

Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen, die im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vorgetragen wurden:

Die Abwägungen können nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungen unterliegen, insofern stellt diese Abwägung eine vorläufige Abwägung auf der Grundlage des bisher erreichten Planungsstandes dar.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 18.11.2020</p>	<p>Planungsrecht Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs nur teilweise genehmigt ist. Der Bebauungsplan kann somit lediglich den genehmigten Stand als Ist-Zustand annehmen.</p> <p><u>Planzeichnung:</u> <i>Textliche Festsetzungen:</i> § 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind – Waldsaum, Bauverbotszone Laut der textlichen Festsetzungen sind diese Flächen von baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes vorhandene Nutzungen nur teilweise genehmigt sind und nur die genehmigten Nutzungen als Ist-Zustand für den Bebauungsplan vorausgesetzt werden können.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung der Auslegungsunterlagen wurden beim Landkreis Heidekreis Auskünfte über die genehmigten Anlagenbestandteile und deren Nutzungen eingeholt und in die Begründung eingearbeitet.</p> <p>Der Biotoptypenplan berücksichtigt sodann die durch Baugenehmigungen zulässigen Gebäude und Flächenversiegelungen sowie die im Rahmen der bereits erteilten Baugenehmigungen erforderlichen plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen als Ist-Zustand (Ausgangszustand). Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu § 3</p> <p>Der in der Stellungnahme aufgeführte Sachverhalt bzgl. der Inhalte der textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wird korrekt wiedergegeben.</p>

	<p>von Menschen dienen, freizuhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen ist demnach jedoch möglich. Dies wiederum würde jedoch bedeuten, dass sich der Abstand zum Wald zu den baulichen Anlagen erheblich verringert. Die widersprüchlichen Aussagen sind klarzustellen.</p>	<p>Die textliche Festsetzung wird zur öffentlichen Auslegung wie folgt angepasst (Änderungen kursiv):</p> <p>„§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind –Waldsaum (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</p> <p>(2) Innerhalb der im <i>Bebauungsplan Teilplan I</i> festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldsaum), ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in Abs. 3 aufgeführten Nutzungen und Anlagen im Sinne von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.“</p> <p>Folglich sind zukünftig bauliche Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen) innerhalb der Bauverbotszone des Waldes unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sollen jedoch für eine bestmögliche Nutzbarkeit der Flächen des Gewerbegebietes Lagerflächen für nicht-brennbare Schuttgüter zugelassen werden. Zum Schutz der in diesem Bereich vorgesehenen Entwässerungsmulde sowie des angrenzenden Waldbestands werden nicht überdachte Betontrennwände (Lagerboxen für Schuttgüter) innerhalb der Bauverbotszone zugelassen. Ferner sollen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung des Plangebietes unterirdische Löschwasserentnahmestellen (u.a. Zisternen, Erdtanks) zugelassen werden, um die im Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden Flächen für betriebliche Zwecke bestmöglich zu nutzen. In diesem Zusammenhang soll die Fläche von brennbaren Vegetationsbeständen (Gras-Aufwuchs, Reisig) freigehalten werden, um im Brandfall ein Übergreifen zu vermeiden. Aus diesem Grunde wird die textliche Festsetzung wie folgt ergänzt:</p> <p>(3) <i>Abweichend von Abs. 2 ist innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten Fläche die Anlage von nicht überdachten Lagerflächen für nicht-brennbare Schuttgüter</i></p>
--	---	--

	<p>§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers Die Maßnahmen bezüglich der Rückhaltebecken sind genauer zu definieren und gegebenenfalls in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p><i>(mineralische Baustoffe) sowie die Anlage unterirdischer Löschwasserentnahmestellen (u.a. Zisternen, Erdtanks) zulässig. Die Höhe der Betontrennwände (Lagerboxen für Schuttgüter) wird auf maximal 2 m begrenzt. Bezugsebene für die Höhenentwicklung ist die gewachsene Erdoberfläche.</i></p> <p><i>(4) Die mit einem (b) gekennzeichnete Fläche ist von brennbaren Vegetationsbeständen und -resten (Nadelholz, Reisig) zu reinigen und durch regelmäßige Mahd dauerhaft von Aufwuchs freizuhalten.</i></p> <p>Zu § 4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aus dem Gutachten hervorgehenden und in den Planunterlagen genannten Maßnahmen zur Regenrückhaltung genauer zu definieren und in den Festsetzungen (textlich, zeichnerisch) klarzustellen sind.</p> <p>In Absprache mit der zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis erfolgt keine Änderung der textlichen Festsetzungen. Die für das Vorhaben notwendigen Informationen werden in dem „Entwässerungsantrag“ (André Röhrs Planung, Soltau, 2020) ausreichend dargelegt. Die darin enthaltenen konkreten Informationen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar relevant und erst im Baugenehmigungsverfahren darzulegen. Dennoch wird die im Entwurf vorliegenden Entwässerungsplanung bzgl. der Lage und Ausformung des geplanten Regenrückhaltebeckens nachrichtlich der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>Auf eine zeichnerische Festsetzung einer Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 16 b BauGB (Flächen für die Regelung des Wasserabflusses) wird verzichtet, um die individuellen betrieblichen Flächenanforderungen und Flächenzuordnungen nicht zusätzlich einzuschränken. Darüber hinaus kann das Regenrückhaltebecken im Rahmen der Ermittlung der Grundflächenzahl rechnerisch dem festgesetzten „Baugebiet“ zugeordnet werden. Im vorliegenden Fall führt die Entwässerungsmulde durch die Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25</p>
--	---	--

	<p>§ 7 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang derart zu ersetzen, dass sich ein artenreicher Mischwald aus verschiedenen heimischen Baumarten mit unterschiedlichen Altersklassen entwickelt.</p> <p>Diese Festsetzung widerspricht der Darstellung des Brandschutzstreifens, da sich in der östlich zum Wald angrenzenden Fläche, Waldflächen befinden. Die Halle in der östlich angrenzenden Gewerbefläche kann somit den nötigen Abstand nicht einhalten.</p>	<p>a und b BauGB des Bebauungsplanes. Vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses nicht zugleich auch mit den v.g. Pflanzmaßnahmen belegt werden kann, erfolgt die Versickerung außerhalb der Pflanzflächen, sodass kein Konflikt der beiden Festsetzungen besteht. Dieser Aspekt wird im Zuge der konkreten Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Zu § 7</p> <p>Die im Vorentwurf mit einem b) gekennzeichnete Fläche bezieht sich auf einen Bereich des vorhandenen Waldbestandes, für den zur Sicherung des Brandschutzes eine Waldumwandlung vorgesehen wurde. Auf diese wird zur Entwurfsfassung verzichtet.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurden seitens des Landkreises Heidekreis die vorhandenen baulichen Anlagen auf vorliegende Baugenehmigungen überprüft. Für die im östlichen Anschluss an den Waldbestand vorhandenen baulichen Anlagen liegen keine Baugenehmigungen vor.</p> <p>Die v.g. und im Bereich des Waldschutzabstands („Bauverbotszone“) gelegenen Lagerhallen sind daher im Anschluss an die Fertigstellung des geplanten Neubaus entlang der Straße Bornbusch im östlichen Planbereich zu entfernen.</p> <p>Konflikte mit dem Brandschutz können durch den vollständigen Erhalt des Waldbestands und die Entfernung der vorhandenen baulichen Anlagen im östlichen Anschluss zukünftig ausgeschlossen werden. Ein Eingriff in den Waldbestand zur Gewährleistung des Brandschutzes ist anschließend nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die neu zu errichtenden baulichen Anlagen halten einen ausreichenden Abstand von > 25 m zu vorhandenen Waldflächen ein. Die Baugrenzen und damit verbunden die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen entsprechenden Abstand zum westlich angrenzenden Wald ein.</p>
--	--	--

