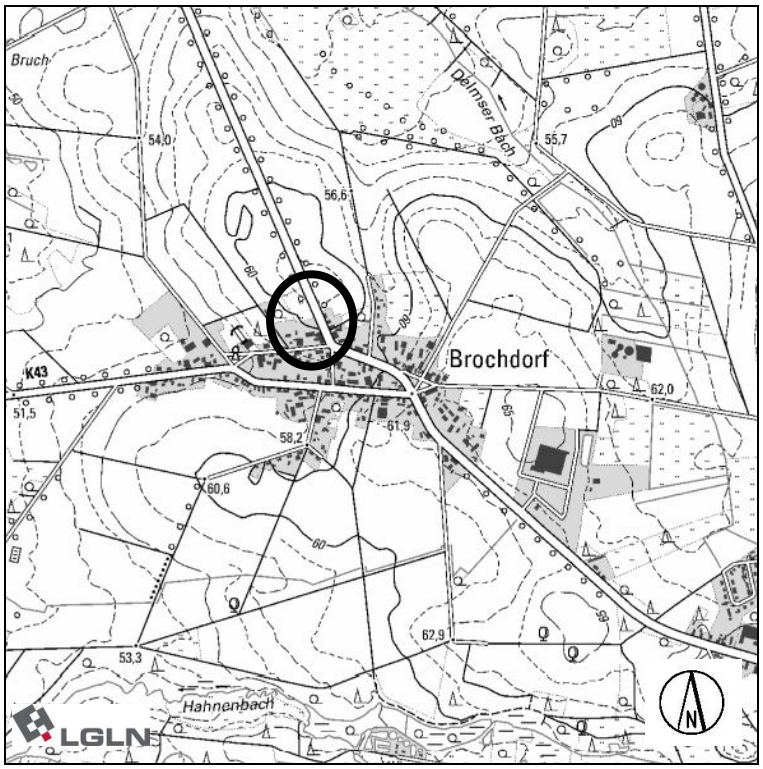
Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf –

Begründung



Satzungsexemplar

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

Gliederung

1 Grundlagen 3

2 Übergeordnete Planungen 4

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) 4

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf) 5

2.3 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 7

2.4 UVP-Pflicht 8

2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher und europäischer Bedeutung 8

3 Städtebauliche Situation 8

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 8

3.2 Zustand des Satzungsgebietes 10

4 Ziele und Zwecke der Planung 11

4.1 Städtebauliches Konzept 11

4.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB 12

5 Betroffene öffentliche Belange 14

5.1 Verkehr 14

5.2 Belange von Natur und Landschaft 15

5.3 Brandschutzstreifen 32

5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 32

5.5 Immissionsschutz 33

5.6 Altablagerungen/Rüstungsaltlasten 35

5.7 Denkmalschutz 35

5.8 Militärische Luftfahrt 35

5.9 Bergbau 36

5.10 Baugrund 36

5.11 Ver- und Entsorgung 36

6 Kosten für die Gemeinde 38

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) für die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf –und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst. In seiner Sitzung am 17.09.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst.

- **Rechtsgrundlagen**

§ 34 Abs. 4 BauGB:

„Die Gemeinde kann durch Satzung

1. ***die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,***
2. *bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,*
3. ***einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.***"

Die Gemeinde kann gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB durch Satzung festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verlaufen, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und seine bauliche Nutzung i.S. des § 29 BauGB nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Für diese Bereiche können keine im Außenbereich gelegenen Grundstücke einbezogen werden. Diese Satzungsform wird hier für die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die sich vornehmlich durch die bebauten Grundstücksflächen darstellen, angewendet. Die Einbeziehung dieser Flächen dient der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Zusammenwirken mit der daran angrenzenden bisher nur kleinräumig bebauten Grundstücksfläche, die dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch die Satzungen nach Nr. 3 zugeordnet werden soll.

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne bebaute Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Satzungsform findet in diesem Fall Anwendung, da es sich um Flächen handelt, die dem Außenbereich zuzuordnen und im wirksamen FNP als Dorfgebiet (MD) und flächenmäßig untergeordnet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Ferner sind sie, durch bauliche Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken (östlich und südlich angrenzend) geprägt und sollen nunmehr dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 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 (BImSchG) zu beachten sind.

Um die städtebauliche Integration zu gewährleisten, sollen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB Gegenstand der Satzung werden.

In den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen) entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

2 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die hier in Rede stehende städtebauliche Satzung stellt streng genommen keine Bauleitplanung dar. Dennoch soll aus Gründen der Darlegung des allgemeinen städtebaulichen Gesamtzusammenhanges auf die raumordnerischen Rahmenbedingungen kurz eingegangen werden, die für diesen Bereich relevant sein können.

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)

In dem LROP werden für den OT Brochdorf aufgrund des Maßstabs keine konkreten Aussagen dargestellt. Für die Gemeinde Neuenkirchen sind nur wenige Darstellungen vorhanden.

Als nächstgelegene Mittelzentren befinden sich in nordwestlicher Richtung die Stadt Rotenburg (Wümme) und in südöstlicher Richtung die Stadt Soltau (2.2).

Durch Brochdorf und Neuenkirchen verläuft zwischen Rotenburg (Wümme) und Soltau die Bundesstraße 71 sowie zwischen Rotenburg (Wümme) und Dorfmark (südlich der Gemeinde Neuenkirchen) die Bundesstraße 440, welche im LROP als Hauptverkehrsstraßen (4.1.3) dargestellt sind. Diese sonstigen Hauptverkehrsstraßen sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Im Bereich Neuenkirchens 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:

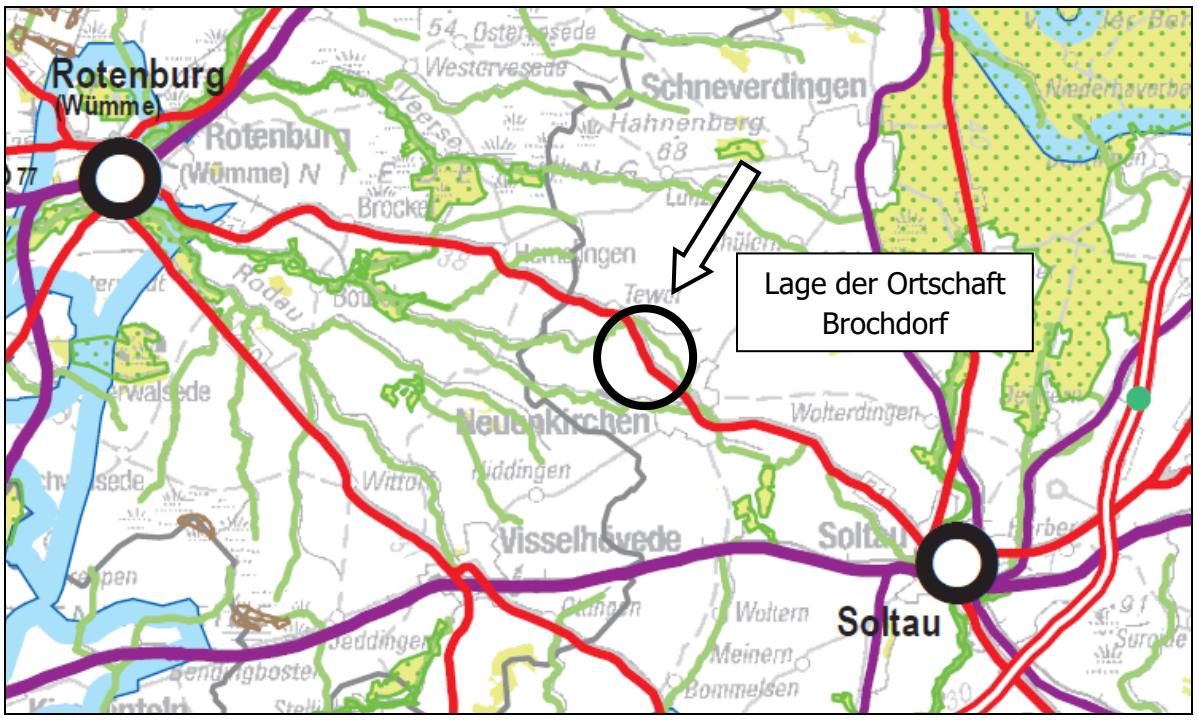
01 – Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

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 die hier in Rede stehende städtebauliche Satzung nicht berührt oder gar beeinträchtigt werden.

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



2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (2015, Entwurf)

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

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 Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

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

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

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

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

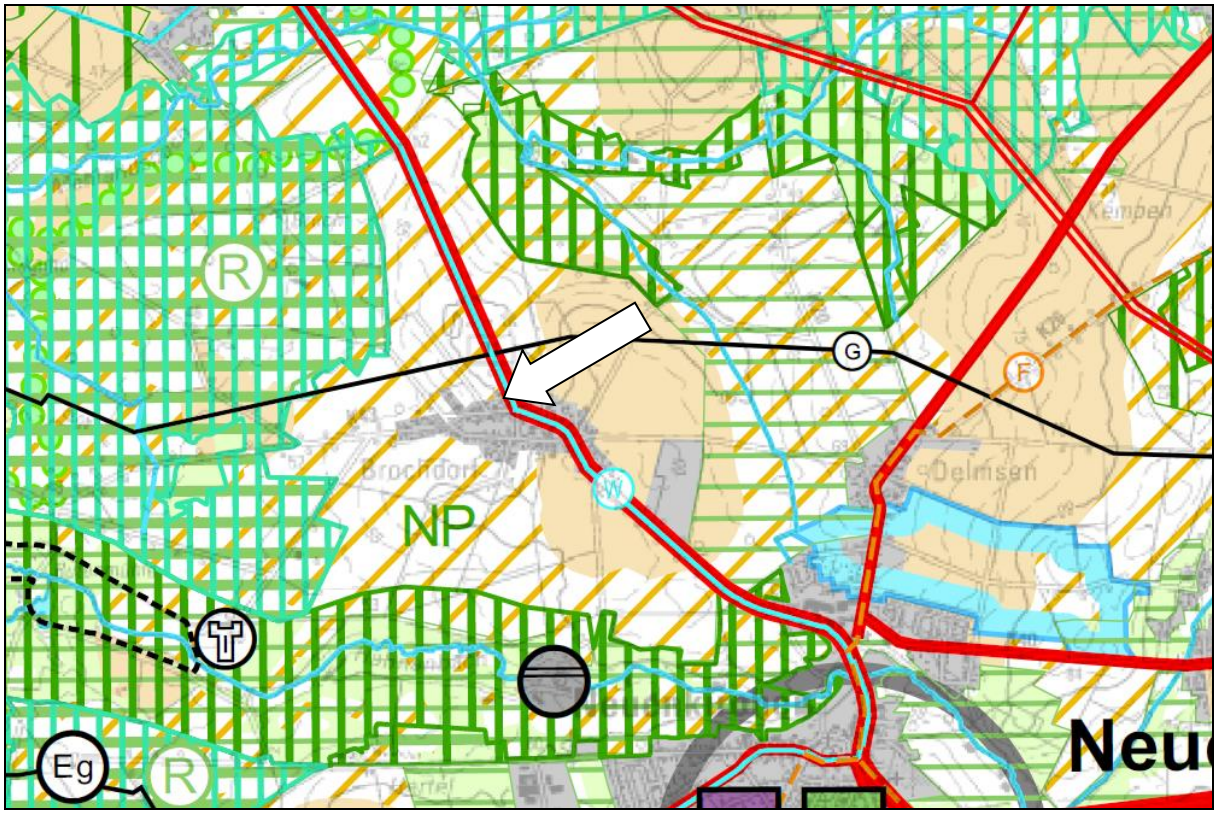
Die den Ort durchquerende B 71 (Rotenburger Straße) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entlang dieser verläuft zudem ein Vorranggebiet Fernwasserleitung zwischen Tewel im Nordwesten und Neuenkirchen im Südosten. Nördlich von Brochdorf verläuft in ost-westlicher Richtung ein Vorranggebiet Rohrfernleitung für Gas.

