiden aufgrund ihrer landschaftlichen und ökologischen Bedeutung für eine bauliche Inanspruchnahme aus.

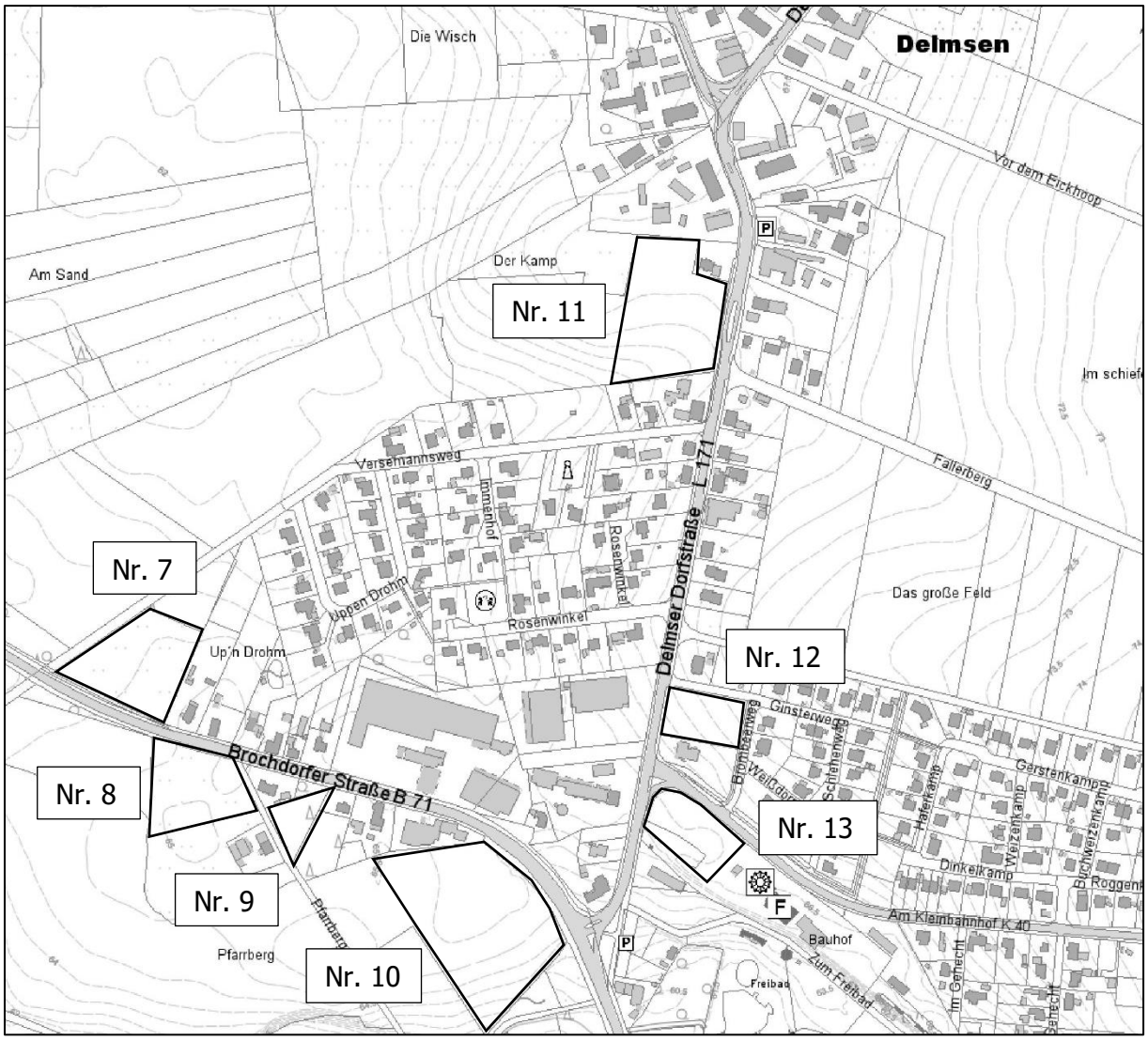
Standortalternativen 12 und 13

Die Flächen der Standortalternativen 12 und 13 beziehen sich auf im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene gemischte Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen.

Die Flächen der Standortalternative 12 werden durch die Gemeinde Neuenkirchen für gemeinschaftliche Zwecke (Markttage, Feste) genutzt. Sie stehen für die geplante Betriebsverlagerung nicht zur Verfügung.

Die Standortalternative 13 bezieht sich auf Flächen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs Neuenkirchen. Sie sollen langfristig für eine Entwicklung des Siedlungsbereiches herangezogen werden, stehen daher nicht für die geplante Betriebsverlagerung zur Verfügung.

Abb.: Standortalternativen Bereich III
(Auszug Niedersächsische Umweltkarten, TK 25, 1:25.000 i.O.)



Zusammengefasst ist festzustellen, dass nach Würdigung der betrachteten Alternativstandorte den in Rede stehenden Flächen der Standortalternative 9 gegenüber den Standortalternativen in den Bereichen I und II sowie den Standortalternativen 7, 8, und 10 – 13 im Bereich III der Vorrang eingeräumt wird. Sie befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, stehen für die geplante Betriebsverlagerung zur Verfügung und können auch vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches herangezogen werden.

Der Standortalternative wird des Weiteren der Vorrang eingeräumt, da die zur Verfügung stehenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne, die Gewerbegebiete ausweisen, vordringlich für die Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden sollen, die sich im Gegensatz zu dem in Rede stehenden Zweiradwerkstatt-Betreib aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen und aus Immissionsschutzgründen nicht innerhalb von Misch- und Dorfgebieten ansiedeln können.

Die Belange des Waldgesetzes, die durch eine kleinräumige Waldumwandlung betroffen sind, werden aus Gründen der Sicherung und Entwicklung des in Neuenkirchen bereits ansässigen „sonstigen Gewerbebetriebes" und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen auch vor dem Hintergrund der in den Bebauungsplan einbezogenen Waldgutachten und der sich daraus ergebenden Anforderungen an eine geeignete externe

Kompensationsfläche gegenüber der planungsrechtlichen Sicherung des im Plangebietes vorgesehenen Mischgebietes zurückgestellt. Die Gemeinde Neuenkirchen stellt fest, dass nach Würdigung der Standortalternativen das öffentliche Interesse an der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes gegenüber der Erhaltung eines im Alternativstandort befindlichen kleinräumigen Waldes überwiegt, zumal die waldrechtlichen Kompensationsanforderungen durch die externe Kompensationsfläche berücksichtigt werden.

Darüber hinaus stellen sich aufgrund der Nähe zu dem bisher in Brochdorf gelegenen Betriebsstandort nur kurze Wege dar. Über die Bundesstraße 71 ist der Standort sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, sodass eine gute Erreichbarkeit aber auch Erkennbarkeit der Nutzung zu erwarten ist. Ferner ist ein ÖPNV-Anschluss durch Busverkehr und eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Bauflächen wird als Art der baulichen Nutzung ein **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für dieses Gebiet wird ein entsprechendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das sich im Wesentlichen an der lokal prägenden Bebauungsstruktur orientiert.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die Nutzungen gem. § 6 BauNVO wie folgt zulässig:

§ 1 ***Mischgebiet*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)*

(1) *Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude*
3. *Einzelhandelsbetriebe*
4. *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
5. *sonstige Gewerbebetriebe*
6. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(2) *Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO ausgeschlossen:*

1. *Anlagen für Verwaltungen*
2. *Gartenbaubetriebe*
3. *Tankstellen*
4. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,*
5. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.*

Zielsetzung des Bebauungsplanes für die Flächen südlich der Brochdorfer Straße ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des zur Verlagerung eines lokal bestehenden Gewerbebetriebes anfallenden Baulandbedarfs. Eine Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen ist für diesen Übergangsbereich, dem sich nördlich ein Gewerbegebiet (Raiffeisenmarkt, Tankstelle, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) anschließt und den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, prägend. Ein Immissionskonflikt

liegt nicht vor, da es sich um einen sonstigen Gewerbebetrieb handelt, der das im Mischgebiet allgemein zulässige Wohnen nicht stört.

Der Ausschluss von Nutzungsarten beschränkt sich auf die Nutzungen und Einrichtungen, die dazu geeignet sind, auf die bereits bestehende gemischte Nutzungsstrukturen (etwa durch zusätzlichen und bisher bereichsfremden Verkehr oder sonstige Aktivitäten) sowie auf die im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen und den Ortseingangsbereich Delmsen erhebliche Beeinträchtigungen zu bewirken (Verwaltungen).

Ferner handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihrer Flächenanforderungen nicht mit den Anforderungen der Förderungen der Innenentwicklung übereinstimmen. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, die im Mischgebiet grundsätzlich allgemein zulässig sind, aber aufgrund ihres Flächenanspruchs auch größere Areale beanspruchen und daher großen nicht mit dem städtebaulichen Konzept der Förderung der Innenentwicklung vereinbar sind. Derartige Nutzungen finden innerhalb des Gemeindegebietes auch an anderen Standorten einen ausreichenden und betrieblichen Entwicklungsraum.

Weiterhin erstreckt sich der Nutzungsausschluss auf Tankstellen und Vergnügungsstätten, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre mit den damit verbundenen An- und Abfahrten eine erhebliche Beeinträchtigung der in dem Mischgebiet zulässigen immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Tankstellen sind bereits nördlich der B 71 vorhanden.

Vergnügungsstätten würden neben den im Gebiet und daran angrenzenden Wohnnutzungen auch den Ortseingang erheblich stören und im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung eine sich bis in die Abendstunden hineinziehende Betriebskulisse mit störenden An- und Abfahrten erzeugen. Diese Nutzungsstrukturen sind in diesem Bereich Neuenkirchens derzeit fremd und müssen als potenziell störend beurteilt werden. Diese sollen daher südlich der B 71 vermieden werden, um die mit diesen Nutzungen häufig einhergehenden städtebaulichen Störungen auch mit Blick auf die Vermeidung von sog. „Trading-Down-Effekten" zu vermeiden. Insofern werden in dem Bereich südlich der B 71 Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.

Die Gemeinde Neuenkirchen stellt derzeit beidseits der B 71 Bebauungspläne mit dem Ziel der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf. Darin werden entsprechende Flächenangebote, etwa für Gartenbaubetriebe, Verwaltungen und Tankstellen geschaffen. Darüber hinaus bestehen auch an anderen Standorten in der Gemeinde Neuenkirchen noch Flächen, auf die entsprechende Nutzungen ausweichen könnten.

Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Innerhalb des MI-Gebietes werden eine II-geschossige Bauweise sowie eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen den in diesem Bereich vorhandenen baulichen Bestand und lassen eine maßvolle und für diesen Siedlungsbereich prägende bauliche Dichte zu. Die sich bisher unter Anwendung der Anforderungen des § 34 BauGB prägend darstellenden Maße der baulichen Nutzung sollen auch nicht nachträglich durch geringere Werte eingeschränkt werden, um auch zukünftig einen Beitrag zu Förderung der Innenentwicklung leisten zu können.

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 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 75 % ergibt.

4.1.3 Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Zur Sicherung der Gebäudeflucht der an der öffentlichen Straße vorhandenen Gebäude werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Brochdorfer Straße Baugrenzen im Abstand von 8,0 m festgesetzt.

In den rückwärtigen Bereichen werden hingegen Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, da hier eine von der Gebäudestruktur und -stellung offenere Bebauung auch im Sinne der sich in diesem Bereich darstellenden Bauflächenpotentiale zur Förderung der Innenentwicklung ermöglicht werden soll. Die Baugrenze schließt im Osten an die Flurstücksgrenze an, um zukünftig eine bauliche Weiterentwicklung grundsätzlich zu ermöglichen, wenn die Entwicklung beabsichtigt und durch Verfügbarkeit der betreffenden Grundstücksfläche auch möglich ist.

Es wird des Weiteren im südlichen Bereich ein Abstand von 3 m zu der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingehalten. Hierdurch werden Eingriffe in den lokal bestehenden Vegetationsbestand vermieden. Der waldähnliche Vegetationsbestand wird hinsichtlich seiner lokal prägenden Wirkung erhalten und der Eingriff in den nur kleinräumigen Bestandminimiert.

4.2 Verkehrsflächen

4.2.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzend verlaufenden Straßen. Diese sind ausgebaut und zur Aufnahme des mit diesem Bebauungsplan verbundenen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Hierbei handelt es sich um die *Brochdorfer Straße* (B 71) im nördlichen und die Straße *Pfarrberg* im südwestlichen Planbereich. Beide Straßen sind für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Ortsdurchfahrt befindet sich in einer Entfernung von >85 m in westlicher Richtung zum Planbereich.