	<p><i>Örtliche Bauvorschriften:</i> Allgemein Gem. der Festsetzung erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften nur auf das im Bebauungsplan festgesetzte GE-Gebiet. Für das im Bebauungsplan festgesetzte MI-Gebiet gibt es somit keinerlei Vorschriften bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen. Dies ist zu begründen.</p>	<p>Im Rahmen der Festsetzung § 4 zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen im Anschluss an den Waldbestand wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, die eine Nutzung des Bereiches als Lagerfläche ermöglicht, jedoch nur nicht-brennbare Schuttgüter zulässt. Dabei ist der Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze gem. § 5 NBauO zu gewährleisten. Dieser Aspekt wird im Zuge der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Ferner ist die vorhandene Entwässerungsmulde vor Beeinträchtigungen zu schützen, sodass eine geregelte Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann. Auch dieser Belang betrifft die konkrete Durchführung des Bebauungsplanes, nicht aber die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.</p> <p>Zu Allgemein Es wird korrekt wiedergegeben, dass sich die örtlichen Bauvorschriften im Vorentwurf nur auf das im Bebauungsplan festgesetzte GE-Gebiet beziehen und dementsprechend im Vorentwurf des Bebauungsplanes keine Einschränkungen bzgl. der Errichtung von Werbeanlagen im Mischgebiet beinhaltet waren.</p> <p>Das Mischgebiet grenzt südlich an das Gewerbegebiet an. Beide Nutzungen werden im Osten über die Straße Bornbusch erschlossen. Zum aktuellen Zeitpunkt werden beide Flächen durch den ansässigen Betrieb beansprucht. Vor dem Hintergrund einer zukünftig ggf. abweichenden Nutzung, im Rahmen derer ein gewerblicher Betrieb sich auch vollständig innerhalb des MI-Gebietes ansiedeln kann, soll die Anbringung von Werbeanlagen auch für das Mischgebiet zugelassen werden. Die Planunterlagen, insbesondere die örtlichen Bauvorschriften, werden diesbezüglich zur öffentlichen Auslegung angepasst, sodass die Festsetzungen zu Werbeanlagen sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Mischgebiet gelten.</p>
--	---	--

	<p><u>Begründung:</u> 1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Gemäß des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.</p> <p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den westlichen Bereich als Wald dar. Dieser Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise mit der Darstellung GE überplant (Brandschutzstreifen / Waldsaum). Zwar wäre eine Waldumwandlung denkbar (siehe Stellungnahme Naturschutz), jedoch entwickelt sich die Darstellung des Gewerbegebiet nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und ist somit nicht zulässig.</p> <p>Die Planung muss hier entsprechend angepasst werden.</p> <p>1.2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) Gem. LROP 3.2.1 02 soll Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden.</p> <p>Aufgrund der unter 1.1 genannten Problematik ist der Erhalt der gesamten Waldflächen nur möglich, wenn eine Umplanung der bereits vorhandenen Halle vorgenommen wird (Brandschutz). Sollte stattdessen eine Waldumwandlung in Betracht gezogen</p>	<p>Zu 1.1</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen westlich der vorhandenen Bebauung und östlich des Waldbestandes im wirksamen Flächennutzungsplan als Wald dargestellt sind. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass eine Festsetzung des Gewerbegebietes, wenn auch der Bereich zur Pflanzenerhaltung vorgesehen ist, gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) abgeleitet werden können und bei Beibehaltung der im Vorentwurf festgesetzten Planungen eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich wäre.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wird jedoch von der Überplanung des Waldbestandes abgesehen. Die Konflikte bzgl. des Brandschutzes und walddirektlicher Belange können durch den Abriss der Bestandsgebäude im direkten östlichen Anschluss an den Waldbestand gelöst werden. Hierzu erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landkreises Heidekreis ist ein Eingriff in den Waldbestand sodann nicht mehr erforderlich und die Festsetzungen des Bebauungsplanes können in diesem Bereich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB abgeleitet werden.</p> <p>Zu 1.2.1</p> <p>Die in 3.2.1 02 des LROP genannten Inhalte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das LROP des Landes Niedersachsen trifft verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklungen und dient dazu, die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen auf den Raum aufeinander abzustimmen.</p> <p>Unter Punkt 1.1 07 wird im LROP hervorgehoben, dass die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als</p>
--	--	--

	<p>werden, muss hierzu im Sinne des LROP Stellung genommen werden.</p>	<p>Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden sollen, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden um (u.a.) insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.</p> <p>Der im Plangebiet bereits ansässige Betrieb sowie die geplante Entwicklung tragen zur Stabilisierung der in der Gemeinde Neuenkirchen und der Ortschaft Brochdorf bestehenden wirtschaftlichen Situation bei. Die Förderung des Betriebes kann zu einer positiven Entwicklung der Arbeitsmarktsituation vor Ort durch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze beitragen. Hierdurch kann ein positiver Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Neuenkirchen bzw. dem Ortsteil Brochdorf geleistet werden.</p> <p>Nach Überprüfung der vorhandenen Baugenehmigungen durch den Landkreis Heidekreis wurde festgestellt, dass für die Bestandsgebäude, die im Vorentwurf eine Umwandlung des Waldbestandes ausgelöst haben, keine Baugenehmigungen vorliegen. Diese Gebäude sind im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten entlang der Straße Bornbusch zur Gewährleistung des Brandschutzes zu entfernen. Die geplanten und zur Betriebssicherung und -erweiterung erforderlichen Neubauten werden im westlichen Anschluss an die Straße Bornbusch errichtet und halten einen ausreichenden Abstand zu der Waldfläche ein. Die Baufelder berücksichtigen die erforderliche Bauverbotszone mit einem ausreichenden Abstand von > 25 m zur Grenze des Waldes. Ein Eingriff in den Waldbestand wird vermieden. Eine Erläuterung zu waldrechtlichen Belangen in Bezug auf das LROP in der Begründung erfolgt mit Hinweis darauf, dass durch den angepassten Entwurf des Bebauungsplanes die Belange Waldes berücksichtigt werden.</p>
--	--	--

	<p>1.4 Vorliegende Fachgutachten Das genannte Baugrundgutachten ist dem Antrag nicht beigelegt. Das Gutachten muss nachgereicht werden.</p> <p>3.1 Räumlicher Geltungsbereich Der räumliche Geltungsbereich wird anhand der Flurstücke definiert, jedoch sind nicht alle genannten Flurstücke in der Planzeichnung dargestellt. Zum Verständnis sollte das Flurstück 5/12 ergänzt werden.</p> <p>3.2.3 Bebauungsstruktur Hier sollte Bezug auf den geänderten Flächennutzungsplan genommen werden. Die Bebauungsstruktur im südlichen Plangebiet stellt sich nicht, wie in der Begründung beschrieben, als Dorfgebiet dar, sondern als Mischgebiet. Die Fläche südlich des Plangebiets stellt sich als Dorfgebiet dar.</p> <p>Die Bebauungsstruktur, südlich des Plangebiets (Dorfgebiet), ist überwiegend durch eine eingeschossige Bebauung bzw. durch gewerbliche Anlagen geprägt. Die Bebauungsstruktur im südlichen Plangebiet (Mischgebiet) wird ebenfalls überwiegend durch eine eingeschossige Bebauung bzw. durch gewerblich geprägte</p>	<p>Zu 1.4 Das in den Planunterlagen erwähnte Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung) wurde zusammen mit dem Entwässerungsantrag den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung beigelegt und für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsicht zur Verfügung gestellt.</p> <p>Zur öffentlichen Auslegung werden die in der Begründung aufgeführten Fachgutachten und externen Beiträge klarstellend gegliedert, die online zur Verfügung zu stellenden Unterlagen werden deutlich gekennzeichnet.</p> <p>Zu 3.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Flurstücksbezeichnung 5/12 zum besseren Verständnis in den Planunterlagen zu ergänzen ist. Die Unterlagen werden angepasst.</p> <p>Zu 3.2.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Klarstellung der Sachverhalte in Kapitel 3.2.3 Bebauungsstruktur in der Begründung zum in Rede stehenden Bebauungsplan auf die im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgende Umwandlung der bisher festgesetzten Flächen eines Dorfgebietes in gemischte Bauflächen Bezug genommen werden sollte. Die im südlichen Planbereich festgesetzten Flächen eines Mischgebietes können gem. § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet angesehen werden. Die Begrifflichkeiten werden in der Begründung zum Bebauungsplan angepasst.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei der Bebauung innerhalb des geplanten Mischgebietes im Planbereich sowie der südlich daran anschließenden Flächen des Dorfgebietes nicht um eine überwiegend zweigeschossige, sondern um eine eingeschossige Bebauung handelt. Auch diese Aussage wird in der Begründung entsprechend angepasst.</p>
--	--	--