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

Der Planbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Brochdorf. Aufgrund des flächenunscharfen Maßstabes auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms sind keine konkreten Aussagen zur Zuordnung der Flächen zum Siedlungszusammenhang zu entnehmen.

Es ist jedoch festzuhalten, dass das Satzungsgebiet gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und die hier geplante Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen bewirkt, sodass die Belange der Raumordnung hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Durch die v.g. Satzung werden nur auf bereits baulich beanspruchten Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang bedarfsangepasste Nutzungsänderungen hervorgerufen. Es befindet sich zudem in ausreichender Entfernung zu den Vorrang- und Vorsorgegebieten, die Erholungszwecken dienen. Eine Beeinträchtigung durch die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordneten Flächen ist ebenfalls nicht abzuleiten.

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

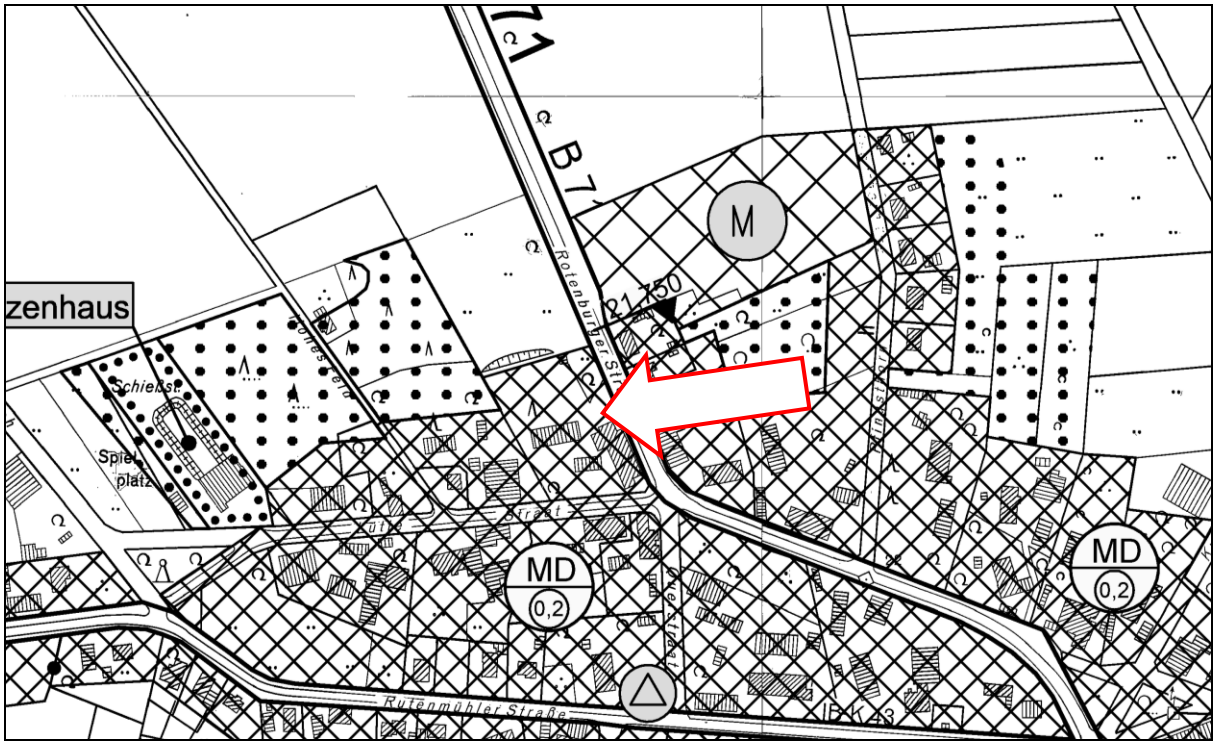


2.3 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im OT Brochdorf größtenteils ein Dorfgebiet dar. Im nördlichen Planbereich wird ein flächenmäßig untergeordneter Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im östlichen, westlichen und südlichen Bereich schließen sich direkt weitere Flächen des Dorfgebietes an. Die direkt nördlich angrenzende Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die östlich angrenzende Rotenburger Straße (B 71) ist als örtliche Hauptverkehrsstraße verzeichnet. Im unmittelbaren nordwestlichen Anschluss sind Flächen für Wald dargestellt, die sich nach Westen hin ausweiten.

Die Satzung kann als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen werden, da das Satzungsgebiet bereits durch die umliegenden Nutzungen geprägt wird und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen bereits für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Dorfgebiet definiert ist. Im nördlichen Planbereich, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, wird im Rahmen der Satzung eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5 m festgesetzt, sodass hier aufgrund der nur kleinräumigen Überschreitung kein Konflikt mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ableitbar ist. Die Flächen des Satzungsgebietes schließen den nördlich der "Lütte Straat" und westlich der Rotenburger Straße (B 71) bestehenden Siedlungszusammenhang in der Weise der aus dem wirksamen FNP bereits zu entnehmenden Ausdehnung der Bauflächen.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen – Abbildung unmaßstäblich



2.4 UVP-Pflicht

Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB werden keine bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geschaffen (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Aus diesem Grunde ist daher keine UVP in Form eines Umweltberichts zu erstellen. Es erfolgt auf der Grundlage der allgemeinen Anforderungen an die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine schutzgutbezogene Betrachtung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

2.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke von gemeinschaftlicher und europäischer Bedeutung

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes aus der mit dieser Planung ermöglichten baulichen Nutzung bestehen nicht.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 0,89 ha und wird wie folgt räumlich begrenzt:

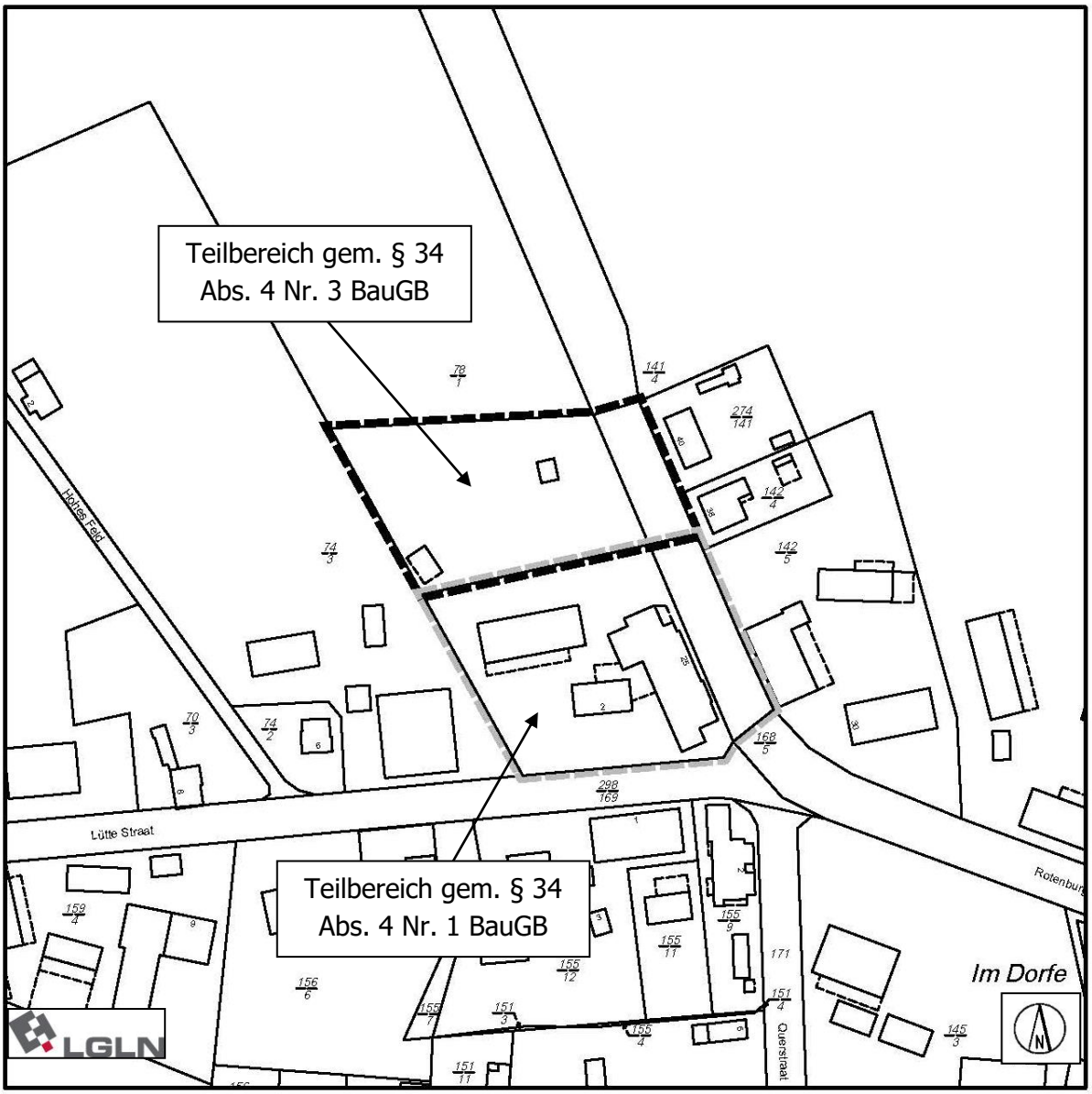
Im Osten: ausgehend von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 274/141, entlang der westlichen Grenzen der Flst. 274/141, 142/4 und der westlichen Grenze des Flst. 142/5 auf einer Länge von 52 m, durch eine gedachte Linie auf den östlichsten Grenzpunkt des Flst. 78/1 zulaufend, dabei das Flst. 168/5 querend,

im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flst. 298/169 bis zu dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 74/3,
im Westen:	durch die östliche Grenze des Flst. 74/3 auf einer Länge von 118 m,
im Norden:	durch eine gedachte Linie mit einer Länge von 78 m in östlicher Richtung auf die westliche Grenze des Flst. 168/5, anschließend das Flst. 168/5 querend bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 274/141 zulaufend.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Brochdorf.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen. Die Satzung gliedert sich in den nördlichen Teil, der nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 und in den südlichen Teil, der nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB beurteilt wird. Die Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Satzungsgebietes (Kartengrundlage ALK, M. 1:1.000 i.O. © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden)



3.2 Zustand des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet erstreckt sich auf einen Bereich am nördlichen Rand des Siedlungsbereichs Brochdorfs, westlich der Bundesstraße 71 (Rotenburger Straße). Es bezieht sich auf eine Fläche, die im südlichen Bereich mit Wohnbebauung und einer Gaststätte bebaut ist. Im nördlichen Bereich befindet sich ein ehem. Schießstand (im Wesentlichen unterirdisch), welcher im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung beseitigt werden soll. Hier ist besonders im westlichen Bereich ein Vegetationsbestand vorhanden, der an die westlich an das Plangebiet anschließenden Waldbestände heranreicht. Im nördlichen Plangebiet wird die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB angewendet; im südlichen Bereich werden die Bestandsbauten durch die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet (klarstellend). Das nördliche Satzungsgebiet weist eine Fläche von rd. 3.978 m² auf, das südlich gelegene Satzungsgebiet weist eine Fläche von rd. 4.947 m² auf. Das Satzungsgebiet bezieht sich insgesamt auf eine Fläche von rd. 8.925 m².

Aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ist sowohl die Lage der Ortschaft im Raum als auch die in Brochdorf und vornehmlich die Umgebung des Satzungsgebietes prägende Bebauungsstruktur zu entnehmen.

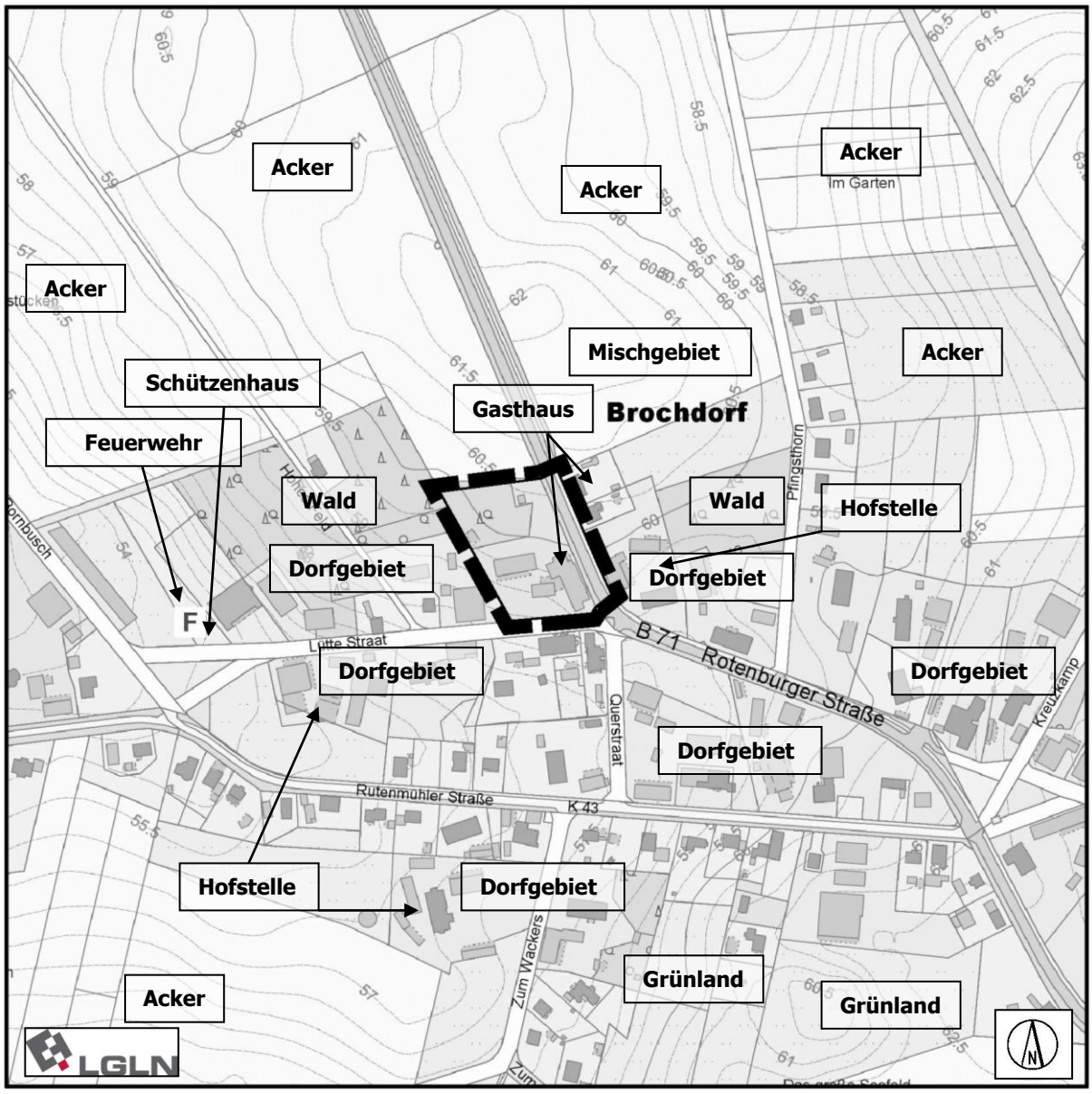
Dem Satzungsgebiet schließen sich westlich, östlich und südlich bereits bebaute Grundstücksflächen an, die sich im weiteren Verlauf beidseits der Rotenburger Straße (B 71) fortsetzen. Als prägende Art der baulichen Nutzung können diese Bereiche einem Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO zugeordnet werden. Nördlich daran anschließend, ebenso wie nördlich an das Satzungsgebiet angrenzend, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich grenzen Flächen eines Waldbestandes an.

Der Bereich des Satzungsgebietes, der bisher durch den unterirdischen Schießstand genutzt wird und mit größeren Vegetationsbeständen bestanden ist, stellt sich mit Blick auf die östlich sowie im südlichen Verlauf der Rotenburger Straße (B 71) befindlichen gemischten Nutzungsstrukturen und die nördlich angrenzenden Wirtschaftsflächen überwiegend als gemischte Baufläche eines Dorfgebietes dar. Im nördlichen Planbereich ist ein flächenmäßig untergeordneter Bereich vorhanden, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und im weiteren nördlichen Verlauf in die sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen übergeht. Dies wird bereits im wirksamen FNP entsprechend dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung beider Satzungsgebiete erfolgt über die Rotenburger Straße (B 71) im Osten.

Die den Siedlungsbereich prägenden Arten der baulichen Nutzung sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung (Kartengrundlage AK 5, M. 1:5.000 © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden)



4 Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Neuenkirchen strebt mit der Aufstellung der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – die Deckung des lokal bezogenen und auf gemischte Nutzungsstrukturen abzielenden Baulandbedarfes und damit auch die Vervollständigung des bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhanges westlich der Bundesstraße 71 (Rotenburger Straße) an.

Die dem Plangebiet östlich, westlich und südlich anschließenden bebauten Grundstücksflächen weisen aufgrund der räumlichen Nähe zu dem gewachsenen Siedlungskern Brochdorfs den Eindruck der Zugehörigkeit auf.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt das Satzungsgebiet bereits überwiegend als Dorfgebiet (MD) und flächenmäßig untergeordnet als Fläche für die Landwirtschaft dar und weist somit diesen bisher teilweise ungenutzten Flächen bereits die angestrebte Art der baulichen Nutzung zu.

Durch die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird der Eindruck der Zugehörigkeit und städtebaulichen Abrundung bekräftigt. Für zukünftige Bauvorhaben schafft die Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die zukünftigen Vorhaben müssen den Anforderungen des § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB entsprechen, wonach sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Gestalterische oder bauliche Überformungen dieses Bereiches sind daher nicht zu erwarten, da nur eine an die bereits bestehenden baulichen Anlagen angelehnte Bebauung ermöglicht wird. Durch die Festsetzung von Baugrenzen kann die bauliche Ausdehnung so erfolgen, dass die heutigen Anforderungen an die Deckung eines individuellen Baulandbedarfs berücksichtigt werden können und hinreichend Rücksicht auf die lokal ökologisch bedeutsamen Vegetationsbestände Rücksicht genommen werden kann.

Aufgrund der heterogenen Gestaltung der umliegenden baulichen Anlagen wird auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschiften verzichtet.

4.2 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

In Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Dies umfasst in diesem Fall aus Gründen der v.g. Integration der hinzutretenden Bebauung in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft sowie der Berücksichtigung von im Gebiet befindlichen Gehölzbeständen

- die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
- den Ersatz geschädigter Nadelholzbestände durch Laubgehölze innerhalb der mit einem (a) gekennzeichneten 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),
- den Erhalt vorhandener Gehölze und die Anpflanzung einer Rahmeneingrünung am nördlichen Gebietsrand innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten 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),
- den Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sowie
- die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Bestandteil der Satzung.

Auf zusätzliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf die o.g. Ausführungen zur Eigenart der näheren Umgebung, die sich in diesem Bereich aus der unmittelbaren und weiteren Umgebung ergeben, verzichtet. Einer zusätzlichen Klarstellung der Art der baulichen Nutzung, die tendenziell einem Dorfgebiet gleichkommt, bedarf es hier nicht.

Die Satzung dient dazu, eine maßvolle Entwicklung des Siedlungsbereiches zu ermöglichen, um den sich auf den OT Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen, beziehenden Baulandbedarf decken zu können.

Fingerförmige Siedlungsentwicklungen in die freie Landschaft sollen jedoch vermieden werden, da diese städtebaulich unerwünscht sind. Diese ist mit der hier in Rede stehenden

Aufstellung der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – auch nicht verbunden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist darzulegen, dass sich die im Satzungsgebiet zukünftig geplanten Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden (§ 34 BauGB). Diese Aspekte werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu beachten sein. Eine Entscheidung über die konkrete Zulässigkeit von Bauvorhaben wird jedoch erst auf Grundlage der Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

- *Baugrenzen*

Mit Rücksicht auf die Baulandbedürfnisses werden die zur Deckung des Baulandbedarfes erforderlichen Flächen in Bezug auf die Stellung der zukünftigen baulichen Anlagen durch überbaubare Grundstücksflächen *(Baugrenzen*) definiert. Hierdurch wird ein Kriterium des Einfügens bereits berücksichtigt, was auf die Stellung der baulichen Anlagen abstellt und eine Zuordnung zu den in der Umgebung prägenden Hauptbaukörpern ermöglicht. Die für das Satzungsgebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Ausdehnung der bestehenden und den Siedlungsrand prägenden baulichen Anlagen, so dass hier nach Norden hin ein geschlossener baulicher Abschluss des bestehenden Siedlungsbereiches definiert und fortgesetzt wird.

Die Festsetzung einer Baugrenze zur Definition der im Gebiet zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen ist als Festsetzung innerhalb einer „Innenbereichssatzung" zulässig. Diese ist insbesondere zulässig, wenn sie Rücksicht auf den lokal zu betrachtenden Planungsraum nimmt und die Stellung der Baukörper darauf aus städtebaulichen Gründen der Ausformung eines homogenen Siedlungsrandes dient. Hierdurch soll bereits auf der Ebene der Satzung dargelegt werden, dass auch eine möglichst sich als Arrondierung darstellende Baufläche anzustreben ist. Diese Festsetzung stellt auch keine Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar, sondern nimmt eine städtebauliche Regelung vorweg, die sich ansonsten in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang (B-Plan) ebenfalls so ergeben hätte. Die Festsetzung ist zur Klarstellung der Bebauungsmöglichkeiten im Kontext der umgebenden Vegetationsbestände erforderlich.