Die Erschließung des Plangebietes und der rückwärtigen Flächen erfolgt über die genannten Straßen, mit Hilfe von zwei Zufahrten im Norden und Süden. Hierbei dient die nördliche Zufahrt der Abwicklung von Kundenverkehren. Die Zufahrt über die Straße Pfarrberg dient der Anfahrtmöglichkeit von Mitarbeitern sowie der Anlieferung. Die Anlieferung erfolgt nach Aussage des Vorhabenträger rd. 10-mal im Jahr, sodass dies als Einzelereignis zu werten ist. Diese Verkehrsverbindung über die Straße Pfarrberg soll zur Mobilisierung der sich darstellenden potenziellen Bauflächen dienen und hat daher im Zusammenhang mit der Förderung der Innenentwicklung (hier der Mobilisierung von rückwärtigen Grundstücksflächen) eine städtebauliche Bedeutung. Die Erschließung berührt die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 71 fließenden Verkehrs nicht, da es sich im Anschlussbereich an die B 71 um Flächen handelt, die innerhalb der Ortsdurchfahrt liegen, sodass dort regelmäßig mit aus Grundstücken ausfahrenden Verkehren gerechnet werden muss. Ferner ist der mischgebietsbezogene Anlieferverkehr hinsichtlich der täglich zu erwartenden Verkehrsaufkommen (Mitarbeiter, rd. 4 -5 Pkw/Tag) derart geringfügig, dass Maßnahmen zur Ordnung des auf der B 71 fließenden Verkehrs in diesem Fall für nicht erforderlich angesehen werden. Aufgrund der ausreichenden Sichtverhältnisse stellt sich die Sichtbeziehung in die Bundesstraße als angemessen dar. Im Bebauungsplan sind entsprechende Sichtdreiecksflächen für den Einmündungsbereich Pfarrberg in die B 71 festgesetzt.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird gemäß den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den Baugrundstücksflächen sichergestellt.

4.2.3 ÖPNV

Der ehem. Bahnhof Neuenkirchen wird als Haltestelle des ÖPNV (Busverkehr) angefahren und befindet sich in einer Entfernung von rd. 450 m zum Plangebiet. Über diesen Anschluss können übergeordnete Ziele innerhalb des Landkreises erreicht werden.

4.2.4 Sonstiges

Mit Schreiben vom 13.11.2020 weist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden – darauf hin, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.3.1 Fachgesetzliche und Fachplanerische Vorgaben

a. Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2013)

Im Landschaftsrahmenplan werden die Flächen des Plangebietes als Siedlungsbereich, der bauplanungsrechtlich gesichert ist, dargestellt. Die Siedlungsflächen, in denen der Planbereich liegt, werden von sehr geringem Wert für die Landschaftsbildeinheit und ohne vorhandene Großbäume dargestellt. Als Zielkonzept zeigt der LRP für den Großteil des Plangebietes die Kategorie „Umweltverträgliche Nutzung" und für die an das Plangebiet angrenzenden, unbebauten Flächen die Kategorie „Sicherung / Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche; Ziel: Nh - Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer".

Südlich des Plangebiets sind im Landschaftsrahmenplan Baumreihen bzw. Alleen als linienförmiger Biotoptyp verzeichnet. Zudem verläuft südlich des Plangebiets eine naturräumliche Grenze, die die *Botheler Niederungen* (Nr. 631.14) von der *Neuenkirchener Endmoräne* (Nr. 641.04), trennt.

Im weiteren südlichen Verlauf beginnt ein Landschaftsschutzgebiet, dass sich weiter nach Westen erstreckt. Hierbei handelt es sich um das LSG des Landkreises Heidekreis „Hahnenbachtal" (Nr. 34).

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die östliche Grenze eines Bereiches mit „überdurchschnittlicher Bedeutung aufgrund der Biotoptypen außerhalb der Schutzgebiete und Militärgebiete". Dieser bezieht sich auf die westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nördlich und südlich des Hahnenbachs liegen und mit kleineren und größeren Gehölzbeständen und Waldstücken durchwachsen sind. Sie werden als Naturschutzgebiet-würdig dargestellt. Die südlich angrenzende Landschaftsbildeinheit ist von sehr hoher Bedeutung.

b. Landschaftsplan

Ein aktueller Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neuenkirchen nicht vor.

c. Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Das Plangebiet liegt im Naturpark Lüneburger Heide. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 bis 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

d. Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger Kenntnislage sind hiermit keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

e. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich auch keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Auch werden keine Bereiche, die dem Netz Natura 2000 angehören und sonstige wertvolle Bereiche durch die Planung tangiert.

f. Besonders und streng geschützte Arten gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG

Im Plangebiet sind keine gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG besonders und streng geschützte Arten bekannt. Das Gebiet ist durch vorhandene Wohn- und Mischnutzungen mit Hausgärten sowie durch eine mittig gelegene Brachfläche / Blöße gekennzeichnet. Hier befand sich ein gem. Gutachten als Wald einzustufendes Gehölz, das aus Stechfichte und Japanlärche bestand und als durchwachsene Weihnachtsbaumkultur eingeordnet wird.

Die im Plangebiet (ehem.) vorhandenen Gehölz- und Strauchstrukturen hätten eine Bedeutung als Brutlebensraum von Vögeln und als Habitatstrukturen von Fledermäusen aufweisen können. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Überprägung und der auf Grund der durch die dicht heranreichenden Nutzungen verursachten Scheuchwirkung ist aber davon auszugehen, dass hier nur allgemein verbreitete, nicht gefährdete Vogelarten Lebensräume hätten finden können. Zum Ausgleich der entfallenden Habitate werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Ersatz von Nisthabitaten und Fledermausquartieren getroffen, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches umzusetzen sind. Die Bauzeitenregelung ist zu beachten. Für den waldrechtlichen Ausgleich werden externe Flächen hinzugezogen.

g. Waldrechtliche Belange gem. NWaldLG

Innerhalb des Plangebietes ist gem. forstfachlichen Gutachten ein als Wald gem. § 2 BWaldG anzusprechender Bestand vorhanden, der sich im Bereich des Flurstücks 200/7 derzeit überwiegend als Blöße darstellt. Die Ergebnisse der forstfachlichen Gutachten für die Flst. 200/7 sowie 198/6 und 198/7 werden in Kapitel 4.3.4 Waldumwandlung dargelegt und im Kontext der Planung erläutert.

4.3.2 Kurzdarstellung des Bestandes

Die nachfolgenden Inhalte sind überwiegend aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, erstellt durch die Gruppe Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (Langenhagen, 2020) entnommen.

a. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich am westlichen Ortsrand Delmsen. Die westlich und östlich an den Eingriffsraum grenzenden Grundstücke werden durch Mischnutzungen geprägt. Der Eingriffsbereich liegt als Brachfläche innerhalb der zusammenhängenden Randbebauung in Delmsen vor. Er war mit Gehölzen

bestanden und stellt sich nun als Blöße mit Ruderalvegetation dar und dient daher nicht zu Erholungszwecken. Durch die Planung gehen daher keine für den Menschen bedeutsamen Flächen verloren. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit ist durch die Errichtung einer Verkaufsstätte und Werkstatt für Fahr-/ Kleinkrafträder auf dem Flurstück 200/7 nicht zu erwarten.

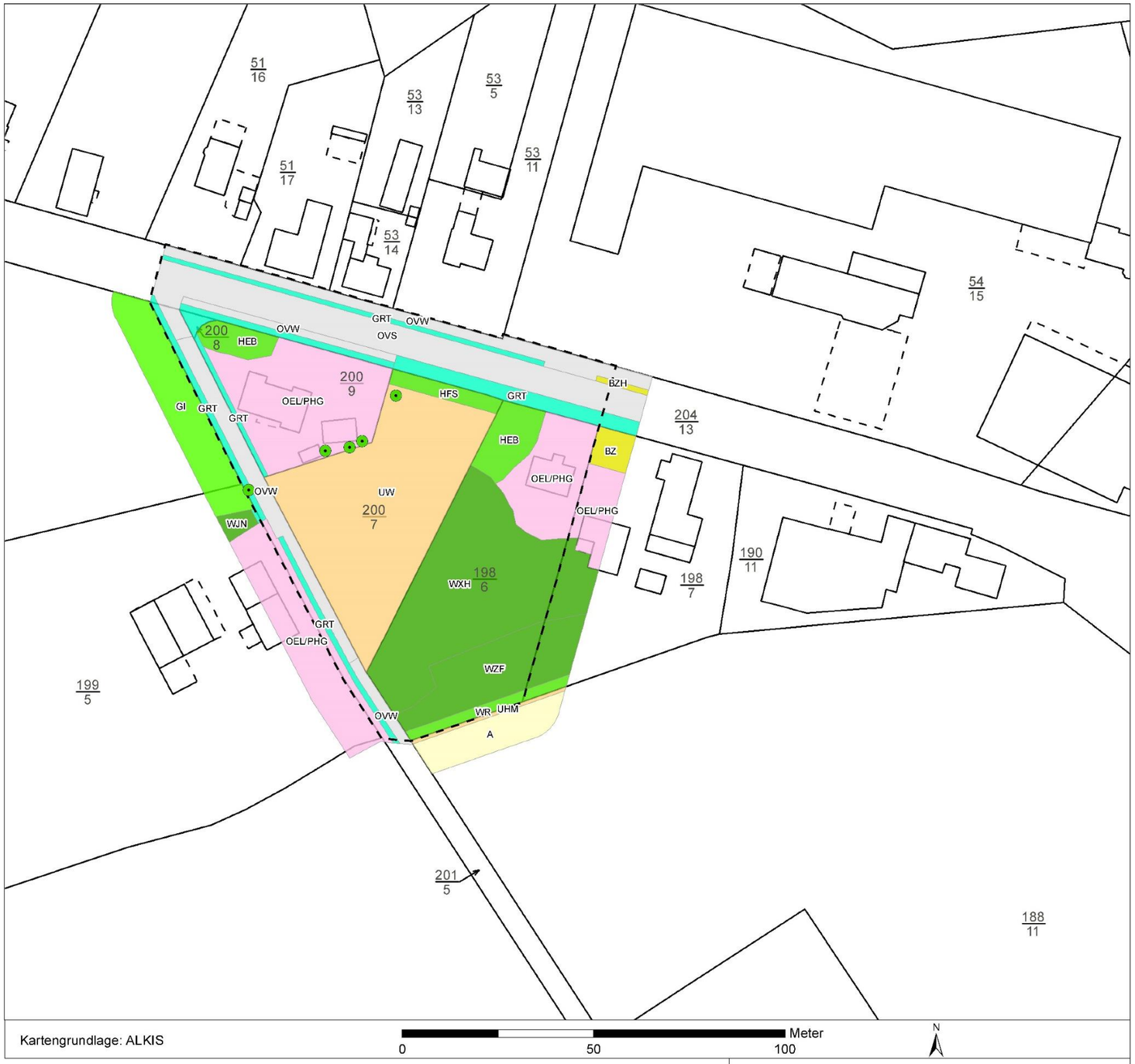
b. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Teilschutzgut Pflanzen und Biotope

Die Biotopstrukturen des Plangebietes sind durch die intensive menschliche Nutzung überprägt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich westlich ein durch Wohnbebauung geprägter Bereich, der im nordwestlichen Bereich des Hausgartens ein Siedlungsgehölz enthält. Im nordöstlichen Planbereich ist eine gemischte Nutzung südlich der Brochdorfer Straße (B 71) vorhanden. Zentral gelegen befindet sich eine Blöße mit Kraut- und Strauchstrukturen, die sich nach der Entfernung des dort vorhandenen Gehölzbestandes (Stechfichte und Japanlärche) ausgebreitet haben. Die Strauchstrukturen konzentrieren sich hierbei am nördlichen Grundstücksrand und gehen im östlichen Verlauf in eine Baumgruppe des Siedlungsbereiches, westlich der gemischten Nutzung über. Im südlichen Anschluss ist ein Laubforst / Fichtenforst als Biotoptyp vorhanden, der im südöstlichen Bereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erhaltung festgesetzt wird. Die Brochdorfer Straße sowie die Straße Pfarrberg wurden als Verkehrsflächen kartiert.