	<p>bauliche Anlagen (z.B. Lagerhallen, Bürogebäude) geprägt. Eine zweigeschossige Bauweise ist hier nicht vorhanden.</p> <p>4.1.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen Der Abstand der Baugrenze zu den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" beträgt lediglich 1 - 2 m. Es ist zu prüfen, ob dieser Abstand ausreichend ist, um die Bepflanzung der Flächen zu gewährleisten.</p> <p>4.2 Örtliche Bauvorschriften In der Begründung ist die Höhe der Werbeanlagen, innerhalb der Darstellung des § 2 Werbeanlagen, mit 12 m angegeben. Innerhalb der Planzeichnung sowie in der Erläuterung ist eine Höhe von 10 m angegeben. Die Darstellung der Begründung ist auf 10 m zu reduzieren.</p> <p>Zudem werden flächenhafte Werbeanlagen an Außenwänden auf 10 m² der jeweiligen Flächen der Außenwand des Gebäudes begrenzt. Dies bedeutet jedoch, dass jede Fassade mit einer 10 m² großen Werbeanlage ausgestattet werden kann. Es ist klarzustellen, ob dies gewünscht ist.</p>	<p>Zu 4.1.3 Die in den Planunterlagen zum Vorentwurf festgesetzten Abstände der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu den Baugrenzen werden korrekt wiedergeben. Die Pflanzflächen wurden auf Grundlage der Biotoptypenerfassung des Büro EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft (2020) festgesetzt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, die bereits teilweise bis auf die genannten 1 - 2 m an die festgesetzten Pflanzflächen heranreichen und um die Entwicklung des Betriebes durch die Baugrenzen zukünftig nicht unverhältnismäßig einzuschränken, werden die Baugrenzen weiterhin mit einem Abstand von 2 m zu den Pflanzflächen festgesetzt. Im östlichen Bereich wird der Abstand von 1 auf 2 m vergrößert. Sollten aus anderen, für die Bauleitplanung nicht unmittelbar relevanten Aspekten (Durchführung des Bebauungsplanes) die Umfahrten einen größeren Abstand zum Pflanzstreifen erfordern, ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung darauf zu achten, dass die erforderlichen Gebäude von den festgesetzten Pflanzstreifen den ausreichenden Abstand einhalten. Dies kann u.a. auch dadurch erreicht werden, dass hinter der festgesetzten Baugrenze zurückgeblieben wird.</p> <p>Zu 4.2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Diskrepanz zwischen den Angaben in den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) und der Begründung zum Bebauungsplan besteht. Die Höhe der Werbeanlagen soll, wie in den örtlichen Bauvorschriften enthalten, auf 10 m begrenzt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Festsetzung zu Werbeanlagen an Außenwänden wird angepasst, sodass je vorhandenem Betrieb an nur je einer (1) Außenwand eines Gebäudes eine Werbeanlage mit bis zu 10 m² Fläche zulässig ist.</p>
--	---	---

	<p>Des Weiteren ist keine Festsetzung zu anderen Werbeanlagen wie Fahnen, Pylone, etc. getroffen. Entsprechende Festsetzungen sind gegebenenfalls zu ergänzen.</p>	<p>Es werden Aussagen zu weiteren Werbeanlagen in den Planunterlagen ergänzt. Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften lautet sodann wie folgt (ergänzende Änderungen fett, Löschungen <i>kursiv</i> gekennzeichnet):</p> <p>„§ 2 Werbeanlagen</p> <p>(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind können Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken <i>zugelassen werden</i>, wenn die Stätte der Leistung auf einem Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist, das nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.</p> <p>(2) Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf 1 je Grundstück begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Werbepylone) sind unzulässig.</p> <p>(3) Die Größe der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wird auf 10 m² je Außenwand begrenzt.</p> <p>(4) Die Höhe der Werbeanlagen wird auf 10 m begrenzt. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.</p> <p>(5) Die Bezugsebene wird durch die Gradiente der öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand gebildet. Maßgeblich ist die Gradiente der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die mittlere Grundstücksbreite.</p> <p>(6) Angestrahlte oder bewegte Werbeanlagen, einschl. der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten, sind nicht zulässig. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.</p>
--	--	--

	<p>5 Verkehr Laut der Begründung sind nachteilige Einflüsse auf den Verkehr der abführenden Straßen durch die Planung nicht vorauszusehen. Für die zum Transport der Materialien genutzten Lkw und Sprinter wird eine Häufigkeit von 80 Lkw bis 30 t und 30 Sprinter bis 7,5 t am Tage berücksichtigt. Dies bedeutet eine enorme Steigerung des Lieferverkehrs und wirkt sich somit auf den Verkehr innerhalb der dörflichen Strukturen aus. Hierzu ist entsprechend Stellung zu nehmen.</p> <p>6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben Derzeit ist lediglich die Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb genehmigt. Erst durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Zulässigkeit des Tief- und Straßenbauunternehmens ermöglicht. In der Begründung ist demnach genauer auf die Auswirkung dieser Gewerbeflächen einzugehen (insbesondere bzgl. des Schutzgut Mensch, Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes und der Flächeninanspruchnahme).</p>	<p>Zu 5 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zunahme des Lieferverkehrs auf die in dem Schallgutachten als Maximalwerte angesetzten 80 LKW bis 30 t und 30 Sprinter bis 7,5 t aus Sicht des Landkreises Auswirkungen auf den Verkehr und die dörflichen Strukturen haben kann und hierzu Stellung zu nehmen ist.</p> <p>Aus diesem Grunde wurde zur öffentlichen Auslegung eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Zacharias Verkehrsplanungen, 2021). Hierbei wird eine Anzahl von 110 LKW- und 30 PKW-Fahrten berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten stellt heraus, dass durch den hinzutretenden Verkehr nicht mit einer Beeinträchtigung der angrenzenden Straßen (Bornbusch, Rutenmühler Straße, Rotenburger Straße / B 71) zu rechnen ist. Die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre kann weiterhin gewährleistet werden. Eine Anpassung der Planung erfolgt diesbzgl. nicht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 6.2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass entgegen der Informationen des Vorentwurfs bisher lediglich die Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb im Planbereich genehmigt worden ist und die Zulässigkeit des Tief- und Straßenbauunternehmens erst durch den Bebauungsplan ermöglicht werden kann. Der Sachverhalt wird zur öffentlichen Auslegung überarbeitet und klargestellt. Die durch die Nutzungsänderung hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden entsprechend überarbeitet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist neben dem v.g. verkehrsplanerischen Gutachten auch ein schalltechnisches Gutachten, eine artenschutzrechtliche Beurteilung sowie ein Entwässerungsantrag einschließlich Bodengutachten durchgeführt und ausgearbeitet worden. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Umweltbericht des Bebauungsplanes eingearbeitet. Erhebliche Immissionskonflikte werden darin nicht beschrieben, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das festgesetzte Gewerbegebiet, das gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO der Aufnahme von Gewerbebetrieben</p>
--	---	---