- *Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Um den hinzutretenden Siedlungsabschnitt in den Übergangsbereich zur sich nördlich anschließenden freien Landschaft integrieren zu können und einen für die westlich angrenzenden Waldbestände angemessenen Übergangsbereich auszubilden, sollen Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigt werden.

Hierzu werden die im Kernbereich des nördlichen Satzungsgebietes bestehenden Gehölzbestände über eine Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dies dient neben der Bildung eines angemessenen Übergangs zu den westlich angrenzenden Waldbeständen dazu, die vorhandenen Vegetationsbestände und Habitate soweit möglich zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

Im nördlichen Planbereich werden durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 5 m vorhandene Einzelbäume im Geltungsbereich erhalten und durch Anpflanzungen in Form einer 5-reihigen Heckenstruktur ergänzt, sodass zu der sich nördlich anschließenden Ackerflur eine landschaftswirksame Rahmeneingrünung entwickelt wird.

Über die Pflanzung standortgerechter und heimischer Gehölze wird zu einer Erhöhung der Lebensraumstrukturen im Satzungsgebiet beigetragen. Innerhalb der Sträucher und Bäume finden Vögel Brutmöglichkeiten, Schutz und Nahrung. Darüber hinaus dienen die Sträucher und Bäume heimischen Insektenarten als Nahrungsgrundlage. Die Pflanzungen tragen auch zu einer Einbindung des Siedlungsbereiches in die angrenzende freie Landschaft bei, weil der neue Siedlungsrand ortstypisch eingegrünt wird. Eine Anrechnung auf andere Durchgrünungsregelungen ist nicht zulässig.

- *Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers*

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, so dass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Es ist davon auszugehen, dass das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser aufgrund der grundsätzlichen Versickerungseignung vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann. Innerhalb des Satzungsgebietes ist daher das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Weitergehende Einzelheiten zur Entwässerung des Gebietes sind jedoch im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in Abstimmung mit der Gemeinde Neuenkirchen und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen. Eine Versickerung ist jedoch nur über eine belebte Bodenzone möglich.

- *Erhalt von Einzelbäumen*

Im Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB befinden sich vier aufgrund ihres Wertes schützenswerte Einzelbäume. Diese sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bzw. ihrer Eignung als Habitat für Fledermäuse und Höhlenbrüter zu erhalten und werden durch die Festsetzungen berücksichtigt. Sie stellen sich zudem teilweise als für den Planbereich prägend und für den Ortscharakter typisch dar.

§ 4 Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen 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 zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis f) der textlichen Festsetzungen.

5 Betroffene öffentliche Belange

5.1 Verkehr

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden, ebenso wie die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke, von der Rotenburger Straße (Bundesstraße 71) aus erschlossen. In Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung ist ein direkter Anschluss an die Rotenburger Straße gegeben.

Seitens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) bestehen gegen die Planung keine Einwände, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B71 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung (GB Verden u SM Soltau) unter Vorlage detaillierter

Planunterlagen (Lageplan im Maßstab 1:250 u. Querschnitt im Maßstab 1:50) hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall und vor Baubeginn zu beteiligen.

2. In dem Einmündungsbereich der Grundstückszu- und -ausfahrt zur B 71 sind gem. RASt 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 3 m/70 m vorzusehen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.
3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbauverwaltung hierbei keine Kosten entstehen dürfen. Die v.g. Aspekte, die auf die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs abstellen, werden im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und der Anlegung einer Grundstückszufahrt und einer die Sicht nicht behindernden Gestaltung der Zufahrt berücksichtigt.

Über die Rotenburger Straße (B 71) ist das Satzungsgebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken entsprechend den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sicherzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Anschluss an den ÖPNV ist über die im Siedlungsbereich Brochdorf befindlichen Haltestellen gegeben.

5.2 Belange von Natur und Landschaft

5.2.1 Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (nördlicher Geltungsbereich) ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

5.2.2 Fachliche Vorgaben

- *Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2013)*

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

Karte 1: Arten und Biotope

Die den Siedlungsbereich umgebenden Flächen sind überwiegend als Biotoptypen mit geringer Bedeutung dargestellt. Der westlich an das Plangebiet anschließende Waldbestand sowie einzelne flächenhaft größere Gehölzbestände sind als Biotoptypen von mittlerer Bedeutung verzeichnet. In und um den Siedlungsbereich befindliche Heckenbestände sind ebenfalls als Biotoptypen von mittlerer Bedeutung dargestellt. Entlang der B 71 und

vereinzelt im Siedlungsbereich sind Einzelbäume und Baumgruppen in der Karte hervorgehoben. Die Siedlungsflächen sind südlich der Rutenmühler Straße (K 43) und westlich der Straße Bornbusch als Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung verzeichnet. Es sind keine besonderen Biotoptypen, Schutzgebiete oder sonstige hervorzuhebende Bereiche in Brochdorf und der unmittelbaren Umgebung dargestellt.

Karte 2: Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die südlich der Rutenmühler Straße (K 43) und westlich der Straße Bornbusch befindlichen Siedlungsflächen haben eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Dieser Bereich wird als Siedlungsgebiet ohne Großbäume (S – O) dargestellt. Die nordöstlich gelegenen Flächen, in denen sich auch der Geltungsbereich befindet, werden hingegen als Siedlungsgebiet mit Großbäumen (S – HS) dargestellt. Die Großbäume sind als Naturdenkmale verzeichnet.

Karte 3a: Besondere Werte von Böden

Für den westlich an das Plangebiet grenzenden Waldbestand wird hervorgehoben, dass sich hier Heidepodsol als Boden von naturgeschichtlicher Bedeutung befindet. Es sind keine weiteren Darstellungen für den OT und die unmittelbare Umgebung verzeichnet.

Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

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

Karte 5: Zielkonzept und Zieltypen / Verbundsystem

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

Karte 6: Schutzgebiete

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

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

- *Landschaftsplan*

Für die Gemeinde Neuenkirchen, in der sich die Ortschaft Brochdorf befindet, liegt kein aktueller Landschaftsplan vor.

- *Flächennutzungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt das Satzungsgebiet als Dorfgebiet (MD) und flächenmäßig untergeordnet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

- *Schutzgebiete*

Das Satzungsgebiet liegt im Naturpark Lüneburger Heide (NP NDS 00001). Es sind jedoch keine besonders geschützten Objekte gem. Abschnitt § 24 NAGBNatSchG vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das in rd. 1 km südlicher Richtung gelegene Landschaftsschutzgebiet Hahnenbachtal (LSG HK 00034).

Die geplante Satzung befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum LSG, so dass Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus ist das Satzungsgebiet dem Siedlungszusammenhang von Brochdorf zuzuordnen, so dass in der Gesamtheit eine baulich geprägte Einheit erkennbar ist und weiterhin gewährleistet wird.

- *Artenschutz*

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

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

- *Europäischer Habitatschutz*

Für Tiere und Pflanzen des Anhangs II der FFH Richtlinie sind im Satzungsgebiet keine Schutzgebiete laut europäischem Habitatschutz vorhanden.

5.2.3 Flächennutzungen und Strukturen

Im Süden und Südwesten grenzt das Satzungsgebiet an den übrigen gewachsenen Siedlungsbereich Brochdorfs an. Östlich schließt die Rotenburger Straße (B 71) und daran ebenfalls der gewachsene Siedlungsbereich an. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen befinden sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung. Im Nordwesten grenzt ein Waldgebiet an. Die Umgebung des Satzungsgebietes ist durch vorhandene Wohnhäuser, Gewerbebetriebe sowie deren Nebenanlagen und Versiegelungen in Form von Wegen und Hofflächen, Stellplatzflächen und unterschiedlich intensiv genutzten Hausgärten mit Gehölzbeständen und Einzelbäumen sowie dem angrenzenden Waldbestand geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich darüber hinaus auch landwirtschaftliche Hofstellen und deren Betriebsflächen.

Innerhalb des Plangebietes ist das Lebensraumpotenzial für Arten und Lebensgemeinschaften auf den mit Vegetation bestandenen Freiflächen als mittel bis hoch zu bewerten. Die durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie die im südlichen Bereich befindliche Gaststätte / Pension mit Außensitzbereichen und Stellplätzen sind die Flächen teilweise durch Störungen vorbelastet.

5.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

- **Schutzgut Mensch**

Die Flächen des Satzungsgebietes haben im südlichen Bereich aufgrund der Nutzung als Pension / Gaststätte für den Menschen einen Erholungsnutzen. Die im nördlichen Bereich befindlichen Vegetationsbestände werden jedoch nicht zu Erholungszwecken genutzt, der unterirdisch angelegte Schießstand ist nicht mehr in Nutzung. Insgesamt hat das Plangebiet keine Funktion für die menschliche Gesundheit oder das menschliche Wohlbefinden. Es dient im nördlichen Satzungsgebiet auch nicht zu Erholungszwecken.