Eine ausführliche Erläuterung ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Abb.: Biotoptypenplan (Quelle: Gruppe Freiraumplanung (Isernhagen, 2020): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)



Erläuterungen

Biotoptypen gem. Drachenfels, O.v. (2016)

Wälder
- WHX Laubforst aus einheimischen Arten
- WZF Fichtenforst
- WJN Nadelwald-Jungbestand
- UW Waldlichtungsflur

Gebüsche und Gehölzbestände
- HFS Strauchhecke

Grünland
- GI Artenarmes Intensivgrünland

Stauden- und Ruderalfluren
- UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Acker- und Gartenbaubiotope
- A Acker

Grünanlagen
- GRT Trittrasen
- BZ Ziergebüsch/-hecke
- BZH Zierhecke
- HEB Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen
- OVS Straße
- OVW Weg
- OEL/PHG Locker bebautes Einzelhausgebiet mit Hausgarten und Großbäumen

Sonstiges
- Geltungsbereich BP Nr. 7 "Pfarrberg"

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 "Pfarrberg" Delmsen

Auftraggeber: Gemeinde Neuenkirchen

	Datum	Zeichen
bearbeitet	08/2020	jh
gezeichnet	07/2020	sr
geprüft	08/2020	cs

Plandarstellung:
Bestandsplan Biotoptypen
Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser:
GRUPPE FREIRAUMPLANUNG
Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB
Landschaftsarchitekten
Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen
Tel.: (0511) 92882- 0
Fax: (0511) 92882-32
eMail: gfp@gruppefreiraumplanung.de

- Teilschutzgut Tiere

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine Potenzialeinschätzung bzgl. vorhandener Arten durchgeführt. Auch der ehem. vorhandene Gehölzbestand auf dem Flurstück 200/7 wurde berücksichtigt.

Eine besondere Bedeutung kommt den im Untersuchungsraum vorhandenen mittelalten Gehölzbeständen zu. Es besteht ein grundsätzliches Potenzial v.a. für Brutvogelarten der Wälder sowie in und an Gehölzen brütende Vogelarten. Ferner können diese auch als Habitatstrukturen für Fledermäuse geeignet sein.

Auch das Vorhandensein von in Bodennähe brütende Arten sowie Höhlen- und Nischenbrütern ist im Plangebiet möglich. Die Flächen sind zudem als Jagdhabitate und Leitstrukturen geeignet.

In den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden ist ein Vorkommen von an oder in Gebäuden brütenden Vogelarten sowie gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

Es ist insgesamt mit allgemein häufigen Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen, die an das bereits vorhandene Störungsniveau durch die umgebenden Nutzungen und das Verkehrsaufkommen der B 71 gewöhnt sind.

Eine ausführliche Erläuterung der Habitateignungen und potenziell vorkommenden Arten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

c. Schutzgut Boden und Fläche

Im Plangebiet steht lt. BK50 im östlichen Bereich Pseudogley-Braunerde an. Dieser Bereich gehört zu der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Der westliche Bereich wird zu der Bodenlandschaft mit fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen gezählt. Hier liegt ein mittlerer Podsol vor. Die Bodenfruchtbarkeit wird auf unversiegelten Flächen mit sehr gering bis gering bewertet. Die Gefährdung der Bodenfunktionen wird als gering eingestuft. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder Böden mit besonderer kultur-, naturhistorischer oder geowissenschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen bestehen im Vorhabenbereich nicht.

Durch die Errichtung einer Verkaufsstätte und Werkstatt werden bisher ungenutzte Flächen versiegelt, wodurch Boden mit seinen Eigenschaften und Funktionen verloren geht. Die Inanspruchnahme der Flächen ist zu rechtfertigen, da gemäß der Bodenschutzklausel eine Nachverdichtung der Neuversiegelung, z.B. im Außenbereich, vorzuziehen ist. Zudem werden keine Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits gemäß § 34 BauGB möglich sind.

d. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Grundwasserkörper ist Wümme Lockergestein links. Die Grundwasserneubildung erreicht im Plangebiet mittlere Werte von 251-300 mm/a. Aufgrund der teilweise vorhandenen Überbauung und Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate jedoch eingeschränkt. Die Sickerwasserratebeträgt 250-300 mm/a im östlichen und 300-350 mm/a im westlichen Plangebiet.

Auch für das Schutzgut Wasser sind nachteilige Auswirkungen abzuleiten, die jedoch nach den bisher möglichen Maßen gemäß § 34 BauGB bereits erfolgen dürfen und damit relativiert werden können.

e. Schutzgut Klima und Luft

Die Jahresniederschläge liegen im Plangebiet bei durchschnittlich 781 mm, wobei in den Sommermonaten im Mittel etwas mehr Niederschlag (408 mm) fällt als in den Wintermonaten (373 mm). Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,5 Grad Celsius. Die jährliche klimatische Wasserbilanz ist mit rd. 240 mm als ein hoher Überschuss angegeben.

Der Siedlungsbereich von Delmsen ist gekennzeichnet durch ein unbelastetes, ausgeglichenes Siedlungsklima.

Durch die Planung entstehen keine durch Immissionen gekennzeichneten Nutzungen. Auch werden keine barrierewirksamen Gebäudekörper errichtet. Durch den Entfall der vorhandenen Gehölze kann es zu einer geringfügigen Veränderung der Verdunstungsrate kommen. Diese Auswirkung ist jedoch aufgrund der siedlungsstrukturell geprägten Umgebung im Norden, Osten und Westen sowie der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerfläche im Süden zu vernachlässigen.

f. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet bezieht sich auf Flächen, die in die Siedlungsstruktur von Delmsen integriert sind. Die Siedlungsbereiche haben keine Bedeutung für die Landschaft. Der zu errichtende Baukörper wird auf einer Grundstückfläche zwischen bereits bebauten Siedlungsflächen errichtet und fügt sich daher in das Ortsbild ein. Für den Planbereich wird eine max. II-geschossige Bebauung festgesetzt.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es besteht keine Kenntnis über vorhandene Kultur- und Sachgüter. Ein Auftreten archäologischer Funde und Befunde im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ist jedoch potenziell möglich und lässt sich daher vorab nicht gänzlich ausschließen. Weitere Anforderungen an die Beurteilung konkreter Bodenfunde werden im Zuge der Vorhabendurchführung berücksichtigt.

4.3.3 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

a. Förderung der Innenentwicklung / Bodenschutzklausel

Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Zielsetzungen der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, wonach der Inanspruchnahme von bestehenden Baulandpotenzialen wie Baulücken und damit verbundener Verdichtung gegenüber der Inanspruchnahme von bisher von Bebauung ausgenommenen Flächen der Vorrang eingeräumt wird. Hierbei handelt es sich auch um die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, wonach Grund und Boden nur in dem unbedingt für die Realisierung des Vorhabens benötigten Umfang beansprucht und auf die Inanspruchnahme von bisher nicht von Bebauung beeinflussten Freiflächen verzichtet wird.

Der B-Plan Nr. 7 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den B-Plan wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 im Bebauungsplan Nr. 7 wird kein über das bisher zulässige Maß der Versiegelung hinausgehender Eingriff ermöglicht. Die unmittelbar angrenzenden und die Umgebung prägenden Grundstücke sind durch die bestehenden großflächigen Versiegelungen – vor allem durch Nebenanlagen sowie Zufahrten und rückwärtige Hofflächen – im westlichen und nordöstlichen Planbereich, die gem. § 34 BauGB im Innenbereich Delmsen gewachsen sind und größtenteils mit Gehölzen bestandenen Freiflächen im mittleren und südöstlichen Bereich geprägt.

Die im Plangebiet befindlichen Bauvorhaben mussten sich hinsichtlich der zulässigen Maße der baulichen Nutzung, insofern auch hinsichtlich der maximal zulässigen Flächenversiegelungen an der prägenden Eigenart der näheren Umgebung orientieren. Hierbei kommt den umgebenden und bereits bebauten Grundstückflächen eine maßstabgebende Funktion zu.

Auch für die Ermittlung des bisher maximal zulässigen Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft sind die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Maße als Orientierung anzuwenden (§ 34 BauGB). Dieser Maßstab führt bei genauer Betrachtung dazu, dass der Eingriff in den Boden bei den noch nicht bebauten oder nicht in dem Umfang bebauten Grundstücken, der zukünftig durch den Bebauungsplan festgesetzt wird, zu relativieren ist.

In Kapitel 1.3 wird dargelegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB erfüllt sind. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

b. Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

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

In dem im Kapitel 4.3 – Unterkapitel Schutzgüter Tiere und Pflanzen – aufgeführten Biotoptypenplan werden zur Verdeutlichung der Ausgangssituation die Biotoptypen und die derzeitige Nutzung vor der Planung dargestellt.

4.3.4 Waldumwandlung

Gem. § 8 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) darf Wald nur mit einer Genehmigung der zuständigen Waldbehörde in eine Fläche mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden.

a. Rechtliche Einordnung der Waldumwandlung

In § 8 Abs. 2 NWaldLG wird festgehalten:

„(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch

1. *Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung,*
2. *eine Baugenehmigung oder eine Bodenabbaugenehmigung oder*
3. *von der Naturschutzbehörde in einer Verordnung oder im Einzelfall angeordnete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 29 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes* [Anm.: Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen]*."*

Zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Heidekreis wurde einvernehmlich festgestellt, dass diese Kriterien (§ 8 Abs. 2 Nr. 1) in dem vorliegenden Fall zutreffen, da die Belange des Waldes einschließlich des Erfordernisses der Waldumwandlung, und damit die Belange der Waldumwandlungsgenehmigung im Rahmen der B-Planaufstellung abgearbeitet werden. In diesem Zusammenhang werden auch die aus der Waldumwandlung hervorgehenden Kompensationserfordernisse im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die Aspekte, die in § 8 Abs. 3 genannt sind und für die ansonsten erforderliche Genehmigung geprüft würden, werden nachfolgend betrachtet:

b. Belange der Allgemeinheit / Wirtschaftliche Interessen

In dem vorliegenden Fall sollen durch die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich auf die Ortschaft Delmsen beziehenden Baulandbedarfs zur Verlegung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes geschaffen werden (vgl. Kapitel 3.4 Ziele und Zwecke der Planung). Auf bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen, die aufgrund der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft für eine Baulandentwicklung vorgesehen sind, soll im Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Eine Prüfung von Alternativstandorten ist dem Kapitel 3.4.2 Beurteilung von Standortalternativen zu entnehmen. In der Alternativenprüfung wird aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht beurteilt, ob Standorte in den Ortsteilen Delmsen, Brochdorf und Neuenkirchen, die für eine Betriebsverlagerung geeignet sind, zur Verfügung stehen. Die Auswahl des in Rede stehenden Plangebietes wird in der Alternativenprüfung begründet.

Durch die Ausweisung der Bauflächen im Planbereich (Ortschaft Delmsen) kann zur Entwicklung des bisher in der Ortschaft Brochdorf ansässigen Betriebes und damit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Einwohnerstrukturen in der Ortschaft Delmsen beigetragen werden. Zudem kann der Siedlungsrand zur südwestlich anschließenden Ackerflur unter Berücksichtigung der dort befindlichen ehem. Hofstelle abgerundet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zwecks planungsrechtlicher Sicherung des geplanten Mischgebietes und der damit verbundenen Innenentwicklung und Ansiedlung eines im Mischgebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetriebes dient dem öffentlichen Interesse in Form der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Schaffung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Der Bebauungsplan erzeugt keine weitergehenden Konflikte und ist im Zusammenhang mit dem bereits baulich geprägten Siedlungsumfeld durch Schließung einer Baulücke und Nutzung von sich nach Süden hin darstellenden Bauflächenpotenzialen städtebaulich sinnvoll.

c. Abwägung öffentlicher Interessen und Waldfunktionen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG)

Die lt. § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldLG dargelegten Belange der Allgemeinheit bzw. wirtschaftlicher Interessen des Waldbesitzers müssen zusätzlich das öffentliche Interesse an der Erhaltung der in § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG genannten Waldfunktionen überwiegen. Die nachfolgenden Inhalte sind teilweise den forstfachlichen Beiträgen für die Flurstücke 198/6, 198/7 und 200/7 entnommen.