	<p>6.3.2.3 Fazit und Festsetzungen Laut 6.3.2.1 wird der Betrieb der Brechanlage (Prallbrecher) sowie der Siebanlage auf 10 Tagen im Monat begrenzt. Die Anlagen sollen abwechselnd genutzt werden. Diese Festsetzung fehlt in der Zusammenfassung der Festsetzungen.</p> <p>Zudem wird aus der Begründung nicht ersichtliche, ob es sich bei den 10 Tagen um die Gesamtnutzung beider Anlagen handelt oder ob jede Anlage für sich 10 Tage im Monat genutzt wird. Dies ist klarzustellen.</p> <p><u>Umweltbericht:</u> 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen Der Wall, welcher laut Begründung errichtet wird, ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.</p>	<p>aller Art dient, in Bezug auf die Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen Rechnung getragen wird.</p> <p>Zu 6.3.2.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung zum Immissionsschutz durch die in den Hinweisen genannten Punkte zu ergänzen ist und die abwechselnde Nutzung der Brech- und Siebanlage sowie die Nutzung der Anlagen von maximal 10 Tagen im Monat sicherzustellen ist. Hierzu wird zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Vorhabenträger ein Vertrag abgeschlossen, der die Gesamtnutzung der Brech- und Siebanlage auf maximal 10 Tage im Monat Betriebszeit begrenzt. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da es sich hierbei um einen Sachverhalt handelt, der auf die Durchführung des Bebauungsplanes, nicht jedoch auf seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen abstellt. Die Betriebszeiten oder die Benutzung von diversen betrieblichen Einrichtungen und Aggregaten ist im Rahmen der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes in der Regel noch nicht bekannt. Im Wege der Abschichtung können diese, auf die Durchführung des Bebauungsplanes abzielenden Sachverhalte auf die nächste Zulassungsebene bzw. des konkreten Genehmigungsverfahrens bezogen werden. Dieser Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die v.g. Inhalte werden zur öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen angepasst.</p> <p>Zu 2.1.2 Es wird korrekt wiedergegeben, dass der in der Begründung erwähnte Wall in der Planzeichnung nicht dargestellt ist. In § 6 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird die Zulässigkeit eines Erdwalles mit einer Höhe bis maximal 3 m festgesetzt. Der bereits vorhandene Wall (Erdaufschüttung am Plangebietsrand) kann jedoch im Rahmen der Nutzung des nördlichen Gewerbegebietes angepasst werden, sodass eine zeichnerische Festsetzung des bereits vorhandenen oder zukünftig zulässigen und zu errichtenden Walles eine unverhältnismäßige</p>
--	--	--

	<p>2.2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen Die externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind zur öffentlichen Auslegung zu nennen und im Plan festzusetzen und zuzuordnen.</p>	<p>Einschränkung und verpflichtende Realisierung des Vorhabens hervorrufen würde. Aus diesem Grunde wird auf eine zeichnerische Festsetzung eines Walles verzichtet.</p> <p>Zu 2.2.3 Zur Auslegung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB werden die externen Kompensationsmaßnahmen in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Für den im Teilplan I erfolgenden bodenrechtlichen Eingriff wird ein Ausgleich auf den im Teilplan II festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Kompensationsdefizit beläuft sich auf 40.868 Werteinheiten.</p> <p>Der Teilplan II stellt sich derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und befindet sich zwischen den Ortschaften Tewel und Grauen im Bereich Tewel-Moor. Die Fläche ist durch Gräben für eine landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet worden, der Boden ist entsprechend feucht und für Aufwertungsmaßnahmen, wie z.B. Wiedervernässung, geeignet.</p> <p>Die Fläche im Teilplan II wird in drei verschiedene Bereiche aufgeteilt. Der Bereich (a) befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereiches. Die Fläche ist durch einen Graben abgetrennt und stellt sich als welliger Grünlandbereich dar. Sie liegt rd. 50 cm höher als der restliche Geltungsbereich. Aus diesem Grunde ist für die Fläche vorgesehen, ein Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte anzulegen. Die Artenauswahl der Pflanzmaßnahme muss die für den Biotoptyp kennzeichnenden Arten Grauweide (<i>Salix cinera</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) und Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) zu einem Anteil von mind. 60 % enthalten. Wahlweise können standortgeeignete niedrig-wüchsige und heimische Arten gem. der Artenliste in Hinweis h ergänzt werden. Sollten einzelne Arten (z.B.) Holunder für den Standort nicht geeignet sein, ist der Anteil von 60% durch die übrigen Arten zu leiten. Weitere Arten können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis</p>
--	---	--

		<p>hinzugefügt werden. Grundsätzlich ist die für den Biotoptyp prägende Artenzusammensetzung sicherzustellen.</p> <p>Die Teilfläche (b) befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich. Sie ist durch nördlich, südlich und mittig verlaufende Gräben geprägt. Hier ist durch Abgrabungen von 20-30 cm Tiefe die Anlage einer Blänke mit einer Größe von 3.000 m² zu realisieren. Die Blänke ist so anzulegen, dass ein flacher Abfall des Geländes erfolgt. Der Aushub ist zur Verfüllung des innerhalb der Fläche (b) gelegenen Grabens und des zwischen den Flächen (a) und (b) gelegenen Grabenbereiches zu nutzen. Überschüssiger Aushub ist am südlichen und westlichen Rand der Fläche zu einer ca. 20 cm hohen Aufschüttung zu nutzen. Hierdurch soll bei hohem Wasserstand eine Beeinträchtigung des am südlichen Plangebietsrand gelegenen Grabens und der im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindlichen Flächen vermindert werden. Die Blänke ist durch maximal einmalige Mahd im Oktober des Jahres zu Pflegen um einer Verkrautung und Verbuschung vorzubeugen. Eine abweichende Mahd ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Die nicht durch die Blänke innerhalb der Fläche (b) beanspruchten Bereich sind ebenso wie die Fläche (c) als Extensivgrünland zu entwickeln.</p> <p>Der östliche Planbereich (c) ist zu einem extensiven Grünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) des Mischungstyps „Feuchtwiese“ vorzunehmen. Die Fläche ist mindestens einmalig (max. 2x) pro Jahr zu mähen, alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig. Die Beweidung darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen. Eine Verwundung des Bodens ist zu vermeiden. Auf eine Düngung und das Aufbringen von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.</p> <p>Der Graben im östlichen Verlauf der Fläche (a) sowie dessen östlicher Verlauf entlang der nördlichen Grenze der Fläche (c) sind freizuhalten, um eine Beeinträchtigung des daran nördlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gehölzbestandes auszuschließen.</p>
--	--	---