- **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

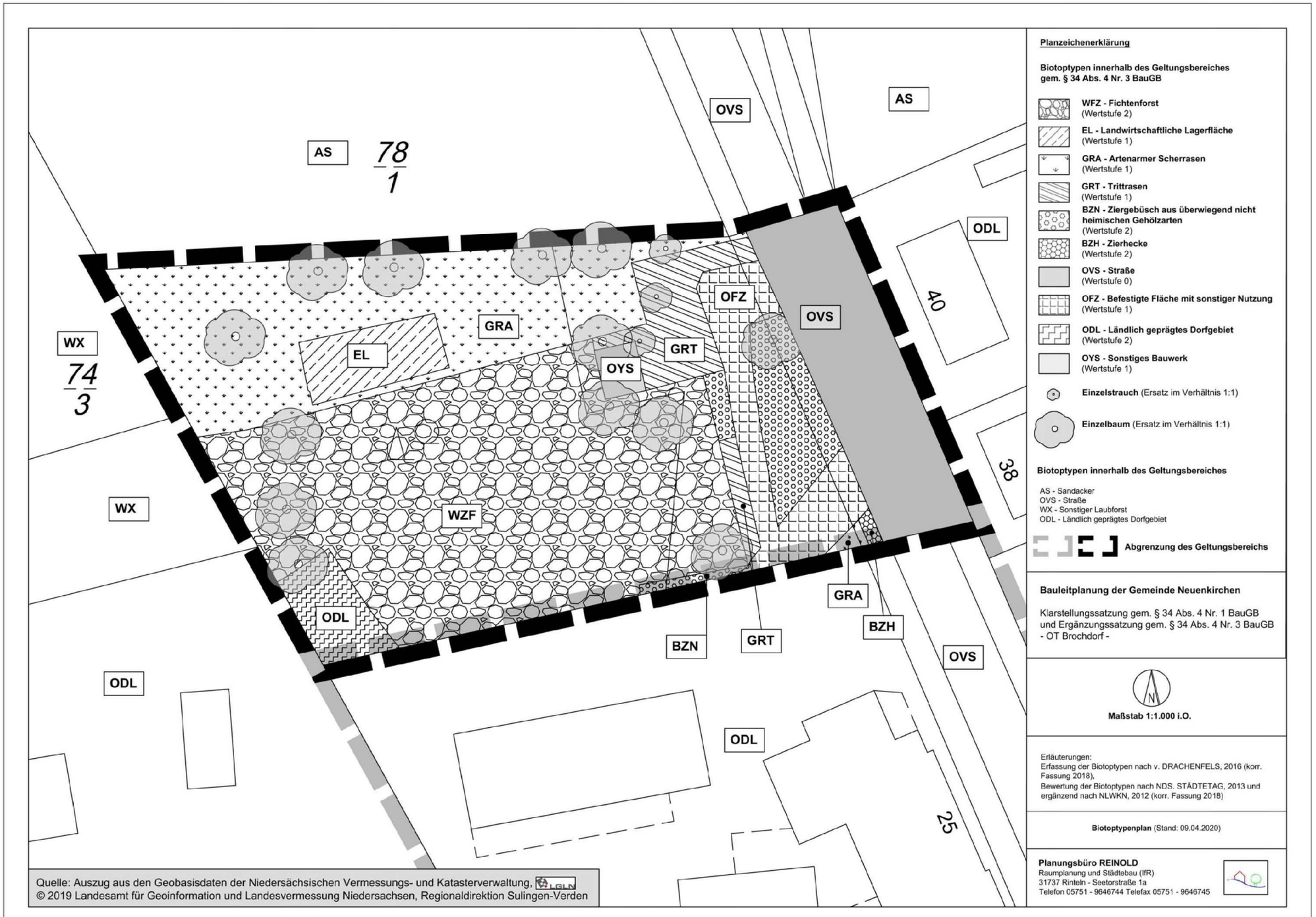
Ausgangssituation

Der Bereich des Eingriffs im Satzungsgebiet (nördlicher Geltungsbereich) ist im aktuellen Zustand mit Gehölzstrukturen (Nadel- und Laubbäume) bestanden, welche durch eine Zufahrt zu der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und eine Lagerfläche unterbrochen werden. Unterirdisch befindet sich ein nicht mehr in Nutzung stehender Schießstand. Westlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich eine überwiegend mit Nadelhölzern bestandene Waldfläche, daran westlich anschließend ein Mischwald, welcher durch die Straße Hohes Feld (Wirtschaftsweg) begrenzt ist. Dennoch stellen die Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes insgesamt ein mittleres bis hohes Lebensraumpotenzial für diverse Arten dar. Auch die südlich an diese Gehölzbestände angrenzenden Hausgartenflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine Vielzahl von Einzelbäumen und Hecken durchgrünt und bieten im Zusammenhang mit den Gebäuden besonders für Vögel und Fledermäuse potenzielle Habitate. Durch die Beseitigung von Vegetation und Überbauung der Flächen im nördlichen Plangebiet ist von Verdrängungseffekten und Habitatverlusten auszugehen. Zur Beurteilung des Eingriffs wurde durch die EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die vorliegenden Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Im Folgenden werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (Erfassung gem. v. DRACHENFELS (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen, 10. Korrigierte Auflage 2018) dargestellt.

Abb.: Biotoptypen innerhalb des nördlichen Plangebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Eingriffsraum)



Im Rahmen des artenschutzrechtlichen „[…] Fachbeitrag[s] für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB", erstellt durch das Büro EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft, Lüneburg (2020), wurde ein Biotoptypenplan für den Satzungsbereich erstellt (vgl. Biotoptypenplan EGL, Seite 22). Dieser stellt auch für die Flächen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die vorhandenen Biotoptypen dar.
Eingriffsrelevant ist jedoch nur der nördliche Teil der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (vgl. Biotoptypenplan Eingriffsraum, Seite 19).

„Das Grundstück wird östlich und südlich von Straßen begrenzt (OVS). Nördlich schließt sich ein Acker (AS) an, westlich wird der Geltungsbereich von Waldbeständen (Nadelforst) begrenzt. Das Grundstück beinhaltet einen Hof mit landwirtschaftlichem Betrieb zum Nebenerwerb (ODL). Im südöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich das Hauptgebäude, dass neben einem Wohnbereich auch die Pension und Gaststätte Baden´s Gasthof (Terrasse und Garten) beinhaltet (ODL). Des Weiteren wird das Grundstück durch mehrere teilweise alte Nebengebäude wie einen Schuppen und eine Scheune (ODL) geprägt. Die Scheune weist an mehreren Stellen teilweise große Öffnungen in der Fassade auf […]. Der Schuppen ist ebenfalls teilweise nach außen offen.
Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumgruppe (HBE) aus 12 Stiel-Eichen (Quercus robur) mit Stammdurchmessern (StD, gemessen in 1,3 m Höhe) zwischen 60 und 100 cm. Die Bäume sind alle stark aufgeastet, ohne erkennbare Fäulnishöhlen an den Schnittstellen […]. Die Bäume stehen im Abstand von mehreren Metern zueinander. Unter der Baumgruppe befindet sich ein Trittrasen, der von einigen Trampelpfaden durchzogen ist. Einer der Trampelpfade erstreckt sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze entlang, bis in den nördlichen Bereich des Grundstücks.

Nördlich der Scheune, mittig auf dem Grundstück, befindet sich ein Artenarmer Scherrasen (GRA). Der Bereich ist stellenweise stark trittbelastet und mit lückiger Grasnarbe ausgeprägt […]. Im westlichen Bereich des Scherrasens befinden sich drei einzelne Hänge-Birken (Betula pendula) mit StD zwischen 20 und 30 cm.

Nördlich der Rasenfläche befindet sich ein ca. 30 m breiter und 60 m langer Fichtenforst (WZF). Neben Fichten (Picea abies) sind auch einzelne Lärchen (Larix decidua) und Kiefern (Pinus sylvestris) in der ersten Baumschicht ausgeprägt. Der StD dieser Nadelbäume ist überwiegend zwischen 30 und 40 cm. In der zweiten Baumschicht und in der Strauchschicht sind einzelne Laubbäume wie Spitz-Ahorn (Acer platanoides) und Spätblühende Traubenkirsche (Prunus serotina) sowie junge Stiel-Eichen vorhanden. In der Krautschicht sind flächendeckend nährstoffanzeigende Pflanzen wie Brennnesseln (Urtica dioica) und Giersch (Aegopodium podagraria) vorhanden. In den Randbereichen des Fichtenforsts befinden sich einzelne größere Laubbäume wie mehrere Stiel-Eichen, eine Ross-Kastanie (Aesculus hippocastranum), eine Rot-Eiche (Quercus rubra) und ein Spitz-Ahorn.

Im südwestlichen Bereich des Fichtenforsts ist eine Fasanenvolliere mit Futterschuppen und Unterstand errichtet worden (ODL). Weiter östlich befindet sich zwischen der Rasenfläche und dem Fichtenforst eine lineare Pflanzung aus Rhododendron-Sträuchern (BZN).

Nördlich von dem Fichtenforst schließt sich ein Artenarmer Scherrasen (GRA) an […]. Am nördlichen Waldrand des Fichtenforstes befindet sich auf dieser Fläche ein Trockenlager für Holz-Hackschnitzel (EL).

Auf der Grundstücksgrenze zum Acker hin befinden sich fünf Einzelbäume (Hänge-Birken mit 15 bzw. 30 cm, Stiel-Eichen mit 20 bzw. 30 cm, Kirschbaum (Prunus dom.) mit 30 cm StD).

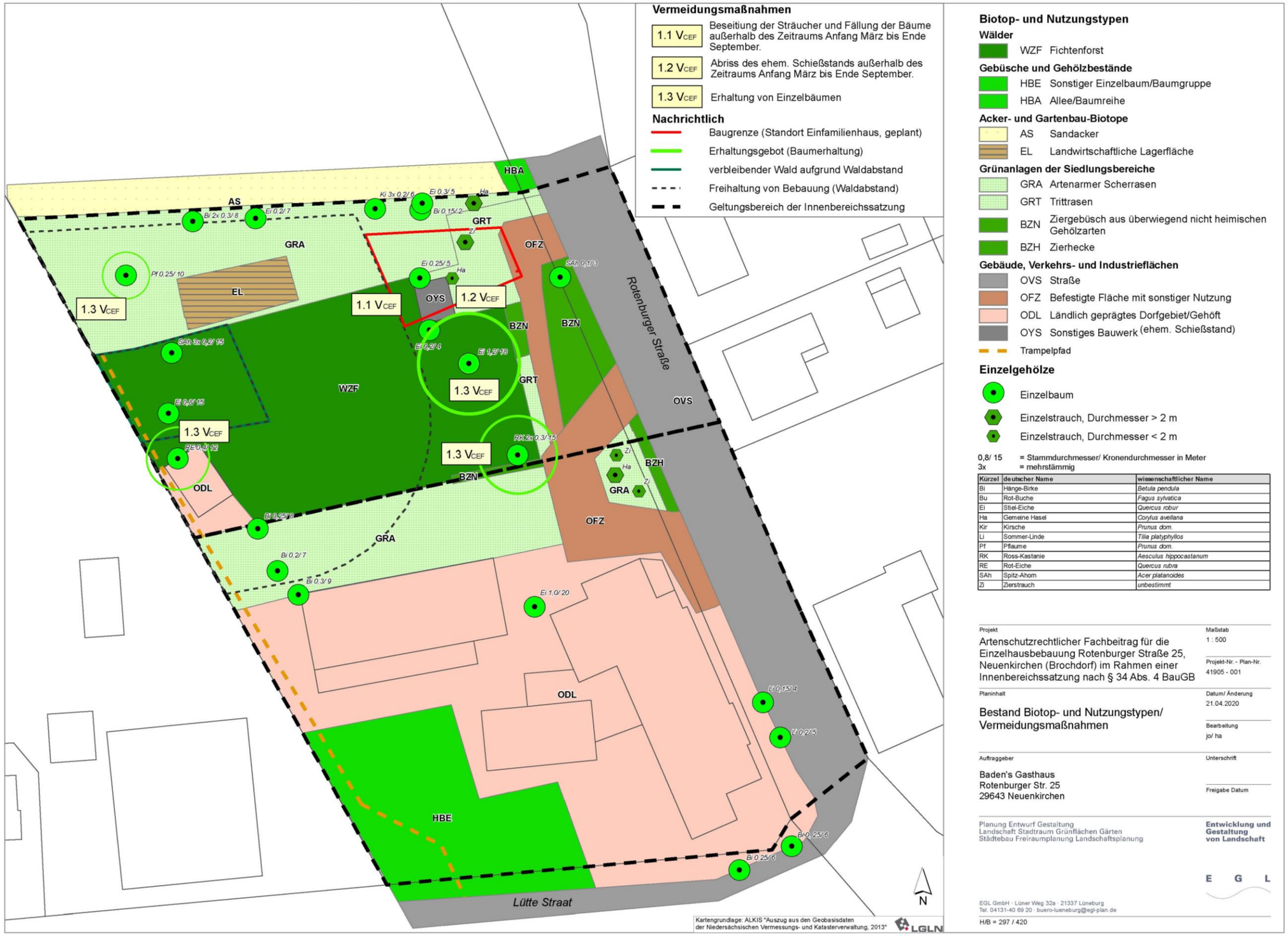
Das Grundstück ist von der Rotenburger Straße aus über insgesamt drei Auffahrten erschlossen. Die zwei Hauptauffahrten auf mittlerer Höhe des Grundstücks sind gepflastert und beinhalten auch Parkflächen (OFZ). Eine weitere Auffahrt am nördlichen Ende des Grundstücks ist geschottert (OFZ). Die Auffahrten werden von Trittrasenbereichen (GRT)

oder Ziergehölzpflanzungen aus überwiegend nicht heimischen Arten (BZN) und einer Zierhecke (BZH) gesäumt.