Tab.: Auflistung der Funktionen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 NWaldLG und deren Betroffenheit

Funktion	Betroffenheit	
Schutzfunktion		
Erhebliche Bedeutung der Waldfläche für …		
Klima, Wasserhaushalt, Erosionsschutz oder Bodenfruchtbarkeit der Umgebung	Homogener, strukturarmer Nadelholzreinbestand (Flst. 200/7), Waldbestand aus Nadel- und Laubholz mit unterschiedlichen Strukturen (Flst. 198/6, 198/7) Kaum Totholz, Laubholz am Waldrand im Süden, einzelne Alt-Eiche (198/6, 198/7), Strukturloser Waldrand (Flst. 200/7)	o
Schutz einer Siedlung oder eines öffentlichen Aufgaben dienenden Grundstücks vor Lärm, Immissionen oder Witterungseinflüssen	Windschutz für nachgelagerte Wohngebäude im Nordosten (Flst. 198/6, 198/7)	-
Schutz vor erheblichen Schäden oder Ertragsausfällen in benachbarten Waldbeständen	Lage am Ortsrand, kein Einfluss auf benachbarte Waldbestände	-
Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich Arten und Biotopschutz	Geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Flst. 200/7), geringe bis durchschnittliche Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie die Biotopvernetzung (Flst. 198/6, 198/7)	-
Erholungsfunktion		
Festlegung der Waldfläche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Erholung	Nicht als Vorbehaltsgebiet für Wald, Vorbehalts- und Vorranggebiet für Natur und Landschaft oder Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen Darstellung als Fläche „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich"[2]	-
Darstellung oder Festsetzung der Waldfläche in einem Bauleitplan als Wald oder Grünfläche	Darstellung als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan Kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden	-
Lage in einer Gemeinde, deren Waldanteil erheblich hinter dem Landesdurchschnitt zurückbleibt	k. A.	
Andere erhebliche Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung	keine Erholungsnutzung da Privatbesitz, keine Nutzung als Hausgarten, kein Anspruch auf Erhaltung geringe Flächengröße mit einförmigen Bestand und daher untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild (Flst. 200/7)	-
Nutzfunktion		
Erhebliche Bedeutung der Waldfläche für die forstliche Erzeugung	Allgemein: Befahrbarkeit durch angrenzenden Gemeindeweg vorhanden Flst. 200/7: durchwachsene Weihnachtsbaumkultur von geringer Qualität, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart, Bestand ungepflegt, mit geringer Bonität Flst. 198/6, 198/7: Fichte von normaler Qualität, Buche geringwertig, schlecht gepflegter, teils verlichteter Bestand, Baumbestand mit normaler bis guter Bonität	o
Bewertung: - nicht zutreffend, + zutreffend, o neutral		

[2] Regionales-Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis, Entwurf 2015 (2015): Zeichnerische Darstellung Nord

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass für die Fläche des Flst. 200/7 keine Kriterien gegen eine Waldumwandlung sprechen. Für die Flst. 198/6 und 198/7 sind einzelne Punkte zu berücksichtigen, so ist z.B. eine Alt-Eiche im Bestand vorhanden, der Bestand ist von guter Bonität. Ein Teil des Bestandes wird im Rahmen des Bebauungsplanes zur Erhaltung festgesetzt und in ein Siedlungsgehölz umgewandelt, die Einstufung als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG entfällt hierdurch. Mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist formal der Verlust des Waldes verbunden, sodass dies einer Waldumwandlung gleichkommt. Die mit einer Waldumwandlung verbundenen Anforderungen sind daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes einzubeziehen. Auf der Grundlage des ausgearbeiteten Waldgutachtens wurde neben der Beurteilung des Bestandes auch Art und Umfang der waldrechtlichen Kompensation dargelegt. Der sich daraus ergebende waldrechtliche Ausgleich der Umwandlung des gesamten (ehem.) Bestandes wird in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Heidekreis auf einer dafür geeigneten externen Fläche durchgeführt. Auf die im nachfolgenden Kapitel getroffenen Erläuterungen wird hingewiesen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Kriterien überwiegend nicht zutreffend bzw. für die Fläche nicht relevant sind. Teilweise sind sowohl zutreffende als auch nicht-zutreffende Kriterien vorhanden, sodass eine neutrale Bewertung erfolgt. Die sich aus den zutreffenden Kriterien ergebenden Aspekte können im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewogen werden.

d. Forstfachliche Einordnung

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB, Gruppe Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (Langenhagen, 2020)) eine Beurteilung der durch v. Ulmenstein (Stellichte, 2020) erfolgten Funktionsbewertungen durchgeführt.

Die Funktionsbewertungen erfolgten für die Flurstücke 198/6 und 198/7 (östlicher Planbereich) sowie 200/7 (mittlerer Planbereich).

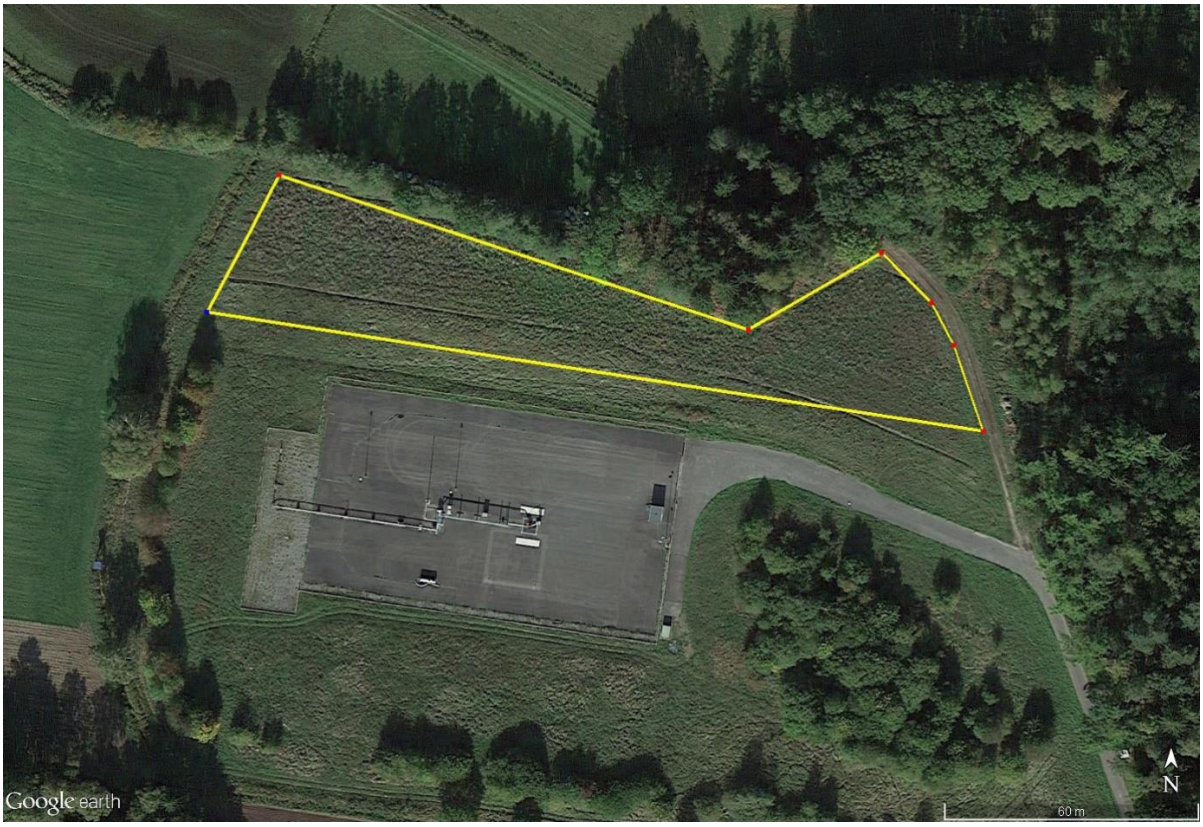
In dem LFB wird festgehalten, dass es sich bei den Beständen auf den v.g. Flurstücken um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt. Waldverluste bestehen vorhabenbedingt zum einen durch die bereits erfolgte Rodung des Waldes auf dem Flurstück Nr. 200/7 sowie zum anderen durch die Ausweisung noch bestehender Waldflächen, überwiegend auf dem Flurstück 198/6, als Mischgebiet (MI). Auch die Kennzeichnung eines Teils des Bestandes im MI als „Fläche für den Gehölzerhalt" stellt formal eine Waldumwandlung dar und ist daher waldrechtlich zu kompensieren.

Es wurde ein Aufforstungsbedarf von 5.124 m² ermittelt. Als Ausgleich ist auf einer externen Fläche ein Laubmischwald aufzuforsten. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB), der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

Die Aufforstungsfläche befindet sich rd. 6 km nordwestlich des Plangebietes in der Gemeinde Neuenkirchen. Sie liegt auf dem Flurstück 7/69, Flur 5, Gemarkung Brochdorf.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist die Flächenabgrenzung der Maßnahmen zu entnehmen.

Abb.: Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 7/69
(Quelle: Gruppe Freiraumplanung, 2020: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)



4.3.5 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden aus allgemein städtebaulichen Erwägungen der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und Bewahrung sowie Ergänzung bereits am Siedlungsrand bestehender Vegetationsbestände grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes bezogen auf die privaten Grundstücksflächen berücksichtigt.

> ***§ 4*** ***Durchgrünung des Plangebietes*** *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*
>
> *(1)* *Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken des Satzungsgebietes mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben den Artenlisten (Hinweis g und h) der textlichen Festsetzungen.*
>
> (2) *Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen zu realisieren. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.*

Zudem wird ein Teil der vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt, um den Eingriff auch aus artenschutzrechtlicher Sicht möglichst gering zu halten. Die Abgrenzung der Fläche orientiert sich dabei an der durch die Festsetzungen ermöglichten Versiegelungsrate.

§ 5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe und die Sträucher, 2 x verpflanzt von min. 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis g).

(2) Anpflanzungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nicht anrechenbar.

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen und stellen sich aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen und Grundstückszuschnitte auch nicht als sinnvoll dar.

4.3.6 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Planung sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung) keine weiteren erheblichen Eingriffe verbunden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden zum Ausgleich bereits entfallener Habitate durch die Entfernung des Waldbestandes Festsetzungen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen, die auf einen Ersatz durch Nisthilfen und (Fledermaus-)Kästen verweisen.

§ 3 Maßnahmen für den Artenschutz *(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

(1) Als Ausgleich für im Zuge der Waldrodung potenziell verloren gegangene Quartiere von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten sowie von Baumquartiere nutzenden Fledermausarten sind im Plangebiet folgende Nisthilfen bzw. Kästen zu installieren:

- *3 Fledermaus-Flachkästen*
- *1 Starenkasten*
- *1 Nistkasten für Meisen-Artige sowie*
- *1 Nistkasten für Haussperling*

(2) Die Nistkästen und Fledermauskästen sind an bestehenden Gehölzen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Nicht mehr funktionsfähige Kästen sind zu ersetzen. Die Nistkästen für Meisen und Haussperling sind außerhalb der Brutzeit einmal jährlich zu kontrollieren und zu reinigen (Entfernung von Vogel- und anderen Nestern).

(3) Die Maßnahmen sind spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger wirksam umzusetzen.

Ferner werden Hinweise zum Artenschutz zur Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und Baufeldfreiräumung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Gründen des Artenschutzes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Baufeldfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüschen und Baumbeständen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von gehölzbewohnenden Arten zu vermeiden. Sofern Abriss- oder Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrut- bzw. Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind, muss vor

ihrem Beginn eine Überprüfung der Gebäude und Gehölzbestände auf vorhandene Vogelbruten bzw. Nutzungen durch Fledermäuse (Fledermausquartiere/Höhlen) stattfinden.

Diese Überprüfung ist ausschließlich durch erfahrenes, versiertes Fachpersonal (Ornithologe, Fachmann für Fledermäuse) durchzuführen. 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. Evtl. notwendige Erfordernisse und Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

b. Maßnahmen für den Artenschutz

(1) 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.

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

4.4 Altlasten und Kampfmittel

4.4.1 Altlasten

Innerhalb bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Altablagerungen, Ablagerungen kontaminierter Stoffe oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.
Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Heidekreis umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

4.4.2 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).

Innerhalb des Plangebietes können aufgrund der bestehenden verkehrlichen Belastungen an der *Brochdorfer Straße* (B 71) und aufgrund der in der Umgebung bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen einwirken. Daher soll nachfolgend auf die bestehende und die durch Veränderung der Nutzungen zukünftig zu erwartende Immissionssituation eingegangen werden.

Zunächst wird der Schutzanspruch der bestehenden Nutzungen dargelegt. Danach folgt die Darlegung der Auswirkungen dieser Bauleitplanung getrennt nach den jeweiligen Lärmarten.

4.5.1 Schutzanspruch von Nutzungen und Einrichtungen im Plangebiet nach Gebietstypen der Baunutzungsverordnung

In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Danach sind für MI-Gebiete tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) einzuhalten. Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm.

a. Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von baulichen Anlagen zur Verlagerung eines bereits lokal ansässigen Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Aufgrund der Eigenart ist hierdurch das Auftreten von An- und Abfahrtverkehren zu erwarten, die über die nördlich gelegene Brochdorfer Straße (B 71) und die dahin reichende Hauptzufahrt für den Kunden- und Lieferverkehr abgewickelt werden. Über die südlich angrenzende Straße Pfarrberg erfolgen lediglich An- und Abfahrtverkehre durch Mitarbeiter.