	<p>2.3.3 Nullvariante Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Zulässigkeit der vorhandenen Nutzung der Flächen zu prüfen.</p>	<p>Der am südlichen Rand des Plangebietes innerhalb der Fläche (b) befindliche Graben ist weiterhin zu erhalten, um Beeinträchtigungen der südlich anschließenden Flächen vorzubeugen.</p> <p>Zum Ausgleich des im Teilplan I zulässigen Eingriffs mit einem Defizit von 40.868 Werteinheiten wird bei Aufwertung des Intensivgrünlands (2 WE/m²) zu den v.g. Biotopen (4 WE/m²) eine Fläche von 20.434 m² benötigt. Innerhalb des Geltungsbereiches kann durch die v.g. Maßnahmen eine Aufwertung von 30.621 m² erfolgen, sodass der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.</p> <p>Zu 2.3.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen des Kapitels 2.3.3. Nullvariante darzulegen ist, dass die Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen der Flächen bei Nichtdurchführung der Planung zu prüfen ist. Die Begründung wird dahingehend redaktionell überarbeitet.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p><u>Planzeichnung:</u> § 3 Aus waldbrechtlicher Sicht dürfen im Waldsaum keine Gebäude errichtet werden. Ich bitte daher die Vorgaben zu ändern, oder die Planung so abzuändern, dass es sich hierbei rechtlich nicht um Wald handelt (inkl. Waldumwandlung).</p>	<p>Zu § 3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus waldbrechtlicher Sicht innerhalb des Waldsaumes keine Gebäude errichtet werden dürfen und dies entweder durch eine entsprechende Waldumwandlung zur Einhaltung der Schutzabstände oder durch Änderung der Festsetzung anzupassen ist.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen werden die Festsetzungen im Bereich der Waldfläche angepasst. Die im Vorentwurf zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Fläche des Waldes wird in der Entwurfsfassung planungsrechtlich dem Wald zugeordnet, um den Bestand vollständig zu erhalten. Ausgehend von der Waldfläche wird mit einer Breite von 25 m eine Bauverbotszone festgesetzt. Die darin</p>

		<p>befindlichen Bestandsgebäude werden im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten im Bereich westlich der Straße Bornbusch entfernt. Hierzu erfolgt eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen. Durch die Entfernung der Bestandsgebäude ist zur Sicherstellung des Brandschutzes und der Einhaltung der Bauverbotszone keine Waldumwandlung erforderlich. Eingriffe können durch diese Festsetzungen vollständig vermieden werden.</p> <p>Innerhalb der sodann festgesetzten und dem Wald dienenden Bauverbotszone ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen (Gebäude einschließlich Nebenanlagen) aus brandschutztechnischen Gründen und aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr (etwa durch fallendes Geäst oder umfallende Bäume) ausgeschlossen. Die Anlage von Lagerflächen für nicht-brennbare Schuttgüter ist zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone ist in Absprache mit dem Landkreis Heidekreis die Errichtung von nicht überdachten Betontrennwänden (Lagerboxen für Schuttgüter) zulässig. Die innerhalb der v.g. Bauverbotszone vorgesehene Entwässerungsmulde ist hierbei störungsfrei zu erhalten, um eine Entwässerung des Gewerbegebietes gewährleisten zu können.</p> <p>Ferner wird die Begrifflichkeit „Waldsaum“ aus den Festsetzungen entfernt, da diese eine Zugehörigkeit zu Flächen nach Waldrecht impliziert.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird zur öffentlichen Auslegung wie folgt angepasst (<i>Änderungen kursiv</i>):</p> <p>„§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind –Waldsaum (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)</p> <p>(2) Innerhalb der im Bebauungsplan <i>Teilplan I</i> festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldsaum), ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in Abs. 3</p>
--	--	---

	<p><u>Begründung/Umweltbericht:</u> S. 21 Beschreibt eine Höhenbegrenzung der Werbeanlagen von 10 m, die textliche Festsetzung § 2 (3) legt die Höhenbegrenzung auf 12 m fest. Die Höhenbegrenzung der Werbeanlagen wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Ich bitte daher darum die Höhenbegrenzung der textlichen Festsetzung auf max. 10 m anzupassen. Eine Beleuchtung (Abs. 4) sollte aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht ausgeschlossen sein. Alternativ sind die Auswirkungen von beleuchteten Werbeanlagen auf Insekten etc. zu überprüfen.</p>	<p><i>aufgeführten Nutzungen und Anlagen im Sinne von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.</i></p> <p>Zu Seite 21</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Diskrepanz zwischen den Angaben in den textlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) und der Begründung zum Bebauungsplan besteht und sich eine Höhe der Werbeanlagen von 12 m auf das Landschaftsbild auswirkt.</p> <p>Auf eine Begrenzung der Höhe der Werbeanlagen wird verzichtet, da durch die in den örtlichen Bauvorschriften enthaltene Begrenzung auf 10 m² Fläche und die Unzulässigkeit von Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie bzw. Attika einer Ausprägung von mehr als 10 m Höhe nicht zu erwarten ist. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p> <p>Die Beleuchtung von Werbeanlagen wird zum Schutz der Fauna (insbesondere Insekten) in den örtlichen Bauvorschriften mit Verweis auf die textliche Festsetzung § 6 ergänzt, sodass zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Außenflächen und Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind.</p> <p>Ferner wird festgesetzt, dass die Beleuchtung von Werbeanlagen blendfrei sein muss. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind <u>nicht</u> zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahelte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.</p> <p>Es wird die Ansicht vertreten, dass durch die Übertragung der Angaben zu Leuchtmitteln für die Beleuchtung von u.a. Fahrwegen und Stellplätzen auf die zulässigen beleuchteten Werbeanlagen ein artenschutzrechtlicher Konflikt vermieden werden kann. Ferner wird</p>
--	--	--

	<p>Wald: Das Thema Wald wird bisher in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt, da Waldflächen überplant werden (geht aus der Kartierung des Büros EGL sowie aus der Bilanzierung hervor), eine Waldumwandlung aber nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Zu 6.2.3 Begründung sowie äquivalent 2.2.1 Umweltbericht Die festgelegte Bauverbotszone überplant bereits vorhandenen Wald. Eine Eingriffsminimierung wird daher hierbei nicht erkannt. Ich bitte darum Bezug darauf zu nehmen, wie eine innerhalb des Waldes befindliche Bauverbotszone den Waldrand schützen soll.</p> <p>In der Planzeichnung ist diese Fläche zudem als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Anpassung der Bauverbotszone bevorzugt. Zu- dem bitte ich darum auf den Brandschutz einzugehen und die notwendigen Abstände zum Bestandsgebäude zu berücksichtigen. Sollte eine Waldumwandlung vermieden werden, ist das Bestandsgebäude umzusetzen. Zudem bitte ich darum die Fläche nicht als Gewerbefläche mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen, sondern als Wald. Grundsätzlich bitte ich darum das Thema Wald ausführlicher zu behandeln und in die Begründung und den Umweltbericht mit einzubeziehen. Bei der derzeitigen Planung würde es zu einer ungenehmigten Waldumwandlung kommen und der Bebauungsplan damit evtl. nicht zulässig sein.</p>	<p>die Ansicht vertreten, dass durch Ausschluss der o.g. bewegten Werbeanlagen ebenfalls ein Konflikt mit dem Artenschutz vermieden werden kann.</p> <p>Zu Wald Im Rahmen des Vorentwurfs wurde von dem Erfordernis einer Waldumwandlung aufgrund östlich an den Waldbestand angrenzender baulicher Anlagen und der sich daraus ergebenden Abstände zur Sicherung des Brandschutzes ausgegangen. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Landkreis die vorhandenen, nicht genehmigten baulichen Anlagen entfernt, sodass kein Eingriff in den Waldbestand erforderlich ist. Ferner wird eine dem Wald dienende „Bauverbotszone“ mit einer Breite von 25 m, ausgehend von dem äußeren Rand der Waldfläche festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen des Waldbestandes zukünftig ausgeschlossen werden können.</p> <p>Zu 6.2.3 Wie v.g. wird zur öffentlichen Auslegung eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landkreises durchgeführt.</p> <p>Die in der Vorentwurfsfassung festgesetzte Fläche zur Erhaltung vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt. Der Waldbestand wird vollständig als Waldfläche festgesetzt und erhalten. Der Abstand von 25 m zur Grenze des Waldbestandes wird als Bauverbotszone festgesetzt. Die darin befindlichen baulichen Anlagen sind vollständig zu entfernen. Innerhalb der dem Wald dienenden Bauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen (Gebäude einschl. Nebenanlagen) unzulässig. Unter Berücksichtigung des Grenzabstandes gem. § 5 NBauO sowie der Sicherstellung der Funktion der Entwässerungsmulde können die Flächen zur Lagerung von Baustoffen herangezogen werden. Hier ist ausnahmsweise die Errichtung von nicht überdachten Betontrennwänden (Lagerboxen für Schuttgüter) zulässig. Die Flächen sind von brennbaren Vegetationsbeständen (Gras-</p>
--	--	--