Angrenzend an die geschotterte Auffahrt befindet sich ein ehem. Schießstand (OYS), der teilweise vom Waldrand des Fichtenforstes und teilweise von Einzelsträuchern umstanden ist […]. Das kleine Gebäude ist teilweise verfallen und weist im Bereich des Daches einige Ritzen und größere Spalten auf. Der Innenraum des Gebäudes ist nach außen abgedichtet. Außen am Gebäude im Bereich des Daches wurde ein altes Vogelnest (vermutlich Amsel) festgestellt. Dieser nordöstlich gelegene Teil des Geltungsbereichs stellt den Standort des geplanten Einfamilienhauses dar […]."[1]

[1] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 7f

Abb.: Biotoptypenplan artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – EGL, 2020



Teilschutzgut Tiere

Die artenschutzrechtliche Beurteilung betrachtet als planungsrelevante und damit streng geschützte Arten im Satzungsgebiet Brutvögel und Fledermäuse, die durch die Realisierung des Vorhabens hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein können. Eine Betroffenheit von Amphibien und Reptilien ist aufgrund nicht-vorhandener Habitatstrukturen nicht abzuleiten.

Europäische Vogelarten

Das Gutachten hält fest, dass im gesamten Geltungsbereich Brut- und Nahrungshabitate für zahlreiche Vogelarten vorhanden und daher typische Arten der Gebäude- und Siedlungsbrüter, Gehölzbrüter und Arten der halboffenen Agrarlandschaften zu erwarten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auflistung in Bezug auf Brutvögel nicht als abschließend anzusehen ist, jedoch durch die Auflistung charakteristischer Leitarten / Brutvogelgilden nach FLADE (1994) auch weitere nicht aufgelistete Arten mit ähnlichen ökologischen Ansprüchen abgedeckt werden. Ein Vorkommen von Rauch- und Mehlschwalben konnte im Rahmen der Ortsbegehung nicht bestätigt werden, jedoch bieten die vor allem im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Gebäude ein großes Angebot an potenziellen Nistplätzen.[2]

Basierend auf den potenziell vorkommenden Brutvogelarten geht das Gutachten von einer mittleren Bedeutung für die Avifauna aus. Für drei potenziell zu erwartende gefährdete Arten (Bluthänfling, Grauschnäpper, Star) sind im gesamten Geltungsbereich ausreichend Brut- und Nahrungshabitate vorhanden. Im Bereich der Gehölzbestände (Fichtenforst und Einzelbäume) sind Brutplätze und Nahrungshabitate für den streng geschützten Grünspecht vorhanden.[3]

Der Bereich des ehem. Schießstands bietet für Gebäudebrüter wie den Hausrotschwanz und Haussperling sowie für sporadisch an Gebäuden brütende Arten wie die Amsel geeignete Habitate. Auch in den Gehölzbeständen um dem ehem. Schießstand sind Gehölzbrüter der Gärten und Waldränder zu erwarten. Die Habitatstrukturen lassen jedoch nicht auf eine Nutzung durch Halboffenlandbrüter schließen.[4]

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen und potenziell anzutreffenden Vogelarten und Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG im Plangebiet kann durch Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.[5] Die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten. Es stehen ausreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Fledermäuse

Für die Rasenfläche und Waldrandbereiche im Geltungsbereich ist eine Nutzung als Jagdgebiet für Fledermäuse zu erwarten. Die vorhandenen alten Gebäude sowie die Baumbestände können potenziell Quartiere (Winterquartiere, Wochenstuben) für gebäude-

[2] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 11

[3] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 13

[4] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 13

[5] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 17

und baumbewohnende Fledermausarten darstellen.[6]

Es ist aufgrund des potenziell hohen Quartierangebots von einer hohen Bedeutung des Geltungsbereichs für Fledermäuse auszugehen.

„Das Potenzial für Winterquartiere und Wochenstuben in Gebäuden ist ausschließlich im südlichen Bereich des Geltungsbereichs […] vorhanden. An den Bäumen im gesamten Geltungsbereich konnten im Rahmen der Ortsbegehung keine Höhlen festgestellt werden. Aufgrund der Belaubung der Bäume zum Zeitpunkt der Erfassung, kann das Vorkommen von als Winterquartier- oder Wochenstuben geeigneten Baumhöhlen im Geltungsbereich jedoch nicht ausgeschlossen werden, da ausreichend große (dicke) Bäume zahlreich vorhanden sind.

Im Bereich des geplanten Einfamilienhauses sind im Bereich des ehem. Schießstands potenziell Sommerquartiere (Spaltverstecke) vorhanden. […] In den Bäumen im Bereich um den ehem. Schießstand, insbesondere in der großen Eiche am östlichen Waldrand, sind potenziell Winter- und Sommerquartiere sowie Wochenstuben zu erwarten."[7]

Auch für Fledermäuse ist unter Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen und die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Beseitigung von Vegetation und Abriss des ehem. Schießstands zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) und unter der Voraussetzung, dass einzelne Bäume im Geltungsbereich erhalten bleiben, ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann. Es wird jedoch auch hervorgehoben, dass hinsichtlich des Verlustes von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von potenziell betroffenen Brutvogelarten und Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen und somit Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, da sich der Verlust von einzelnen Fortpflanzungsstätten bei den betroffenen Arten nicht auf deren Erhaltungszustand auswirkt.[8]

- **Schutzgut Boden / Fläche**

Bodeneigenschaften und -funktionen

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Bodenlandschaft (BL) fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen in der Bodengroßlandschaft (BGL) Geestplatten und Endmoränen. Es wird zudem der Bodenregion (BR) Geest zugeordnet. Der Bodentyp ist Podsol-Braunerde, die Bodenfruchtbarkeit wird als gering bis sehr gering angegeben.[9]

Es besteht eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit wird als sehr gering angegeben.

Das Plangebiet wird der bodenkundlichen Feuchtestufe 2: mittel trocken zugeordnet. Es ist damit besonders für Acker- und Grünlandnutzung geeignet. Die Sickerwasserrate beträgt

[6] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 14

[7] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 15

[8] EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Einzelhausbebauung Rotenburger Straße 25, Neuenkirchen (Brochdorf) im Rahmen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ". Lüneburg, 21.04.2020, Seite 21f

[9] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Bodenkunde (Auswertung BK 50 und BUEK 50)

250-300 mm/a.[10]

Bodenkontaminationen

Im Satzungsgebiet und dessen Umgebung sind keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten bekannt.[11]

Durch die angestrebten Bauvorhaben im Satzungsgebiet können bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen einer Nutzung zugeführt werden. Hierdurch kann vermieden werden, dass bisher unbeeinträchtigte Grünflächen im Außenbereich versiegelt werden. Dies entspricht den Vorgaben der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung anzustreben sind.

Der OT Brochdorf befindet sich in einem Gebiet, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen geeignet ist. Dieser Bereich wird durch die Satzung nicht beeinträchtigt.[12]

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bergbaubewilligungsfeldes für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Weitere Informationen zu den Belangen des Bergbaus sind dem Kapitel 5.9. zu entnehmen.

Flächeninanspruchnahme

Die Flächen des Plangebietes sind bereits baulich geprägt und aufgrund der unterirdischen Lage des Schießstandes im nördlichen Bereich mit größeren Vegetationsbeständen bestanden. Durch die Inanspruchnahme dieser Flächen können Eingriffe in den bereits siedlungsstrukturell vorbelasteten Bereichen vorgenommen und auf unbelasteten Flächen im Außenbereich vermieden werden.

- **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer

Im Bereich des Satzungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Es handelt sich im Plangebiet um einen Porengrundwasserleiter und den Grundwasserkörper der Wümme (Lockergestein links). Die hydrogeologische Einheit wird durch Gletscherablagerungen (sandig, kiesig) gebildet. Es wird dem hydrogeologischen Teilraum „Lüneburger Heide West" zugeordnet. Der Planbereich wird zu der Grundwasserstufe - GWS 7 grundwasserfern gezählt.

Die Durchlässigkeit und das Schutzpotenzial der oberflächennahen Gesteine sind hoch. Daher können Stoffminderungsprozesse in besonders starkem Maße stattfinden und nur geringe Mengen von Schadstoffen in das Grundwasser gelangen.[13] Die Grundwasserneubildung im Satzungsgebiet ist hoch, sie beträgt 250- 300 mm/a.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Die potenzielle Verdunstung liegt im Plangebiet bei rd. 543 mm. Der Niederschlag beträgt rd. 773 mm im Jahr und die Jahresdurchschnittstemperatur 9 °C. Die klimatische Wasserbilanz

[10] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Bodenkunde (Auswertung BK 50 und BUEK 50)
[11] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Altlasten
[12] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Bergbau
[13] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Hydrogeologie

liegt bei 230 mm im Jahr.[14]

Der Siedlungsraum von Brochdorf weist ein ausgeglichenes Ortsklima auf. Die an das Satzungsgebiet nördlich angrenzenden weiträumigen Grünland- und Ackerflächen tragen wesentlich zur Kaltluftentstehung und zum Kaltlufttransport bei. Die Funktion der Kaltluftproduktion wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Luft im Satzungsgebiet ist weitgehend hygienisch unbelastet. Lediglich durch die östlich angrenzende B 71 (Rotenburger Straße) sowie für Dorf-/Mischgebiete typische Immissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung sind Belastungen im Plangebiet abzuleiten. Durch die Planung entstehen keine barrierewirksamen Bauten, die für den Siedlungsbereich vorhandene Frischluftschneisen stören würden.

Durch die vorliegende Planung sind zunächst keine negativen Auswirkungen abzuleiten.

- **Schutzgut Landschaft**

Das Satzungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Brochdorf. Die an das Siedlungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv ackerbaulich und als Grünlandflächen genutzt.

Die Bebauung auf angrenzenden Flächen des Satzungsgebiets ist tlw. über Gehölzbestände zur freien Landschaft abgegrenzt.

Für das Landschaftsbild hat das Satzungsgebiet keine Bedeutung.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In dem Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

5.2.5 Umweltauswirkungen der Planung

- **Ermittlung des Eingriffstatbestandes**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1 a entsprechend anzuwenden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Hieraus folgt, dass die Eingriffe nur in Satzungsgebieten gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der Eingriffs-Ausgleich-Beurteilung unterliegen.

Art und Umfang des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wird in den nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen dargelegt.