Die von der B 71 ausgehenden Lärmemissionen werden im Rahmen der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Hierzu werden die im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 3 „Beim dicken Busch" und Nr. 8 „Am Sand Teil II", die in einem Abstand von rd. 250 m westlich des Plangebietes und im Bereich derselben Zählstellen liegen, ermittelten Verkehrszahlen hilfsweise herangezogen.

Die Verkehrsmengen betragen für den zu betrachtenden Straßenabschnitt insgesamt rd. 4.570 Kfz/24h, wobei der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5t) bei etwa 6,6 % liegt (300 Fahrten). Durch die Entwicklung der v.g. Gewerbegebiete ist für den Prognosefall 2030 von einer Zunahme von rd. 900 Kfz/24 h für den Bereich der B 71 auszugehen (130 Kfz GE Robert-Koch-Straße, 300 Kfz GE B-Plan Nr. 8 und 475 Kfz GE B-Plan Nr. 3).

Unter Berücksichtigung der für den Abschnitt der B 71 innerorts bestehenden Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ist jedoch auch bei Zunahme des Verkehrs nicht mit einer erheblichen Überschreitung der für Mischgebiete gem. DIN 18005 zu Grunde zu legenden Orientierungswerde zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die Baugrenze einzuhaltende Abstand von 8,0 m zur Verkehrsfläche der B 71 ausreichend ist. Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf den passiven Immissionsschutz an den Gebäuden eingegangen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich hinsichtlich der Ausrichtung und dem Abstand zur B 71 an der im Plangebiet und östlich daran angrenzenden Bebauung.

Aufgrund der umgebenden Nutzung ist nicht von einem Nutzungskonflikt auszugehen. Es werden innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen auch keine baulichen Eingriffe in den Straßenraum vorbereitet oder erwartet, sodass aufgrund des fehlenden baulichen Eingriffes in den Straßenraum keine Immissionsschutzmaßnahmen begründet sind.

Aus Gründen des **vorsorgenden Immissionsschutzes** werden im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage der stark befahrenden B 71 aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen dennoch erste *Hinweise* zu geeigneten passiven Immissionsschutzmaßnahmen (empfohlene Maßnahmen) festgesetzt:

1. *An den der Brochdorfer Straße (B 71) zugewandten Gebäudeseiten sollten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, wie. z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, nur mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens R'w = 45 dB realisiert werden.*
2. *Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sollten schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (L 445) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorgesehen werden (vgl. DIN 1946).*
3. *Schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) sollten nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zugelassen werden. Alternativ können sie dort vorgesehen werden, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.*

Die Berücksichtigung der konkreten Immissionsschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller und seinem Entwurfsverfasser darzulegen. Es ist darzulegen, in welchem Umfang die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der aktuellen Fassung beachtet und dafür Sorge getragen wird, dass ein für die angestrebte Nutzung zulässiger Innenraumpegel sowie ein angemessener Pegel für den Außenwohnbereich ggf. auch unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Realisierung einer Wandscheibe zur Schallquelle) berücksichtigt wird.

b. Gewerbelärm

Das Plangebiet ist bereits durch die in der Umgebung befindlichen gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Im Planbereich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Aufgrund der bereits nördlich und östlich angrenzenden, gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Nutzungen sich in die bereits vorhandene Immissionssituation einfügen werden und nicht wesentlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung für die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Wohnnutzungen beitragen.

Aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen sind keine das Mischgebiet erheblich beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten, da diese Nutzungen bereits auf die sich nördlich daran anschließenden Allgemeinen Wohngebiete Rücksicht nehmen müssen. Darüber hinaus strebt die Gemeinde Neuenkirchen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung des nördlich der B 71 gelegenen Gewerbebetriebes (Heidesand) an. Diese Betriebsverlagerung wird ebenfalls dazu beitragen, dass die für Mischgebiete zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden können.

Aus den Verkehren innerhalb des Plangebietes sind Lärmbelastungen in einem Maße ableitbar, die einem kleinen oder mittelständischen Betrieb entsprechen und die beeinträchtigend auf die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen einwirken können. Hierbei kann es sich um eine nur untergeordnete Anzahl von Anlieferungen handeln, die im Übrigen aufgrund der regulären Betriebszeiten nicht vor 6 Uhr und nicht nach 22 Uhr stattfinden. Im nördlichen Bereich grenzen jedoch bereits Gewerbeflächen mit einem hohen Verkehrsaufkommen (Raiffeisen Standort, Tankstelle, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt) an, sodass die hinzutretenden

Verkehre sich in das bestehende Verkehrsgeschehen einfügen und nur untergeordnet als Beeinträchtigung anzusehen sind. Es ist daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch den hinzutretenden An- und Abfahrtverkehr zu rechnen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf Anforderung der Genehmigungsbehörde ein entsprechender gutachterlicher Nachweis der Verträglichkeit zu führen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und in gemischt genutzten Siedlungsbereichen zulässigen Immissionssituation ist aus der Festsetzung des Mischgebietes nicht ableitbar.

c. Geruch und Staub

Südlich des Planbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Rahmen ihrer Bewirtschaftung können typische Gerüche und Staubemissionen auftreten. Überschreitungen der gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) beachtlichen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden in MI-Gebieten sind aufgrund der in der Umgebung nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung nicht zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt keine Änderungen in den durch landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufenen Immissionen. Auf weitere Untersuchungen wurde daher verzichtet.

Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung gemäß den Anforderungen der guten fachlichen Praxis erfolgt, sodass Immissionskonflikte dadurch vermieden werden.

4.5.2 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG:

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorhandenen Mischnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten gewerblichen Nutzungen aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen immissionsrelevanten Nutzungen stellen aufgrund des ausreichenden Abstandes und der bereits bestehenden Rücksichtnahme zu immissionssensibleren Nutzungen (Wohnsiedlungsbereiche nördlich anschließend) keinen Nutzungskonflikt dar.

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, befinden sich nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner unmittelbaren Umgebung. Die Gemeinde Neunkirchen strebt in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 8 (beidseits der B 71 Richtung Brochdorf) den Ausschluss von Nutzungen und Einrichtungen, die der Störfallverordnung unterliegen, an.

4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich geprägten und kleinräumigen Flächen nur untergeordnet an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die durch die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen, größere Hausgärten sowie einen größeren Gehölzbestand im südlichen Planbereich bestimmt werden.

Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgase hinaus wird diese Bauleitplanung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet bzw. dessen Umgebung beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 trägt zur Nachverdichtung bestehender Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs in Delmsen bei, sodass sich auch zukünftig ein ähnliches siedlungsstrukturell bereits beeinflusstes Klima entwickeln wird. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits unter Anwendung der Kriterien des § 34 BauGB möglich, sodass mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beigetragen wird.

Durch diesen Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und damit überwiegend Eingriffe in landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO_2-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) 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- bzw. Versickerungsanlagen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Der Bebauungsplan trifft keine einschränkenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, so dass vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien oder sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz eröffnet werden. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

4.7 Denkmalschutz

4.7.1 Baudenkmale

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet.

4.7.2 Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eine Berücksichtigung der Belange hat im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Vorhabendurchführung erfolgen.

5 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 0,89 ha und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet (MI)		6.298 m²
davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	*607 m²*	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.651 m²
Plangebiet gesamt		**8.949 m²**

6 Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die öffentlichen Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt.

6.2 Baugrund

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort von dem NIBIS-Kartenserver abgerufen werden. Die o.g. Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die im Plangebiet befindlichen und an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen.

6.3.1 Abwasserbeseitigung

Der B-Plan kann über den Anschluss an die bereits örtlich in den o.g. Verkehrsflächen befindlichen Schmutzwasserleitungen an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuenkirchen angeschlossen werden. Die mit baulichen Anlagen bebauten Grundstücke sind an den lokalen Schmutzwasserkanal, der sich in der Regel in den unmittelbar angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen befindet, angebunden. Hinzutretende Bebauung ist ebenfalls anzubinden. Eine Beeinträchtigung der Reinigungskapazität der Kläranlage ist nicht ableitbar. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

6.3.2 Oberflächenentwässerung

Innerhalb des MI-Gebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte und dosierte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers derart vorzusehen, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an

die nächste Vorflut abgeleitet wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 verbundene maßvolle lokale Nachverdichtung bewirkt im Verhältnis zur bisherigen planungsrechtlich zulässigen Gesamtversiegelung keine darüber erheblich hinausgehende zusätzliche Flächenversieglung, sodass weitere Regelungen zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht erforderlich sind.

6.3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

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

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

Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 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. Feuerwehrzufahrten 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.

6.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

6.3.5 Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernehmen die für die Energieversorgung zuständigen Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH.

6.3.6 Kommunikation

Deutsche Telekom AG

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Im und entlang des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der

Telekom, deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten jederzeit sicherzustellen ist.

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

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn über TDRC-N.Bremen@vodafone.com zu beauftragen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die durch den Ersatz oder die Verlegung von Versorgungsleitungen entstehenden Kosten sind nach § 150 (1) BauGB durch die Gemeinde zu erstatten.

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

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

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

6.3.7 Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettiefflugkorridor.

Die B71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solang am Baukörper und der Tragfähigkeit der B71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben seitens der Bundeswehr zugestimmt.

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

7 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt. Die für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung integriert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 30.11.2020	**<u>Planungsrecht</u>** <u>Begründung</u> 1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche ist genauer zu definieren (Anteil der Fläche) und das Ziel dieser Überplanung genauer zu beschreiben.	Es wird im südlichen Planbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche von rd. 571 m², die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, in den Bebauungsplan einbezogen. Dieser Bereich stellt sich tatsächlich jedoch nicht als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, sondern als mit Gehölzen bestandener Teil der an die B 71 anschließenden und bereits bebauten Grundstücke (Flst. 198/6 und 198/7) sowie gem. der waldrechtlichen Beurteilung als kleinräumiger Teil der Waldfläche dar. Die vorhandenen Gehölzbestände werden als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Daraus ist ableitbar, dass mit dieser Festsetzung eine Waldumwandlung erfolgt. Hierfür werden durch externe Kompensationsflächen zum Waldausgleich entsprechende Flächen planungsrechtlich gesichert. Eine Bebauung dieser Fläche wird durch die v.g. Festsetzung dauerhaft nicht zugelassen. Die Überplanung dieses Areals ist erforderlich, damit die für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes erforderlichen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Der Wald hätte ansonsten einen entsprechenden Abstand eingefordert, der die geplante Bebauung und Förderung der Innenentwicklung nicht ermöglicht hätte. Die Überplanung der im nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft erfolgt im Rahmen der auf Ebene des Bebauungsplanes flächenscharfen Abgrenzung der vorhandenen und geplanten Nutzungen zum Zwecke der auf den zukünftigen Betriebsflächen bestehenden Vegetation durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Entwicklung eines in Neuenkirchen bereits vorhandenen Gewerbebetriebes, der an seinem bisherigen Standort (Brochdorf) keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten hat. Der Betrieb verfügt über Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich liegen und für die Sicherung und mittelfristige Betriebsentwicklung ausreichend dimensioniert sind. Insofern dient der Bebauungsplan Nr. 7 der Deckung des

		Baulandbedarfs und konkret der Sicherung und Entwicklung eines lokal vorhandenen Betriebes mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diesem Ziel wird gegenüber der Erhaltung der kleinräumigen Waldfläche der Vorrang eingeräumt.
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich wird anhand der Flurstücke definiert. In der Planzeichnung sind alle Flurstücke genannt, jedoch wurden diese nicht vollständig in der entsprechenden Abbildung der Begründung dargestellt. Zum Verständnis sollten die Flurstücke 200/4 und 188/11 ergänzt werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Begrünung genannten Flurstücke nicht vollständig aus der Abbildung zur Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches zu entnehmen sind. Die Abbildung wird zum Satzungsbeschluss angepasst, sodass die Flurstücksnummern zu erkennen sind.
	3.4.2 Beurteilung von Standalternativen Die möglichen Standortalternativen sowie deren Abwägung ist genauer zu beschreiben, insbesondere im Hinblick auf die entstehenden Gewerbegebiete ("Am Sand Teil II" und "Dickenbusch II") sowie der unter Punkt "4.1.1 Art der baulichen Nutzung" genannten betrieblichen Entwicklungsräume innerhalb des Gemeindegebietes.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beurteilung von Standortalternativen die entstehenden Gewerbegebiete zwischen Brochdorf und Delmsen („Am Sand Teil II" und „Beim dicken Busch") sowie innerhalb des Gemeindesgebietes gelegene Entwicklungsräume zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 3.4.2 Beurteilung von Standortalternativen wurde zum Satzungsbeschluss ergänzt. Es erfolgt eine Betrachtung von drei Bereichen (Bereich I – Gewerbegebiete zwischen Brochdorf und Delmsen, Bereich II – Gewerbegebiet Boschstraße und angrenzende Flächen sowie Bereich III – Siedlungsbereich Delmsen und Neuenkirchen). Insgesamt wurden 13 Standorte überprüft. **Zusammengefasst** ist festzustellen, dass nach Würdigung der betrachteten Alternativstandorte den in Rede stehenden Flächen der Standortalternative 9 gegenüber den Standortalternativen in den Bereichen I und II sowie den Standortalternativen 7, 8 und 10 – 13 im Bereich III der Vorrang eingeräumt wird. Sie befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, stehen für die geplante Betriebsverlagerung zur Verfügung und können auch vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches herangezogen werden. Der Standortalternative wird des Weiteren der Vorrang eingeräumt, da die zur Verfügung stehenden und in Aufstellung befindlichen