	<p>Externe Ausgleichsmaßnahmen: Die Ausgleichsmaßnahmen liegen bisher nicht vor und können daher nicht überprüft werden. Spätestens zur öffentlichen Auslegung sind diese Maßnahmen vorzulegen und bevorzugt über eine textliche Festsetzung zu sichern. Auf Wunsch kann eine Vorabstimmung über die Eignung der geplanten Maßnahmen stattfinden.</p>	<p>Aufwuchs, Reisig) freizuhalten, um ein Übergreifen im Brandfall zu vermeiden.</p> <p>Zu externe Ausgleichsmaßnahmen Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausgleichsmaßnahmen nur nach Vorlage geprüft werden können und zur öffentlichen Auslegung über textliche Festsetzungen zu sichern sind. Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis festgesetzt und in die Planunterlagen integriert. Auf die o.g. ausführliche Beschreibung zu den Kompensationsmaßnahmen wird verwiesen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Immissionschutz</p> <p>Das Schalltechnische Gutachten zum "Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf" des Büros AMT vom 19.06.2020 ist Grundlage der immissionschutzrechtlichen Beurteilung.</p> <p>In diesem Gutachten werden detailliert technische Einrichtungen, Betriebsabläufe, Öffnungszeiten, Parkplatzbewegungen, An- und Abfahrverkehr etc. für den Schalltechnischen Nachweis über die Einhaltung von Immissionsrichtwerten nach 6.1 der TA-Lärm herangezogen. Jegliche Abweichung der Betriebsparameter vom o.g. Gutachten, die in einem späteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden, führt zu einer erneuten Schalltechnischen Berechnung und Prüfung des Bauverfahrens.</p>	<p>Es wird korrekt wiedergegeben, dass die immissionschutzrechtliche Beurteilung in Bezug auf Schallimmissionen basierend auf den Ergebnissen des Gutachtens der AMT Ingenieurgesellschaft (Isernhagen, 2020) erstellt wurde.</p> <p>Die in dem Gutachten genannten und für die Beurteilung vorausgesetzten Angaben wurden durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Die hier genannten Parameter zu u.a. Betriebszeiten und An- und Abfahrverkehren werden im Vorentwurf des Bebauungsplanes unter den Hinweisen aufgeführt. Die Erfüllung der Rahmenbedingungen, die eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den in der Umgebung bereits bestehenden Nutzungen gewährleisten soll, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass abweichende Nutzungen bei ggf. späteren Baugenehmigungsverfahren einer erneuten schalltechnischen Beurteilung bedürfen. Eine Festsetzung und Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt nicht, da es sich um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen</p>

	<p>In dem Begründungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 4 "Vor dem Bruche" vom 13.10.2020 ist zum § 8 "Festsetzungen zum Immissionsschutz" folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist mit einer <i>"nicht genehmigungsbedürftigen Anlage"</i> eine Anlage gemeint, die nicht unter die Genehmigungspflicht nach § 4 BImSchG fällt? • Es sind keine Angaben zu Geruch- und Staubimmissionen im Bauleitverfahren gemacht worden. Die für Mischgebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Luft und der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) sind zu betrachten und auszuwerten. 	<p>Bebauungsplan handelt. Dennoch weist der Schallgutachter in einer ergänzenden Stellungnahme¹ darauf hin, dass die in die das Gutachten eingestellten Parameter die Maximallast eines Gewerbegebietes darstellen. Es wurde damit dargelegt, dass die ausgeübte und die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete gewerbliche Nutzung mit den in der Umgebung befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen vereinbar sind und keinen Immissionskonflikt auslösen. Diese Ausführungen werden ergänzt in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Annahme des Landkreises, dass es sich bei der im Schallgutachten genannten „nicht genehmigungsbedürftige Anlage“ um eine Anlage gem. § 4 BImSchG handelt ist korrekt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Aussagen zu Geruchs- und Staubimmissionen im Bauleitplanverfahren zu ergänzen und die TA Luft sowie die Geruchsmissionsrichtlinie zu berücksichtigen sind. Die entsprechenden Inhalte werden in der Begründung zum Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung ergänzt.</p> <p>Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der in Rede stehende ortsansässige Betrieb im Rahmen der Nutzung als Garten- und Landschaftsbaubetrieb bisher nicht zu Konflikten durch Staub- und Geruchsemissionen geführt hat. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Rahmeneingrünung und die Möglichkeit der Anlage eines Walls sowie durch den Abstand der hinzutretenden Anlagenbestandteile (Brech-/ Siebanlage, Schredder) im nordwestlichen Bereich ist auch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen auf die südlich und östlich angrenzenden Nutzungen zu rechnen. Die Rahmeneingrünung trägt zur Staubfilterung bei. Die Lagerboxen für Schuttgüter sind zu den Grundstücksgrenzen überwiegend durch Betontrennwände befestigt, sodass hier Beeinträchtigungen durch Wind- und Wassererosionen gemindert werden. Eine sich schlicht aufdrängende und zwingende Notwendigkeit der Ausarbeitung eines Geruchsgutachtens hat sich vor diesem Hintergrund nicht dargestellt.</p>
--	--	--

¹ AMT Ingenieurgesellschaft mbH (Isernhagen, 2020): E-Mail vom 17.06.2020

	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung sowie die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des Dorfgebietes und gewerblichen Nutzung aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichneten Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG vereinbar ist. 	<p>Die Gemeinde Neuenkirchen geht daher davon aus, dass es bei der vorliegenden Immissionssituation im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ausreichend Möglichkeiten gibt, die immissionsrelevanten Aspekte, die im Zuge dieser Bauleitplanung nicht gutachterlich bewertet wurden, etwa durch Organisation von Produktionsprozessen, technischen Vorkehrungen zur Reduzierung von Emissionen aufzugreifen und dass eine Lösung für einen sich ggf. darstellenden Immissionskonflikt (hier Geruch und Luftreinhaltung) gefunden wird. Diese Abschichtung ist dann zulässig, wenn sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes eine Möglichkeit der Konfliktlösung darstellt und diese nicht von vorneherein als unmöglich anzusehen ist. Dies ist unter Würdigung der Nutzungen im Plangebiet, der unmittelbaren Umgebung sowie der nächstgelegenen schutzbedürftigen betriebsfremden Wohnnutzung möglich.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass ein Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sowie der in der Umgebung befindlichen Wohnnutzungen mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Dieser Sachverhalt ist in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Wasser, Boden, Abfall</p> <p>Gemäß Pkt. 9.2.2 der Begründung ist geplant, dass anfallende Niederschlagswasser über eine zentrale Versickerungsanlage (Versickerungsbecken) zu entsorgen. Folgende Maßgaben sind dabei einzuhalten:</p> <p>Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Stellungnahme genannten Maßgaben bei der geplanten Versickerungsanlage zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Erstellung der Auslegungsunterlagen erfolgte eine Abstimmung durch den Entwässerungsplaner mit der zuständigen Stelle des Landkreises Heidekreis.</p> <p>Seitens des Entwässerungsplaners wurden die Angaben des DWA-Arbeitsblattes A 138, Stand 2005 berücksichtigt. Ferner wurden die Daten des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) in die Berechnungen einbezogen. Die entsprechenden Nachweise werden</p>