- **Mögliche erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

<u>Schutzgut Mensch</u>

Für den Menschen sind keine negativen Auswirkungen durch die Bebauung im Satzungsgebiet zu erwarten. Die Flächen besitzen keinen Erholungsnutzen und haben auch für das menschliche Wohl keine Funktion. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

[14] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Klima

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung sind gem. der Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Artenschutz (Bauzeitenregelung) und dem Erhalt einzelner Großbäume (Anzahl 4) keine negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet potenziell vorhandenen Arten Brutvögel und Fledermäuse ableitbar. Es stellen sich im Siedlungszusammenhang (Hausgärten u.a.) und innerhalb der angrenzenden Grünlandflächen und Waldbestände ausreichende Ausweichflächen dar, sodass durch die Errichtung von Wohnbebauung und der Beseitigung von Vegetationsbeständen auch unter Beachtung der Festsetzungen zum Erhalt und bodenrechtlicher Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen verbleiben.

Schutzgut Boden

Die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beziehen sich auf eine bereits im Siedlungszusammenhang gelegene und diesem zuzuordnende Fläche. Das Plangebiet stellt sich als Fläche eines Dorfgebietes mit vorhandener Bebauung sowie einer durch Sukzession entwickelten Gehölzfläche dar.

Durch die Überbauung des Plangebietes ist mit Versiegelungen ähnlich denen anderer Dorfgebiete und gem. den Angaben im Flächennutzungsplan in der Umgebung von einer maximalen GRZ von 0,2 (+ 50 %) zu rechnen. Hierdurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion des Bodens verloren. Ein Teil des vorhandenen Gehölzbestandes wird als Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung vertreten, dass sich die Bodenfruchtbarkeit grundsätzlich nicht nach der gegenwärtigen Nutzung und dem Bebauungszustand beurteilt, sondern sich diese vielmehr auf die Lebensraumfunktion für Pflanzen bezieht. Durch die vorhandene bauliche Nutzung sind die Flächen bereits vorbelastet. Die Errichtung von Bebauung auf der genannten Fläche ist gegenüber einer Umwandlung bisher im Außenbereich liegender Grünflächen vorzuziehen, womit dem Grundsatz auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird. Die Fläche befindet sich bereits im Siedlungszusammenhang und ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet sowie im nördlichen Plangebiet flächenmäßig untergeordnet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der möglichen hinzukommenden Überbauung (Wohngebäude und Nebenanlagen) sind Versiegelungen in einem ortstypischen und geringfügigen Maß verbunden, wodurch es zu Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt, die ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Schutzgut Fläche

Die im Satzungsgebiet zukünftig zu erwartenden Vorhaben werden sich hinsichtlich der Dimension in den nördlichen Siedlungsbereich Brochdorfs gem. § 34 BauGB einfügen. Die Flächen, die dem Siedlungsbereich durch diese Satzung zugeordnet und ergänzt werden, werden aufgrund der Lage im Siedlungsrand und der umliegenden und angrenzenden Bebauung der Siedlung und zu deren Arrondierung hinzugefügt. Weitere Flächen außerhalb des Siedlungsrandes sollen nicht in Anspruch genommen werden, insofern sie nicht bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, um eine fingerförmige Ausbreitung des Siedlungsrandes zu verhindern. So kann auf das Schutzgut Fläche Rücksicht genommen werden. Die durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fläche sind nur kleinräumig, durch den Flächennutzungsplan bereits begründet und somit als geringfügig zu bezeichnen.

Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen verloren. Hierdurch wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet beeinträchtigt. Auch die Versickerung wird durch die Bebauung gemindert, sodass mit einer Zunahme der Oberflächenabflüsse zu rechnen ist. Es ist nach Aussagen der Gemeinde Neuenkirchen und des Grundstückseigentümers davon auszugehen, dass der zusätzliche Oberflächenabfluss im Plangebiet problemlos versickert werden kann.

Des Weiteren sind jedoch durch die Planung keine Oberflächengewässer oder Fließgewässer betroffen.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch die hinzutretende Bebauung werden das unbelastete Klima und die Luft im OT Brochdorf nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Die im Satzungsgebiet zukünftig zu erwartende Bebauung wird sich hinsichtlich der Dimension in den Siedlungsbereich Brochdorfs gem. § 34 BauGB einfügen, so dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

- **Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Eingriffe**

Ortstypische Bebauung

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird dargelegt, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen werden. Über das oben beschriebene Einfügen der Baukörper werden Eingriffe in das Schutzgut Landschaft aus einer Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern vermieden.

Oberflächenentwässerung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert und dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind.

Maßnahmen zum Artenschutz

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.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vermeidung von Bodenverdichtungen

Verdichtungen sind auf von Bebauung freizuhaltenden Flächen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden

(z.B. Überfahrungsverbot schutzwürdiger Böden, Kennzeichnung und Absperrung empfindlicher Bereiche, Vorhaltung von Baggermatten).

5.2.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bodenrechtliche Betrachtung

Die Bewertung erfolgte anhand des Niedersächsischen Städtetagsmodell (2013) und ergänzend, für darin nicht weiter detaillierte Biotoptypen, anhand der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen", NLWKN, 2012 (korrigierte Fassung 2018).

Tab.: Bilanzierung

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				**PLANUNG INKL. AUSGLEICH**			
Biotoptypen	**Fläche in ca. m²**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert** (b x c)	**Biotoptypen**	**Fläche in ca. m²**	**Wert-faktor**	**Flächen-wert** (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
öff. Straßenverkehrsfläche, wird unverändert übernommen							
OVS - Straße	488	0	0	OVS - Straße	488	0	0
BZH - Zierhecke	7	2	14	BZH - Zierhecke	7	2	14
BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	49	2	98	BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	49	2	98
GRA - Artenarmer Scherrasen	4	1	4	GRA - Artenarmer Scherrasen	4	1	4
GRT - Trittrasen	7	1	7	GRT - Trittrasen	7	1	7
OFZ - Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	39	1	39	OFZ - Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	39	1	39
Im Rahmen von § 34 BauGB erfolgende Bebauung (Dorfgebiet, Versiegelung mit einer GRZ von 0,2 + 50 % Überschreitung							
BZN - Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	151	2	302				
GRA - Artenarmer Scherrasen	1.044	1	1.044				
GRT - Trittrasen	191	1	191				
OFZ - Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	211	1	211				
WZF - Fichtenforst	1.511	2	3.022	OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet (versiegelbare Fläche)	1.015	0	0

EL - Landwirtschaftliche Lagerfläche	132	1	132	OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet (Freifläche abzgl. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt (a) & (b))	689	1	689
ODL - Ländlich geprägtes Dorfgebiet	111	1	111	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) - Fläche (a) (Neuanpflanzung, extensiv gepflegte Grünflächen)	1.288	3	3.864
OYS - Sonstiges Bauwerk	33	1	33	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) - Fläche (b) (Ergänzung vorhandener Bestand)	392	3	1.176
HBE - Einzelbaum	(140)	2	280	HBE - Einzelbaum	(110)	2	220
BE - Einzelstrauch	(30)	3	90	BE - Einzelstrauch (Neuanpflanzung)	(10)	2	30
Gesamtfläche:	3.978	Flächenwert IST	5.046	Gesamtfläche	3.978	Flächenwert PLANUNG	5.979
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 5.979 – 5.046 = **+ 933 WE**							

Durch die Planung entsteht ein Kompensationsüberschuss von 933 Werteinheiten. Es ist keine externe Kompensation zum bodenrechtlichen Ausgleich notwendig.

Belange der Forstwirtschaft / Waldumwandlung

Die im Plangebiet kartieren Vegetationsbestände weisen großflächig den Biotoptyp „Fichtenforst" auf. Die Einstufung als Biotoptyp „Fichtenforst" erfolgte durch das Büro EGL im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und wird aufgrund der im Ausgangszustand vorhandenen Pflanzengesellschaften vorgenommen. Diese Bezeichnung des Biotoptyps ist unabhängig der waldrechtlichen Gesetzgebungen zu betrachten.

Lt. Aussagen der Niedersächsischen Landesforsten ist die betroffene Fläche im vorliegenden Fall nicht als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG zu behandeln.

Bei der Beurteilung sind folgende Aspekte wesentlich:

1. Die Fläche erreicht nicht die erforderliche Breite von 30 m, sondern lediglich eine Breite von 27 m durch Bestockung.
2. Der Bestand ist gärtnerisch überprägt. Es befinden sich u.a. Rhododendron-Anpflanzungen im Gehölzbestand.
3. Der westliche Bereich des Gehölzes steht im funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle (südlich angrenzend) und wird als Hofgehölz genutzt. Eine funktionale Verbindung zu dem westlich angrenzenden Waldbestand besteht nicht.
4. Ein Teil der Bestockung ist als Weihnachtsbaumkultur anzusprechen.

Es wird ferner dargelegt, dass eine notwendige Entfernung der Gehölze waldrechtlich nicht relevant und eine entsprechende Kompensation nicht erforderlich sind.

Der vorhandene Gehölzbestand ist aufgrund des Befalls durch Borkenkäfer bereits geschädigt und muss aus diesem Grunde entfernt und ersetzt werden, sodass in die Fläche und den darauf vorhandenen Bestand eingegriffen wird. Es wird die Ansicht vertreten, dass die notwendigen Ersatzmaßnahmen zum bodenrechtlichen Ausgleich auf der Fläche des Plangebietes als Gehölzbestand entwickelt werden können.

<u>Kompensationsmaßnahmen</u>

- *Kompensation von Einzelbäumen und -sträuchern*

Im eingriffsrelevanten nördlichen Geltungsbereich der Satzung befinden sich 14 Einzelbäume sowie 3 Sträucher, die im Rahmen der Biotoptypenerfassung für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfasst wurden.

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden 4 Gehölze zum Erhalt festgesetzt, sodass diese nicht kompensiert werden müssen.
- Am nördlichen Rand des Satzungsgebietes ist mit einer Breite von 5 m eine Fläche (b) zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, innerhalb derer eine Rahmeneingrünung entwickelt werden soll. Hier befinden sich 5 Einzelbäume sowie 1 Strauchgehölz, die durch die Anlage dieser Fläche in ihrem Bestand gesichert werden und bei Abgang zu ersetzen sind. Aus diesem Grunde müssen auch diese Gehölze nicht kompensiert werden.
- Des Weiteren wird am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes, auf den Flächen die im Biotoptypenplan als Fichtenforst gekennzeichnet sind, ebenfalls eine Fläche (a) zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind 2 Laubbäume erfasst worden. Auch diese sind im Rahmen der Fläche gesichert und bei Abgang zu ersetzen. Sie müssen nicht kompensiert werden.
- Aus den v.g. Ausführungen resultiert, dass sich <u>3 Einzelbäume</u> sowie <u>2 Sträucher</u> innerhalb der potenziell versiegelbaren Fläche im Geltungsbereich befinden und durch die Planung entfallen können. Diese werden, ebenso wie die v.g. Gehölze in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Für Einzelbäume (HBE) und Sträucher (BE) wird eine Grundfläche von 10 m² angesetzt, Bäume werden mit einem Wertfaktor 2, Sträucher mit einem Wertfaktor 3 angerechnet. Aufgrund der hohen Überkompensation im Rahmen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird der Verlust der rechnerisch zu ersetzenden Einzelgehölze vollständig ausgeglichen. Weitere Ersatzpflanzungen sind nicht notwendig.