		Bebauungspläne, die Gewerbegebiete ausweisen, vordringlich für die Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden sollen, die sich im Gegensatz zu dem in Rede stehenden Zweiradwerkstatt-Betreib aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen und aus Immissionsschutzgründen nicht innerhalb von Misch- und Dorfgebieten ansiedeln können. Die Belange des Waldgesetzes, die durch eine kleinräumige Waldumwandlung betroffen sind, werden aus Gründen der Sicherung und Entwicklung des in Neuenkirchen bereits ansässigen „sonstigen Gewerbebetriebes" und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen auch vor dem Hintergrund der in den Bebauungsplan einbezogenen Waldgutachten und der sich daraus ergebenden Anforderungen an eine geeignete externe Kompensationsfläche gegenüber der planungsrechtlichen Sicherung des im Plangebiete vorgesehenen Mischgebietes zurückgestellt. Die Gemeinde Neuenkirchen stellt fest, dass nach Würdigung der Standortalternativen das öffentliche Interesse an der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes gegenüber der Erhaltung eines im Alternativstandort befindlichen kleinräumigen Waldes überwiegt, zumal die waldrechtlichen Kompensationsanforderungen durch die externe Kompensationsfläche berücksichtigt werden. Darüber hinaus stellen sich aufgrund der Nähe zu dem bisher in Brochdorf gelegenen Betriebsstandort nur kurze Wege dar. Über die Bundesstraße 71 ist der Standort sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden, sodass eine gute Erreichbarkeit aber auch Erkennbarkeit der Nutzung zu erwarten ist. Ferner ist ein ÖPNV Anschluss durch Busverkehr und eine fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
	<u>Natur- und Landschaftsschutz</u> <u>Planzeichnung:</u> Textliche Festsetzung: § 3 Maßnahmen für den Artenschutz: Aus der Festsetzung geht nicht hervor, wer die Maßnahmen durchführt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind für CEF-Maßnahmen die Orte der Maßnahmen genau zu benennen und zu sichern.	Es handelt sich nicht um eine CEF-Maßnahme, da die Anbringung von Nistkästen und Fledermaus-Flachkästen aufgrund der bereits stattgefundenen Rodung der Fläche nicht mehr vorgezogen erfolgen kann. Der aus artenschutzrechtlicher Sicht dennoch erforderliche

	Begründung: Zu 4.3.4 Waldumwandlung Für die Umwandlungsfähigkeit des Waldbestandes ist eine Alternativenprüfung notwendig, die zeigt, dass das Vorhaben nur an dieser Stelle und nicht an anderen Stellen, für die kein Wald umgewandelt werden müsste, umsetzbar ist. Der geringe Wert des Bestandes sowie die geeignete hochwertige Ersatzaufforstung entbehren die Alternativenprüfung nicht. Dies bitte ich in der der Begründung zu ergänzen, da alternativ eine Einvernehmensherstellung (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 2 NWaldLG) nicht möglich ist.	Ausgleich / Ersatz ist durch den Vorhabenträger zu leisten und innerhalb des Plangebietes an bestehenden Gehölzen oder Gebäuden umzusetzen. Die Maßnahmen sind spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger umzusetzen. Die Festsetzung wird redaktionell angepasst. Inhaltliche Änderungen ergeben sich nicht. Der Hinweis auf die Alternativenprüfung wird zur Kenntnis genommen. Das Kapitel 3.4.2 Beurteilung von Standortalternativen wurde zum Satzungsbeschluss ergänzt. Es erfolgt eine Betrachtung von drei Bereichen (Bereich I – Gewerbegebiete zwischen Brochdorf und Delmsen, Bereich II – Gewerbegebiet Boschstraße und angrenzende Flächen sowie Bereich III – Siedlungsbereich Delmsen und Neuenkirchen). Auf die v.g. Erläuterung zur Alternativenprüfung wird verwiesen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass keine Flächen außer der für die Planung beanspruchten für das Vorhabens zur Verfügung stehen und daher die Notwendigkeit der Waldumwandlung der innerhalb des Siedlungsbereiches gelegenen Flächen für die Aufstellung und Realisierbarkeit des Bebauungsplanes erforderlich ist. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Niedersächsische Landesforsten, Schreiben vom 30.11.2020 per E-Mail	Da durch die vorgelegte Planung, Wald im Sinne des NWaldLG betroffen ist, enthält diese Stellungnahme in Abstimmung mit dem LWK Forstamt Nordheide-Heidmark folgende Hinweise mit der Empfehlung der Beachtung aufgrund eines Abwägungsdefizites. Folgende Punkte sind innerhalb des Verfahrens und bei der Durchsicht der vorgelegten Unterlagen aufgefallen: Da es sich um ein Verfahren der Gemeinde Neuenkirchen handelt, wäre die Gemeinde als planende Behörde nach §5 NWaldLG	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die vorgelegte Planung Wald im Sinne des NWaldLG betroffen ist und daher die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten in Abstimmung mit dem LWK Forstamt Nordheide-Heidmark erfolgt. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass empfohlen wird, die Hinweise aufgrund des durch die Niedersächsischen Landesforsten festgestellten Abwägungsdefizites zu beachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass vor Rodung der Fläche eine Beteiligung der Niedersächsischen Landesforsten durch die Gemeinde Neuenkirchen erforderlich gewesen wäre.

	verpflichtet gewesen, die Niedersächsischen Landesforsten vor der Durchführung der Rodung der Fläche zu beteiligen. Unter Punkt 1.4 der Begründung, wird das NWaldLG trotz der massiven Eingriffs in das Waldrecht nicht erwähnt. Auch unter Punkt 4.3.1 findet das NWaldLG keine Erwähnung. Unter Punkt 4.3.4 wird fälschlicherweise davon ausgegangen, dass eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich ist, da es sich hierbei um ein Bebauungsplanverfahren handelt. Diese verwaltungsrechtlich relevante Fehleinschätzung sollte dringend korrigiert werden. In § 8 (2) NWaldLG heißt es: „Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung,…" Da in dem vorliegenden Fall noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan den fraglichen Bereich regelt, kann dieser Absatz hier nicht angewendet werden. Anderenfalls wäre es entbehrlich eine waldrechtliche Abwägung nach § 8 (3) vorzunehmen. Die gesetzlich verpflichtende Waldumwandlungsgenehmigung könnte ansonsten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes umgangen werden. Das ist nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen. Daher ist dieser Absatz vorrangig anzuwenden bei Vorhaben innerhalb bereits bestehender, rechtskräftiger Bebauungspläne, welche die waldrechtlichen Belange bereits berücksichtigt haben, bzw. in Verfahren welche eine Umweltprüfung enthalten. Ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan ist hier nicht erwähnt und kann auch keine rechtswirksamen Regelungen enthalten. Diesen Zusatz (in Aufstellung befindlich) hätte der Gesetzgeber zur Klarstellung eingefügt, wenn dies das Ziel	Bei der von der Waldrodung betroffenen Fläche handelt es sich um eine Fläche, die sich im Privateigentum befindet. Zum Zeitpunkt der Rodung befand sich die Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht im Verfahren. Die Gemeinde Neuenkirchen konnte daher nicht frühzeitiger als im Planaufstellungsverfahren die zuständigen Stellen an dem Planungsvorgang beteiligen. Darüber hinaus war dem Grundstückseigentümer die Beurteilung der mit Vegetation bestandenen Teilfläche seines Grundstückes als Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetze nicht klar, da es sich hierbei nur um eine kleinräumige Flächenausdehnung und einen lockeren Gehölzbestand handelte. Das Versäumnis wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erkannt und mit Blick auf die mit der Waldumwandlung verbundenen waldrechtlichen Kompensationsanforderungen durch eine externe Kompensationsfläche planungsrechtlich berücksichtigt. Art und Umfang der externen Kompensationsfläche wurde im Zuge der Erstellung der Gutachten (v. Ulmenstein, Stellichte 2020) festgelegt. Die entsprechenden Informationen wurden in der Begründung und als Hinweis auf dem Bebauungsplan aufgetragen. Die externe Kompensationsfläche wird durch einen zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem betroffenen Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich gesichert. An diesem Verfahren wurde die Nds. Landesforsten beteiligt. In Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis ist jedoch eine nachträgliche Einholung der Waldumwandlungsgenehmigung zur Rechtfertigung der Rodung und Umwandlung der angrenzenden Gehölzbestände nicht erforderlich, da das Erfordernis der Waldumwandlung durch den Bebauungsplan selbst begründet wird, ersatzweise eine Prüfung der Absätze 3 – 9 des § 8 NWaldLG im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt und der entsprechend zu leistende Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes – wie oben genannt - definiert wird.

	gewesen wäre. Das Entwurfsstadium eines BPlanes enthält keine Regelungen, sondern nur Entwürfe zu geplanten Regelungen. Auch die Kommentierung Möller (45.4.3.7) enthält dazu folgende eindeutige Aussage: Zitat: „Diese Genehmigungsentbehrlichkeit nach § 8 (2) S. 1 Nr. 1 NWaldLG ist vereinbar mit § 9 (3) Nr. 1 BWaldG (wenn für die Waldfläche auf Grund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften rechtsverbindlich eine andere Nutzungsart festgestellt worden ist oder wird). " Zitatende Die Betonung liegt auf „rechtsverbindlich". Ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan ist nicht als rechtsverbindlich anzusehen. Die Ergänzung um das Wort „wird" ist nicht auf die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne abgestellt, sondern auf Bauanträge innerhalb von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, welche das materielle Waldumwandlungsrecht berücksichtigen. Dazu Möller: Zitat: „Die nach Zweck und System des NWaldLG (und BWaldG) selbstverständliche Voraussetzung, dass die Zulassung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vor der Waldbeseitigung vorliegen muss, musste nicht durch Bezugnahme auf § 8 (1) S. 2 NWaldLG ausdrücklich (klarstellend) bestimmt werden. Die Baubehörde darf ein Bauvorhaben schon bei Planreife nach § 33 BauGB (41.3) mit der Möglichkeit einer Waldbeseitigung vor Wirksamkeit eines Bebauungsplanes mit Waldumwandlung unter Anwendung der materiellrechtlichen waldrechtlichen Voraussetzung vor der Waldbeseitigung zulassen." Zitatende	Es wird wie o.b. zur Kenntnis genommen, dass es sich bei den im Entwurf zum Bebauungsplan vorgetragenen Annahmen nach Ansicht der Niedersächsischen Landesforsten um eine Fehleinschätzung handelt und eine Waldumwandlungsgenehmigung für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Gemeinde Neuenkirchen sowie die Untere Waldbehörde des Landkreises Heidekreis vertreten diese Ansicht nicht, sodass die damit verknüpften Bedenken zurückgewiesen werden. Schließlich übernimmt der Bebauungsplan auch die waldrechtlichen Anforderungen und Bewertungen sowie den erforderlichen Ausgleich, die mit der ansonsten erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung verbunden wären, und setzt sich nicht über diese hinweg. Insofern wird sich ein Bebauungsplan bei sachgerechter Abwägung des fachlichen Belanges des Waldes auf der Grundlage der sich aus dem Landeswaldgesetz ergebenden Anforderungen gerade nicht über diese hinwegsetzen. Auch wenn es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 7 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 13 a BauGB), bei dessen Aufstellung die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist, ist es dennoch so, dass sich die fachlich aufdrängenden Aspekte (hier: die des Waldes, insbesondere im Zuge der bereits vor der Planaufstellung durchgeführten Rodung) für eine planungsrechtliche Lösungsfindung aufdrängen. Aus diesem Grund ist auf der Grundlage der Fachgutachten Art und Umfang der externen Kompensationsfläche ermittelt und eine entsprechende externe Kompensationsfläche in das Verfahren einbezogen worden. Insofern kommt es bei diesem Bebauungsplan auch nicht zu einem Abwägungsdefizit, da dieser Aspekt berücksichtigt wurde. Abweichend zu der Auffassung der Niedersächsischen Landesforsten vertritt die Gemeinde Neuenkirchen in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis die Ansicht, dass der Bebauungsplan die Waldumwandlung insofern erforderlich macht, dass die Umsetzung der Planung nur nach Entfernung des Gehölzbestandes auf dem Flst. 200/7 sowie Umwandlung der angrenzenden Gehölzbestände erfolgen kann. Die Errichtung der geplanten Betriebsgebäude und damit die Inanspruchnahme der Fläche ist nur möglich, wenn der darauf (ehem.) vorhandene Waldbestand real bzw. formal entfernt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden zur Sicherstellung