	<p>ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen.</p> <p>Dem zentralen Versickerungsbecken ist ein gedichtetes Absetzbecken mit einer Dauerstauhöhe von mindestens 1,00 m vorzuschalten. Die Bemessung der Absetzanlage hat nach RAS-Ew (Stand 2005) für eine Oberflächenbeschickung von maximal 9 m/h (Regenspende r_{15}, $n=1$) zu erfolgen. Das geplante Absetzbecken hat eine Mindestoberfläche von 50 m² - bezogen auf die Dauerstauhöhe - aufzuweisen. Die Abdichtung gegen den Untergrund kann mit mineralischem Dichtungsmaterial (kf-Wert ≤ 10 -s m/s, $d \geq 0,50$ m) erfolgen. Alternativ ist die Abdichtung mit Benonitmatten bzw. einer HD-PE Dichtungsbahn ($d \geq 2,00$ mm) zulässig. Zur Leichtstoffrückhaltung ist eine schwimmende Tauchwand (Material: HD-PE) vor dem Überlauf in das Versickerungsbecken vorzusehen. Die Tauchwandunterkante muss mindestens 0,30 m unter Dauerwasserspiegel liegen.</p> <p>Die Einleitung ist erlaubnispflichtig.</p>	<p>im Zuge der dem Bebauungsplan nachfolgenden Entwässerungsplanung und Genehmigungsverfahren dargelegt.</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Kriterien, die bei der Berechnung und Herrichtung des Entwässerungssystems zu beachten sind, wurden in den Unterlagen des Entwässerungsantrages berücksichtigt. Aus diesem Grunde wird die Ansicht vertreten, dass ein Konflikt bzgl. der Belange der Oberflächenentwässerung nicht abzuleiten ist. Die vorgetragenen Anforderungen werden jedoch als Anstoß mit in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Einleitung des Oberflächenwassers in die nächste Vorflut erlaubnispflichtig ist. Der Entwässerungsantrag ist Teil der Planunterlagen und wird dem Landkreis Heidekreis erneut vorgelegt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p>Denkmalpflege</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises keine Kenntnis über Bodenfunde im Wirkungsbereich der Planung vorliegen und gegen das Vorhaben aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken bestehen. Eine Veränderung des Eingriffsraumes erfolgt nicht. Zum Ausgleich des im Teilplan I (Eingriffsraum) zulässigen Eingriffs wird jedoch der Teilplan zum Zwecke der internen Kompensation zur Entwurfsfassung ergänzt. Der Landkreis Heidekreis wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p>

	<p>unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem.§ 22 NDSchG) anzuzeigen</p>	<p>Die Hinweise zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in den Planunterlagen enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 03.11.2020</p>	<p>Im Rahmen meiner Zuständigkeit werden gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn von Ihnen der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 4 erzeugte Verkehrsaufkommen zusätzlich an den betroffenen Knotenpunkten mit der B 71 (Rutenmühler Straße und Lütte Straat) problemlos gemäß der geltenden Regelwerke (HBS, RASSt) abgewickelt werden kann bzw. die dort genannten Anforderungen erfüllt.</p> <p>Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 anzusetzen. Andernfalls sind entsprechende verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen in Abstimmung mit unserem Hause, dem Landkreis Heidekreis als Untere Verkehrsbehörde sowie der Polizei umzusetzen.</p> <p>Ferner dürfen Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen</p>	<p>Die vorgetragenen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, 2021) eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Zusammengefasst kommt diese zu dem Ergebnis, dass durch den hinzutretenden Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Bornbusch, Rutenmühler Straße, Rotenburger Straße / B71) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs kann gewährleistet werden.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird den Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auslegung beigefügt. Die Inhalte werden in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.</p> <p>Eine Abschrift des Bebauungsplanes wird der NLStBV nach Inkrafttreten durch die Gemeinde Neuenkirchen zugestellt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 26.11.2020</p>	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>Gegen die Planungen vor Ort bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen die Planungen bestehen und bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen um eine erneute Beteiligung gebeten wird.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 09.11.2020</p>	<p>Zu o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land bereitgestellt. Zur Löschwasserversorgung möchten wir vorsorglich anmerken, dass der Wasserversorgungsverband nicht für die Sicherstellung verantwortlich ist. Gerne stehen wir aber für ein erörterndes Gespräch bezüglich der gegebenen Versorgungsbedingungen und Möglichkeiten hinsichtlich der Löschwasser-Anforderungen aus W 405 zur Verfügung.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens des Wasserversorgungsverbandes (WVV) Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorzubringen sind.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Trinkwasserversorgung durch den WVV Rotenburg-Land bereitgestellt wird und dass der WVV für Sicherstellung der Löschwasserversorgung nicht zuständig ist.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Druck- und Durchflussmessung durch den Wasserversorgungsverband durchgeführt. Ergebnis der Messung ist, dass eine Menge von rd. 72 m³ an dem nächstgelegenen Unterflurhydranten vorhanden ist. Eine Gewährleistung für einen Zeitraum von 2 Std. kann nicht zugesichert werden. Aus diesem Grunde sind weitere Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet herzurichten. Hierzu sind seitens des Vorhabenträgers Erdtanks bzw. Zisternen vorgesehen, die im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zur Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Vorhabenträger durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

	<p>Bitte beziehen sie uns bei der weiteren Planung rechtzeitig mit ein, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.</p>	<p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass der WVV für ein erläuterndes Gespräch bzgl. der Löschwasserversorgung zur Verfügung steht.</p> <p>Der Wasserversorgungsverband wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt und bei der weiteren Planung im Zuge der Realisierung des Vorhabens eingebunden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Schreiben vom 16.11.2020</p>	<p>Zu dem Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Katasteramtes Soltau keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bezüglich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4: In der Planzeichnung zum Bebauungsplan muss das in der Anlage 1 gelb markierte Maß nachgetragen werden, um die Übertragbarkeit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit zu gewährleisten. Weiterhin sind unter den Verfahrensvermerken zur Planunterlage die in der Anlage 2 in Rot ergänzten Angaben nachzutragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Planzeichnung zum Bebauungsplan das in der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) markierte Maß nachgetragen werden muss, um die Übertragbarkeit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit zu gewährleisten. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die in Anlage 2 der Stellungnahme des LGLN ergänzten Verfahrensvermerke zur Planunterlage nachzutragen sind. Die Unterlagen werden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Anlage 1



hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des
 er Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, sowie dem Entwurf der
 : öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.