Fazit

Für den bodenrechtlichen Ausgleich sind keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Eingriffe können innerhalb des Plangebietes durch Pflanzmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.3 Brandschutzstreifen

Im Rahmen einer Stellungnahme vom 23.06.2020 weist der Brandschutzbeauftrage des Landkreises Heidekreis darauf hin, dass *„direkt an der zukünftig bebaubaren Fläche eine zusammenhängende brandempfindliche Waldfläche mit hohem Nadelholzanteil erkennbar"*[15] ist.

Aus diesem Grunde ist zwischen der bebaubaren Fläche und dem Wald ein Brandschutzstreifen herzustellen. Dieser Brandschutzstreifen hat die Aufgabe, den Wald vor einem eventuellen Gebäudebrand zu schützen und umgekehrt den Schutz des Gebäudes zu ermöglichen, wenn es im Wald brennt. Darüber hinaus ist der Brandschutzstreifen die nötige Voraussetzung für die Feuerwehr, um einen Brand an dieser Stelle zu beenden.

Zwischen der westlich an den Planbereich angrenzenden Waldfläche und der Baugrenze wird ein Abstand von mehr als 30 m eingehalten. Auf der als „Fichtenforst" im Rahmen der Kartierung aufgezeichneten Fläche wird in der Satzung eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine truppweise Anpflanzung von Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) innerhalb einer extensiv zu pflegenden Grünfläche vorgesehen sind (vgl. textliche Festsetzungen § 3).

In der Stellungnahme des Landkreises wird darauf hingewiesen, dass *„gegen Einzelbäume und nicht besonders brandempfindlich und offen bepflanzte Grünflächen aus z.B. Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste*" keine Bedenken bestehen, insofern *„das gesamte Nadelgehölz und trockener Reisig im Bereich Grünfläche (a)*" entfernt werden.[16]

Demzufolge kann der Brandschutz unter Entwicklung der Pflanzfläche im Rahmen der Festsetzungen für das Plangebiet gewährleistet werden.

5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

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

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

Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien werden nicht explizit aufgenommen, aber auch nicht ausgeschlossen, sodass diese im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auch mit Blick auf die individuelle Vorhabenplanung und Berücksichtigung der v.g. energetischen Anforderungen entsprechend integriert werden können.

[15] Landkreis Heidekreis (2020): Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Abteilung Brandschutz. Soltau, 23.06.2020.

[16] Landkreis Heidekreis (2020): Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Abteilung Brandschutz. Soltau, 23.06.2020.

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 Errichtung von Versickerungsanlagen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Die Satzung über die Klarstellung der Abgrenzung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB 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.

5.5 Immissionsschutz

Durch die auf Grundlage dieser Satzung über die Klarstellung der Abgrenzung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Bereich Brochdorf ermöglichte bauliche Nutzung ist über die bereits durch die bestehende bauliche Nutzung und die sonstige ortsübliche Wohngebietsnutzung hinaus nicht mit weiteren erheblichen Immissionen zu rechnen, die auf die südlich, südwestlich und östlich an das Satzungsgebiet angrenzenden Wohnnutzungen einwirken könnten.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind gem. § 34 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren. Aussagen über die konkrete Zulässigkeit bestimmter Nutzungen und Einrichtungen können jedoch hier nicht gemacht werden, da die Beurteilung entsprechender Vorhaben von dem Gesamtcharakter der ggf. zukünftig geplanten Nutzungen abhängig ist. In diesem Zusammenhang wird erst auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage von Betriebs- und Nutzungsbeschreibungen ggf. auch unter Hinzuziehung fachgutachtlicher Aussagen über die tatsächliche Zulässigkeit entschieden (Baugenehmigungsverfahren).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von im Satzungsgebiet geplanten Vorhaben ist die Beurteilung des Schutzanspruches der im Gebiet befindlichen und daran anschließenden Nutzungen und Flächen zu definieren. In der Umgebung des Planbereiches befinden sich überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Flächen eines Dorfgebietes, wodurch der Anfahrt- und Zulieferverkehr sowie Lärmimmissionen durch den Betrieb der vorhandenen Hofstelle und einzelner gewerblicher Betriebe (u.a. Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, Gastgewerbe) hervorgerufen werden können.

Durch die nördlich des Plangebiets befindliche landwirtschaftliche Fläche können saisonal bedingt entsprechende Geruchs- und Staubbelästigungen auftreten. Unter Berücksichtigung der im Gebiet und dessen Umgebung befindlichen und diesen Bereich prägenden Nutzungen (Landwirtschaftliche Flächen, Gewerbe, Wohnnutzung) kann von dem Schutzanspruch eines Dorf-/Mischgebietes (MD) ausgegangen werden. Diese Beurteilung ist auch mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Neuenkirchen vereinbar, die auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes durch die Darstellung von Flächen eines Dorfgebietes planungsrechtlich im überwiegenden Teil des Plangebietes gesichert werden. Die im Osten und Süden an das Satzungsgebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Nutzungen aus der Ausübung der bisher landwirtschaftlichen, gewerblichen und Wohnnutzungen sind der Gemeinde Neuenkirchen nicht bekannt und auch unter Wahrung der für Dorfgebiete geltenden Vorschriften nicht zu erwarten.

Lärmimmissionen

Gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sind in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) einzuhalten, wobei der letztgenannte Wert für Gewerbelärm gilt. Die Orientierungswerte können im Einzelfall auch überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Festsetzungen des Immissionsschutzes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Satzung über die Klarstellung der Abgrenzung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und daher auf der Ebene der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der beachtlichen DIN- Vorschriften und sonstigen Normen (TA Lärm) zu beachten.

Aus Gründen des **vorsorgenden Immissionsschutzes** werden im Zuge dieser Satzung erste *Hinweise* zu geeigneten passiven Immissionsschutzmaßnahmen angefügt:

c. Hinweise zum passiven Immissionsschutz

(1) An den der Rotenburger Straße (B 71) zugewandten Gebäudeseiten sollten Außenbauteile von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, wie. z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, nur mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens R'w = 45 dB realisiert werden.

(2) Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z.B. Kinderzimmer und Schlafräume) sollten schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite 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.

(4) Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen und Empfehlungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen 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.

Aus der Durchführung der Planung resultieren keine zusätzlichen erheblichen Immissionen, welche geeignet wären, die bestehende Situation erheblich zu beeinträchtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewahrt.

Staub- und Geruchsimmissionen

Auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die vom Land Niedersachsen zur Anwendung empfohlen wird, ist in Dorfgebieten eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 %, in gewachsenen Dorfgebieten auch bis zu 20 % (Einzelfallbetrachtung) zulässig.

Da es sich um ein dörflich strukturiertes Gebiet handelt und dem Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Staub und Geruch zu rechnen, welche jedoch als ortsüblich anzusehen sind. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich dieser Satzung befinden sich keine Anlagen, welche ortsuntypische Emissionen erzeugen. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und die angrenzenden Betriebsflächen im Sinne der guten fachlichen Praxis geführt bzw. bewirtschaftet werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Satzungsgebietes befindlichen betriebsfremden Nutzungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Störfallverordnung und Trennungsgebot

Innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Satzungsgebietes befinden sich keine störfallrelevanten Betriebe.[17]

Die allgemeinen Anforderungen an die Berücksichtigung des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG werden beachtet und im Zuge der Vorhabenplanung konkretisiert.

5.6 Altablagerungen/Rüstungsaltlasten

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Altablagerungen oder kontaminierten Flächen bekannt.[18]

Ferner 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 umgehend zu benachrichtigen.

5.7 Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

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

5.8 Militärische Luftfahrt

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

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen eine maximale Bauhöhe von 108,5 m ü.NHN nicht überschreiten.

[17] Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (NMU), 2019: Luftqualitätsüberwachung – Betriebe Störfall VO

[18] Kartenserver des NIBIS (2019): Themenkarten Altlasten

Sollte diese Höhe überschritten werden, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

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

5.9 Bergbau

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies mit Schreiben vom 20.11.2020 darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bergbauberechtigungsfeldes mit der Bewilligung „Schneverdingen" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG befindet. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG ist berechtigt in dem Feld Kohlenwasserstoffe aufzusuchen und zu gewinnen. Die Bewilligung ist mit einer Laufzeit von 30 Jahren bis zum 17.12.2038 erteilt worden.

5.10 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies mit Schreiben vom 20.11.2020 darauf hin, dass sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort aus dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmen sind. 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.

5.11 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Bodenordnung

Zur Realisierung der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

5.7.2 Ver- und Entsorgung

<u>Trink- und Löschwasserversorgung</u>

Die Trinkwasserversorgung des Satzungsgebietes kann über die in der Rotenburger Straße (B 71) vorhandene Trinkwasserleitung gesichert werden und wird über den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land bereitgestellt.

Über dieses Trinkwasserversorgungsnetz wird auch die für den Grundschutz des Plangebietes erforderliche Löschwasserversorgung sowie die Herstellung der entsprechenden Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet. Die Hydranten sind bei Bedarf innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu installieren.

Um bei Bauarbeiten vorhandene Leitungen nicht zu beschädigen, ist vor Baubeginn von der ausführenden Firma eine Leitungsauskunft einzuholen.

Nach § 41 NBauO und den §§ 2 und 3 des Nds. Brandschutzgesetzes ist für die Erteilung von Baugenehmigungen die erforderliche Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im Besonderen ist auch ebenfalls für den Bestandsbereich eine Löschwasserversorgung in ausreichender

Weise erforderlich.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. Wassersicherstellungsverordnung (1. WasSV) und den technischen Regel DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Hiernach wird im Geltungsbereich der Satzung eine Löschwasserliefermenge von mind. 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung von Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

In seiner Stellungnahme vom 04.06.2020 weist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land darauf hin, dass Anforderungen und Bedingungen an die Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz zugesichert werden können.

Nach Aussage des Vorhabenträgers und der örtlichen Feuerwehr befindet sich an der Grundstücksgrenze des Plangebietes eine Zisterne mit rd. 35.000 l Inhalt, zusätzlich zu einem Hydrantennetz. Die Zisterne ist mit zwei Saugstutzen „A" ausgestattet und für die Feuerwehr erreichbar. Es kann hierdurch eine ausreichende Löschwassermenge gem. den v.g. Angaben sichergestellt werden.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

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

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Schmutzwasserentsorgung

Das Satzungsgebiet kann an den in den öffentlichen Verkehrsstraßen bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Um Eingriffe in die angebundene Vorflut zu vermeiden, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser im Satzungsgebiet zurückzuhalten und mittels Mulden, Rigolen, Zisternen oder ähnlichem möglichst zu versickern.

Energieversorgung (Elektrizität)

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

Kommunikationswesen

- Telekom

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

- Vodafone

Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit Schreiben vom

16.06.2020 mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben erfolgt eine Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand im Rahmen einer Stellungnahme. Die Kabelschutzanweisungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH sind zu berücksichtigen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt. Das Plangebiet ist direkt an der B 71 gelegen, sodass auch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gem. den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/98" das Plangebiet erreichen können.

6 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Durchführung der Planung keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.