	Weiter führt Möller aus: Zitat: „An die Stelle der waldrechtlich erforderlichen (verfahrensrechtlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP, 45.4.3.4) tritt die Umweltprüfung (s.§ 17 UVPG, 37.3.7.3) zur Aufstellung von Bebauungsplänen (s. auch VGH München 9.8.2006, NVwZ-RR 2007, 371). Im Umweltbericht sind die Schwellen der Anlage 1 Nr. 17.2 (und 17.2) UVPG sowie Anlage 1 Nr. 23 (und 24) NUVPG für die UVP bzw. deren Vorprüfung für Waldumwandlungen (und Erstaufforstungen) darzustellen – auch wegen ihrer Bedeutung für die Zulässigkeit einer Umweltverbandsklage (nach § 1 (1) S. 1 Nr. 1a i.V.m. § 2 (5) Nr. 2 UmwRG (Schrödter, ZNER 2015, 413, 418)." Zitatende Da es sich hier um ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung handelt, entfällt die formalrechtliche Voraussetzung, die durch die untere Waldbehörde zu erteilende Waldumwandlungsgenehmigung durch die Gemeinde im Zuge der Aufstellung des BPlanes vorzunehmen. Auch aus diesem Grund fällt die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung hier zurück in den Aufgabenbereich der Unteren Waldbehörde, da sie ansonsten in dieser vorgelegten Planung komplett entfallen würde. Zitat § 8 (2) Satz 2: „Bei Maßnahmen nach Satz 1 Nr. 2 oder 3 hat die dafür zuständige Behörde die Absätze 3 bis 8 anzuwenden; sie entscheidet im Einvernehmen mit der Waldbehörde. Für Regelungen nach Satz 1 Nr. 1 gelten die Absätze 3 bis 8 sinngemäß." Zitatende Trotz der fehlerhaften Auffassung der Gemeinde, dass in diesem Verfahren keine Genehmigung erforderlich ist, enthalten die vorgelegten Unterlagen, irritierenderweise, die für die Genehmigung erforderliche Würdigung der nach § 8 (3) NWaldLG notwendigen Abwägung.	ausreichender Schutzabstände (u.a. Windwurf, Brandschutz) die im Anschluss an das Flst. 200/7 (primärer Eingriffsraum) vorhandenen Waldbestände in die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgewandelt. Diese Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Flächeneigentümern. Die Überplanung dieses Areals ist erforderlich, damit die für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes erforderlichen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Der Wald hätte ansonsten einen entsprechenden Abstand eingefordert, der die geplante Bebauung und Förderung der Innenentwicklung nicht ermöglicht hätte. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Entwicklung eines in Neuenkirchen bereits vorhandenen Gewerbebetriebes, der an seinem bisherigen Standort (Brochdorf) keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten hat. Der Betrieb verfügt über Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich liegen und für die Sicherung und mittelfristige Betriebsentwicklung ausreichend dimensioniert sind. Insofern dient der Bebauungsplan Nr. 7 der Deckung des Baulandbedarfes und konkret der Sicherung und Entwicklung eines lokal vorhanden Betriebes mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diesem Ziel wird gegenüber der Erhaltung der kleinräumigen Waldfläche der Vorrang eingeräumt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird dargelegt, dass die vorhandenen Bestände auf dem durch die Planung direkt betroffenen Flurstück 200/7 (primärer Eingriffsraum) sowie die daran angrenzenden Bestände auf den bereits siedlungsstrukturell geprägten und bebauten Grundstücken von relativ geringer Wertigkeit sind und waren. Der erforderliche waldrechtliche Ausgleich wurde über die Erstellung von Waldgutachten einschl. der erforderlichen Bewertung von Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion ermittelt. Die Inhalte wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt, um die gem. § 8 Abs. 3 NWaldLG darzulegenden Inhalte zur Feststellung der Wertigkeit des (ehem.) vorhandenen Waldbestandes und Gegenüberstellung des fehlenden allgemeinen Interesses an einem Walderhalt und des allgemeinen Interesses an einer

	Diese Abwägung ist aufgrund der Verfahrensführung ohne Umweltprüfung, Aufgabe der Unteren Waldbehörde. Eine Abwägung nach § 8 (3) NWaldLG vergleicht das Interesse der Allgemeinheit an dem Walderhalt und das Interesse der Allgemeinheit an der Waldumwandlung. Der Waldumwandlung kann nur stattgegeben werden, wenn das Interesse der Allgemeinheit an der Umwandlung überwiegt. Die in Punkt 4.3.4 der Begründung vorgenommene Abwägung genügt den Anforderungen des NWaldLG nicht. Die, auf Seite 31 getroffene Aussage „Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass für die Fläche des Flst. 200/7 keine Kriterien gegen eine Waldumwandlung sprechen." zeigt, dass eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen gar nicht erst erfolgte. Die dort erwähnte Tabelle beurteilt ausschließlich die Wertigkeit des Waldes, nicht aber das Interesse der Allgemeinheit an der Umwandlung. Es wurde lediglich beurteilt, ob es besondere Gründe gibt, die den Wald erhaltenswert erscheinen lassen. Da je nach Verfahrensführung entweder die Gemeinde oder die Waldbehörde nach § 5 (1) NWaldLG dazu verpflichtet sind, die NLF bereits in der Vorbereitungsphase zu beteiligen und nach § 5 (2) NWaldLG das Benehmen zu den NLF herzustellen, ist hier bereits ein Versäumnis zu bemerken. Die erste Information zu diesem Verfahren, wurde an die NLF herangetragen, nachdem der Wald bereits gerodet war. Des Weiteren fällt auf, dass Abstände zwischen Bebauung und verbleibender Bestockung, hier dadurch geheilt werden soll, dass diese mit umgewandelt wird. Diese Vorgehensweise ist im NWaldLG nicht vorgesehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich dadurch die steuerrechtlichen Voraussetzungen, der Einstufung der Nachbarfläche ergeben. Diese würde dann zukünftig von der Steuerverwaltung nicht mehr als Wald besteuert werden. Neben den offenen verkehrssicherungstechnischen Fragen und den nicht gewürdigten	Waldumwandlung abzuhandeln und um eine transparente Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung keine Aussagen zum allgemeinen Interesse am Walderhalt diskutiert werden. Aus dem Waldgutachten geht jedoch hervor, dass die Flächen keinen allgemeinen Nutzen, z.B. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, besitzen. Ferner sind die nicht als für den Siedlungsbereich und die Ortschaft Delmsen als prägend anzusehen. Da die Flächen zudem in Privatbesitz stehen, kann faktisch kein Anspruch der Allgemeinheit am Erhalt des Bestandes auf den Flächen geltend gemacht werden. Aus diesem Grunder vertritt die Gemeinde Neuenkirchen die Ansicht, dass für den (ehem.) vorhandenen Bestand keine Gründe für einen Erhalt sprechen. Die Gemeinde vertritt des Weiteren die Ansicht, dass nach Freigabe der Flächen eine angemessene Entwicklung des Innenbereiches der Ortschaft Delmsen erfolgen kann und die Ansiedlung des Betriebes zur Förderung der Wirtschaft in der Gemeinde Neuenkirchen beitragen kann. Aus diesem Grunde wird seitens der Gemeinde die Waldumwandlung befürwortet. Der demzufolge erforderliche Ausgleich erfolgt auf einer externen, derzeit ackerbaulich genutzten Kompensationsfläche, die für die Aufforstung eines Laubmischwaldes herangezogen wird. Hierdurch kann ein insgesamt als positiv zu betrachtender Ausgleich erfolgen, der Waldbestände und auch Habitate schafft, die gegenüber Beeinträchtigungen wie Kalamitäten resistenter sind und im Gegensatz zu den im Siedlungsbereich gelegenen Beständen weniger Störungen unterliegen. Es ist daher insgesamt kein Nachteil durch den Ersatz der Fläche auf externen Bereichen abzuleiten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen, ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Maßnahme und des Umsetzungszeitpunktes erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem vorhabenträger abzuschließen und zum Satzungsbeschluss vorzulegen ist.

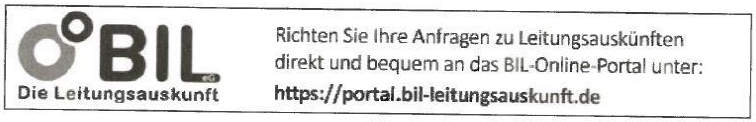
	Erschwernissen in der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Fläche (öffentlicher Belang) erscheint diese Fragestellung von entscheidender Bedeutung. Das Einverständnis des nachbarlichen Waldeigentümers ist damit obligatorisch.	Die Überplanung dieses Areals ist erforderlich, damit die für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes erforderlichen Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Der Wald hätte ansonsten einen entsprechenden Abstand eingefordert, der die geplante Bebauung und Förderung der Innenentwicklung nicht ermöglicht hätte. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Entwicklung eines in Neuenkirchen bereits vorhandenen Gewerbebetriebes, der an seinem bisherigen Standort (Brochdorf) keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten hat. Der Betrieb verfügt über Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich liegen und für die Sicherung und mittelfristige Betriebsentwicklung ausreichend dimensioniert sind. Insofern dient der Bebauungsplan Nr. 7 der Deckung des Baulandbedarfes und konkret der Sicherung und Entwicklung eines lokal vorhanden Betriebes mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diesem Ziel wird gegenüber der Erhaltung der kleinräumigen Waldfläche daher unter Berücksichtigung der v.g. Ausführungen zur waldrechtlichen Beurteilung des Vegetationsbestandes der Vorrang eingeräumt. Insgesamt ist daher festzuhalten, dass den Erläuterungen der Niedersächsischen Landesforsten nicht vollständig gefolgt werden kann und zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Landkreis Heidekreis, als zuständige Waldbehörde, Einvernehmen gegenüber der rechtlichen Abhandlung der Waldumwandlung besteht. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in der Begründung als rechtliche Grundlage zu erwähnen ist. Die Unterlagen werden dementsprechend redaktionell ergänzt. Bzgl. der steuerrechtlichen Einstufung der (ehem.) Waldbestände werden im Bebauungsplan keine Aussagen getroffen, da steuerrechtliche Belange nicht Inhalte der Bauleitplanung sind. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 13.11.2020	Im Rahmen meiner Zuständigkeit gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Hinsichtlich der Erschließung ist in der Begründung zum B-Plan unter Punkt 4.2.1 die Rede von zusätzlichen Zufahrten, welche spezielle Aufgaben übernehmen sollen. Diesbezüglich ist in den Plänen deren genaue Lage nicht erkennbar. Ich bitte daher um Darlegung wie sich die Zufahrten in der Örtlichkeit darstellen und wie sich die ebenfalls dort genannte Abwicklung von Verkehren vollziehen soll. ln diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass die Einmündung B 71/Pfarrberg und die geplante Zufahrt ausreichend groß dimensioniert sind, so dass dort Begegnungsverkehr möglich ist und ein zwangsweises Verweilen jener von der Bundesstraße abbiegenden Fahrzeuge bis zum Einbiegen von Fahrzeugen auf die Bundesstraße an der gleichen Einmündung/Zufahrt ausgeschlossen werden kann.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr keine Bedenken erhoben werden, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte berücksichtigt werden. Zu 1.: Es wird korrekt wiedergegeben, dass in der Begründung bzgl. der Erschließung des Plangebietes darauf hingewiesen wird, wie die Abwicklung der Verkehre für das Plangebiet erfolgen soll. Hier wird erläutert, dass der Hauptverkehrsanteil durch Kundenverkehre über die nördlich im Planbereich anzulegende Zufahrt zur B 71 (Brochdorfer Straße) abgewickelt wird. Lediglich die Zufahrt zu Mitarbeiterparkplätzen erfolgt von Süden aus über die Straße Pfarrberg. Nach Aussagen der Gemeinde sind beide Straßen für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Aufgrund der Lage der Hauptzufahrt innerhalb des Siedlungsbereiches und der Ortsdurchfahrt in der Ortschaft Delmsen wird die Ansicht vertreten, dass innerhalb des Siedlungszusammenhangs regelmäßig mit aus Grundstücken ausfahrenden Verkehren gerechnet werden muss, sodass keine Beeinträchtigungen auf der B 71 durch die hinzutretende Zufahrt zu erwarten sind. Ferner befinden sich im nordwestlichen Verlauf weitere Zufahrten der dort vorhandenen Grundstücksflächen innerhalb der Ortsdurchfahrt, sodass die hinzutretende Zufahrt im Planbereich hier in den Hintergrund tritt. Im Bereich der Straße Pfarrberg treten die Mitarbeiterverkehre und die Lieferverkehre hinzu. Die Lieferverkehre beschränken sich nach Angaben des Gewerbebetreibenden, der innerhalb des Flst. 200/7 plant seinen Betrieb anzusiedeln und zu erweitern, auf eine Anzahl von rd. 10 Fahrten im Jahr. Aufgrund der Betriebsgröße ist auch der Mitarbeiterverkehr in relativ geringen Anzahlen (rd. 4-5 Pkw / Tag) zu erwarten, sodass auch hierdurch nicht mit Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der B 71 zu rechnen ist. Die Einmündungsbereiche sind bereits ausreichend groß dimensioniert, die Straßenparzelle „Pfarrberg" hat eine Breite von rd. 6 m, sodass ein Ausweichen bei Begegnungsverkehren möglich ist. Insgesamt ist daher nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des auf der B71 fließenden Verkehrs auszugehen. Die Grundstücke befinden sich innerhalb des

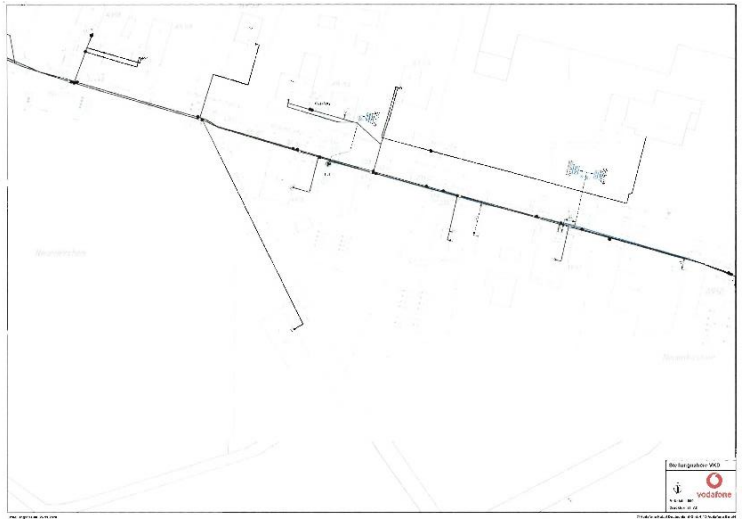
		Siedlungszusammenhanges und nicht an einer straßenrechtlich freien Strecke, sodass in diesem Bereich grundsätzlich mit Grundstückszufahrten zu rechnen ist. Aus den v.g. Ausführungen wird deutlich, dass es sich bei der innerhalb des Plangebietes hinzutretenden Nutzung nicht um einen Betrieb (Zweiradgeschäft) mit einer hohen Verkehrsfrequenz handeln wird.
	2. Ferner dürfen Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.	Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die für den Schallimmissionsschutz erforderlichen Maßnahmen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen. Für den Planbereich sind keine verpflichtenden Maßnahmen zum Schallschutz im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt. Ein erheblicher Eingriff in den Straßenraum wird durch diesen Bebauungsplan nicht vorbereitet. In den Hinweisen wird jedoch auf passive Schallschutzmaßnahmen verwiesen. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen wird den im Plangebiet liegenden Nutzern freigestellt. Der Hinweis aus der Stellungnahme wird in den Planunterlagen ergänzt.
	3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.	Zu 3.: Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass Brauch- und Oberflächenwasser der Landesstraßengelände nicht zugeführt werden darf. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Schmutz- und Abwasserleitungen. Mit Beeinträchtigungen durch hinzutretende Oberflächenwasser ist nicht zu rechnen. Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.
	Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.	Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 02.11.2020	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: **Hinweise** Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen über den NIBIS-Kartenserver abgerufen werden können. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine geotechnische Erkundung des Baugrundes ersetzt. Entsprechende Untersuchungen erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und -durchführung. Der Hinweis zur geotechnischen Erkundung des Baugrundes und die allgemeinen Vorgaben der in der Stellungnahme näher aufgeführten DIN-Vorschriften werden in die Begründung und den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass weitere Anregungen oder Bedenken seitens des LBEG nicht vorgetragen werden. Die weitergehenden Hinweise zur Erstellung der vorliegenden Stellungnahme des LBEG werden zur Kenntnis genommen. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 23.10.2020	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.	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.

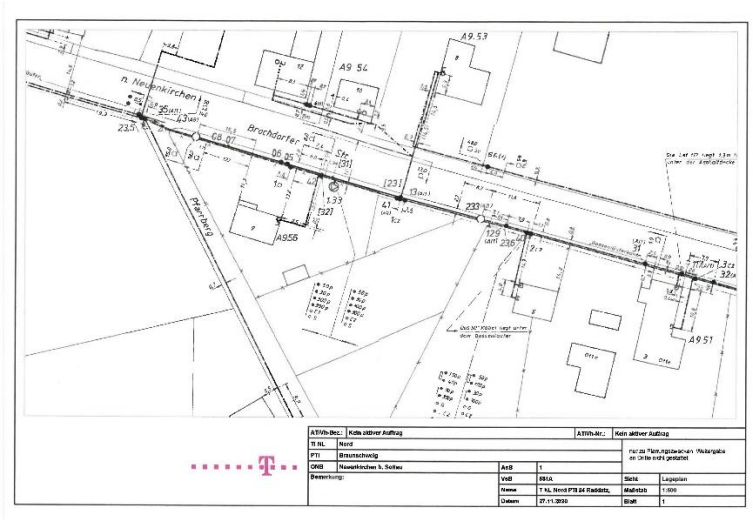
	Das Plangebiet befindet sich gem meiner Unterlagen in einem Jettiefflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Die B71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solang am Baukörper und der Tragfähigkeit der B71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-1551-20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeß@bundeswehr.org	Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Jettiefflugkorridor wird zur Kenntnis genommen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass mögliche Beschwerden und Ersatzansprüche bezüglich der ausgehenden Emissionen wie Fluglärm nicht anerkannt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen (Planurkunde und Begründung) aufgenommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede befindet. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die B 71 zum Militärstraßengrundnetz gehört und solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden, dem Vorhaben seitens der Bundeswehr zugestimmt wird. Änderungen am Baukörper der B 71 werden durch die Planaufstellung nicht ausgelöst. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und auf den Plan aufgetragen. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 09.11.2020	Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind. Die Bearbeitung von Briefpost erschwert die Beantwortung Ihrer Leitungsauskünfte/Plananfragen. Bitte senden Sie uns zukünftige Anfragen per E-Mail an das folgende Postfach: landabteilung@exxonmobil.com oder BIL. Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil. Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem - für Sie - kostenlosen Portal	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen oder Leitungen der in der Stellungnahme aufgeführten Gesellschaften von dem in Rede stehenden Vorhaben nicht betroffen sind. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass Anfragen an die ExxonMobil Production GmbH (EMPG) zukünftig über das in der Stellung angegebene Postfach zu stellen sind. Der Hinweis auf die Möglichkeit der Beteiligung der EMPG über das webbasierte Auskunftsportal BIL unter www.bil-leitungsauskunft.de wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich kann die

	ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.  Für Ihren ersten Start finden Sie unter dem folgenden Link kurze Video-Anleitungen: http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/ BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 71 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.	Leitungsrecherche des Informationssystems eine Ergänzung sein, diese ersetzt jedoch nicht die Aufgabe des im Verfahren angefragten Trägers öffentlicher Belange oder einer Behörde. Die Informationen zu BIL, dem ersten bundesweiten Informationssystem zur Leitungsrecherche, werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei den vorgetragenen Informationen jedoch nicht um Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
Wasser-Versorgungs-Verband Rotenburg Land, Schreiben vom 09.11.2020	Zu o.g. Bebauungsplan sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen. Die Trinkwasserversorgung in Delmsen erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land und nicht durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH (s. Kapitel 6.2.3). Das neue Gebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Zur Löschwasserversorgung möchten wir vorsorglich anmerken, dass der Wasserversorgungsverband nicht für die Sicherstellung verantwortlich ist. Gerne stehen wir aber für ein erörterndes Gespräch bezüglich der gegebenen Versorgungsbedingungen und Möglichkeiten hinsichtlich der Löschwasser-Anforderungen aus W 405 zur Verfügung.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land gegenüber dem o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung in Delmsen nicht durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH, sondern den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land erfolgt und das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden kann. Der Sachverhalt wird in der Begründung redaktionell angepasst. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass der Wasserversorgungsverband nicht für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung verantwortlich ist. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde zu gewährleisten.

	Bitte beziehen sie uns bei der weiteren Planung rechtzeitig mit ein, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.	Der Hinweis auf diesen Sachverhalt sowie auf die sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergebenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Der Wasserversorgungsverband wird bei Bedarf in die Planung einbezogen. Es wird jedoch seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass aufgrund der umgebenden bestehenden Bebauungsstruktur (gemischte und gewerbliche Nutzungen) davon auszugehen ist, dass lokal eine ausreichenden Löschwasserversorgung vorgehalten wird. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 26.11.2020	**Stellungnahme Nr. S00925901** Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Der Hinweis auf die im Plangebiet verlaufenden Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die betroffenen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der B 71 und werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird berücksichtigt, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
	Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	In diesem Zuge wird zur Kenntnis genommen, dass eine erforderliche Umverlegung oder Baufeldfreimachung die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beauftragen ist, um die notwendigen Arbeiten durchführen zu können und dass die durch Ersatz oder Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden kosten nach § 150 (1) BauGB durch die Gemeinde zu erstatten sind. Die Hinweise und Anregungen zielen nicht auf die zeichnerischen und / oder textlichen Festsetzungen, sondern auf die Durchführung des Bebauungsplanes und seiner konkreten Vorhabenplanungen ab. Im

	Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird seitens des jeweiligen Vorhabenträgers bei Bedarf rechtzeitig genug Kontakt mit der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH aufgenommen. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wird in den Planunterlagen ergänzt. Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Diese zielen jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf seine Durchführung ab. Ergebnis: Die Hinweise uns Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme S00926231 Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg	Der Hinweis, dass eine Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Berücksichtigung der Vorgaben zum Netzausbau erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Der B-Plan trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen. Die Gemeinde Neuenkirchen wird bei Bedarf mit der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH unter Verwendung der in der Stellungnahme beschriebenen Adresse Kontakt aufnehmen. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

	Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Diese zielen jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern auf seine Durchführung ab. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
	Stellungnahme S00926218 **(Externe Kompensationsfläche, Gemarkung Brochdorf, Flur 5, Flurstück 7/69)** Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die in Rede stehende Baumaßnahmen keine Einwände geltend macht und sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass eine Neuverlegung derzeit nicht geplant ist. Im Übrigen wird auf die v.g. Abwägungen zur Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH hingewiesen und Bezug genommen. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.11.2020	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

	Im und entlang des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an dieser Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom müssten die bestehenden Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erweitert werden.  	Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG befinden und der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Kommunikationslinien jederzeit sicherzustellen ist. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Telekom ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Die Hinweise und Anregungen zielen jedoch nicht auf die zeichnerischen und / oder textlichen Festsetzungen, sondern auf die Durchführung des Bebauungsplanes und seiner konkreten Vorhabenplanungen ab. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird seitens des jeweiligen Vorhabenträgers bei Bedarf rechtzeitig genug Kontakt mit der Deutsche Telekom Technik GmbH aufgenommen. Die v.g. Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung wird die Deutsche Telekom AG bei Bedarf einbezogen. Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teil III Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pfarrberg", OT Delmsen, und der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

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

Bückeburg, den 16.08.2021

gez.
Reinold
.....
(Dipl.-Ing.)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pfarrberg", OT Delmsen, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pfarrberg", OT Delmsen, und der Entwurf der Begründung haben vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez.
Brunkhorst

(Siegel)

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat Bebauungsplan Nr. 7 „Pfarrberg", OT Delmsen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez.
Brunkhorst (Siegel)
.....

Bürgermeister