_____ ortsüblich bekanntgemacht.

*, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, sowie
 lie wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen
 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und wurden dem.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungs
 Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des R
 maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten v

Neuenkirchen, den _____

	<p>Anlage 2</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;"><u>Anlage 2</u></p> <p>„Vor dem Bruche“ einschl. örtlicher Bauvorschriften, Ortschaft Brochdorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Neuenkirchen, den _____</p> <p>..... Bürgermeister</p> <p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000</p> <p>Gemarkung: <u>Brochdorf</u> Flur: <u>2</u></p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,</p> <p>© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionalktion Sulingen-Verden</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom <u>06/2020</u>). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Sollau, den _____ LGLN, Regionalktion Sulingen-Verden, Katasteramt Sollau</p> </div>	
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 19.11.2020</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Bergbau: Ost Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich von bergbaulichen Leitungen. Nach den geltenden Vorschriften wird entlang der Leitungen ein Schutzstreifen festgelegt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Wir bitten Sie, sich mit dem/den genannten Unternehmen in</p>	<p>Zu Bergbau Ost: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Bereich von bergbaulichen Leitungen befindet und entlang dieser Leitungen ein Schutzstreifen festgelegt ist. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass der Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten ist. Ein Hinweis dazu wird in die Planunterlagen eingefügt.</p>

Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Erdgassammelleitung Huckenrieth - Söhlingen Ost Z 1	EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Bergbauliche Leitung	betriebsbereit / in Betrieb
Erdgasleitung Soltau Z2 - Söhlingen Ost Z1	EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Bergbauliche Leitung	betriebsbereit / in Betrieb
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Erdgassammelleitung Wieheholz - Söhlingen Ost Z1 (Loop)	EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH	Bergbauliche Leitung	betriebsbereit / in Betrieb

Nachbergbau

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im ehemaligen Königreich Hannover. Von 1904-1982 waren selbständige Salzabbaugerechtigkeiten im Grundbuch eintragbar. Die notwendigen Angaben sind bei den Grundbuchämtern aus dem sogenannten Salzgrundbuch zu erfragen.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungsgebietes (Bewilligungsgebiet "Schneverdingen" der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG). Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Leitungen im Zuständigkeitsbereich der EMPG ExxonMobil Production Deutschland GmbH befinden und mit dem Unternehmen Kontakt aufzunehmen ist, um die Schutzmaßnahmen abzustimmen. Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine Anfrage über das BIL-Portal wurde gestellt. Das Vorhandensein von drei Süßgasleitungen wurde im Rahmen der Stellungnahme vom 18.01.2021 von der ExxonMobil Production Deutschland GmbH bestätigt. Die daraus hervorgehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im Bereich der Süßgasleitungen wird eine Bauverbotszone mit einer Breite von 20 m im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu Nachbergbau:

Es wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass das Verfahrensgebiet im Gebiet des ehemaligen Königreich Hannover liegt und hier selbstständige Salzabbaugerechtigkeiten zulässig und im Grundbuch eintragbar waren. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass ggf. übertragene Besitzrechte (Salzabbaugerechtigkeiten) bei den Grundbuchämtern zu erfragen sind. Für den Planbereich liegen nach Aussagen des Vorhabenträgers keine Eintragungen im Grundbuch vor.

Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass der Planbereich nach Informationen des LBEG in einem Bergbauberechtigungsgebiet (Bewilligung „Schneverdingen“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co KG) liegt und die Berechtigungsinhaber verpflichtet und berechtigt sind Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Ein Hinweis darauf wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich Brochdorf und der bereits vorhandenen baulichen Anlagen wird davon ausgegangen, dass durch die Bergbauberechtigungen keine Konflikte mit der Planung abzuleiten sind.

	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die 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.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Zu Allgemeine Hinweise:</p> <p>Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. Die dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmenden Informationen wurden bei der Schutzgutbeschreibung des Bodens berücksichtigt.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen.</p> <p>Die Angaben zur Erstellung eines geotechnischen Berichts werden zur Kenntnis genommen. Eine geotechnische Untersuchung des Baugrunds wurde im Rahmen der Erstellung des Entwässerungsantrags durchgeführt und trifft Aussagen über die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet. Die Ergebnisse sind dem den Unterlagen beigefügten Entwässerungsantrag zu entnehmen. Weiterführende Aussagen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf nachfolgender Planungsebene zu treffen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden und dass die Stellungnahme auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt wurde und daher weder parzellenscharf ist, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 18.01.2021</p>	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsleitungsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahrnimmt.</p>

	<p>Von dem hier angezeigten Vorhaben sind Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen. Details hierzu können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der u.g. BEB/MEEG-Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.</p> <p>Der gesamte Schutzstreifen unserer Leitung(en) ist gem. dem geltenden technischen Regelwerk als Bauverbotszone definiert bzw. auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en), auch mit Maschineneinsatz, gewährleistet ist.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.</p> <p>Die Schutzanweisungen fügen wir mit der Bitte um Beachtung, auch durch die bauausführende Firma, bei. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit den Plänen vorzuhalten.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:</p> <p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Betrieb Voigtei Voigtei 69 31595 Steyerberg Tel: 0 57 69 / 90</p>	<p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass von der Bauleitplanung Betriebsanlagen der o.g. Gesellschaften betroffen sind und die Details dazu den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen zu entnehmen sind.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Angaben und Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen und die konkrete Lage nur durch einen Beauftragten der EMPG in der Örtlichkeit verbindlich bestätigt werden können.</p> <p>Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass der Schutzstreifen als Bauverbotszone festzusetzen ist und innerhalb der Bauverbotszone leitungsgefährdende Maßnahmen, wie z.B. Pflanzungen oder das Aufwachsen lassen von Bäumen, Sträuchern und tiefwurzelnden Pflanzen zu vermeiden ist. Die Bauverbotszone wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Inhalte sind jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Hinweis auf die im Schutzbereich nicht zulässigen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird in die Begründung und auf die Planurkunde als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Kontaktaufnahme bei Arbeiten im Leitungsschutzbereich unter der in der Stellungnahme aufgeführten Adresse wird in den Planunterlagen als Hinweis ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	---

Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Tiefbau- und Dränagearbeiten mit Maschineneinsatz im Schutzstreifen der Leitung(en) müssen von unserem zuständigen Überwachungsbetrieb ständig beaufsichtigt werden.


Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.

Bitte bestätigen Sie uns den Erhalt dieser Stellungnahme per Antwort auf diese Email. Sollten Sie Ihre Anfrage über BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche - gestellt haben, ist dies nicht notwendig.



Betroffene Betriebseinrichtungen

Leitungsabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Medium
0104.200 Einb. Ltg. 52-SN-O Z1 (a.B.)	6	Süßgas
0132.000 HKRT-SN-O Z1	6	Süßgas
0133.000 WHLZ-SN-O Z1 (a.B.)	8	Süßgas
Kabelabschnitt		
Name	Schutzstreifenbreite (m)	Typ
SOLT Z2 - Einbg. SOLT		FM Kabel_Erde
WHLZ - SN-O Z1		FM Kabel_Erde

		
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 05.11.2020 per E-Mail</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Planbereiches Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH /Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden und deren Lage den im Anhang zur Stellungnahme befindlichen Plänen zu entnehmen ist. Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die vorhandenen Anlagen bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH im Rahmen der Gigabitoffensive Interesse an einer Mitverlegung von Lehrrohren mit Glasfaserkabeln bekundet.</p>

	<p>In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes betrifft jedoch die der Bauleitplanung nachfolgende Realisierungsphase und ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von Belang.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente einschl. des Übersichtsplanes werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 12.10.2020</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr durch die in Rede stehende Planung zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Einwände bestehen. Im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlagen wurde die Planung überarbeitet. Die Bundeswehr wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher</p>

	<p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-11-1480- 20-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt, um hierzu Stellung zu nehmen.</p> <p>Die Hinweise auf die Lage des Plangebiets in einem Jettieffflugkorridor sowie darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden, werden zur Kenntnis genommen. Ferner wird der Hinweis auf die Lage innerhalb des Interessengebietes der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme werden zur öffentlichen Auslegung in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, darin jedoch keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Bauleitplanung vorgetragen:

- ExxonMobil Production GmbH, Schreiben vom 12.10.2020
- Landvolk Niedersachsen, Schreiben vom 02.11.2020
- Stadt Walsrode, schreiben vom 04.011.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben.