

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen  
Landkreis Heidekreis**

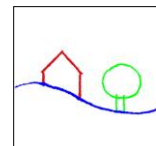
**Bebauungsplan Nr. 4  
„Vor dem Bruche“**  
einschl. örtlicher Bauvorschriften  
Ortschaft Brochdorf

**-Entwurf-**

**M. 1:1.500**

**Stand 03/2021**

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



## I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI-Gebiet) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

2. Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

#### (2) Gewerbegebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

2. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke.

3. Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

4. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

## **§ 2 Höhe der baulichen Anlagen**

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

- (1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im GE- und MI-Gebiet ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des GE-Gebietes Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus

- a. immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder
- b. aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.)

erforderlich sind.

Für die Ausnahmen nach a) und b) wird die Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaximums (m üNN) auf max. 3 m festgesetzt.

- (3) Bezugsebene im Sinne dieses Bebauungsplanes ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

## **§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- (2) Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in Abs. 3 aufgeführten Nutzungen und baulichen Anlagen, unzulässig.
- (3) Abweichend von Abs. 2 ist innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten Fläche die Anlage von nicht überdachten Lagerflächen für nicht-brennbare Schuttgüter (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.
- (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.

**§ 4 Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Das innerhalb des Teilplan I anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der gewerblichen Bauflächen vollständig zur Versickerung bringen.
- (2) Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden und nicht kontaminierten Oberflächenwassers innerhalb der in §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen genannten Flächen ist zulässig.

**§ 5 Fläche für Wald** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang derart zu ersetzen, dass sich ein artenreicher Mischwald aus verschiedenen heimischen Baumarten mit unterschiedlichen Altersklassen entwickelt. Dabei sind die zu pflanzenden heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis h. Innerhalb der Fläche für Wald sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

**§ 6 Maßnahmen zum Artenschutz / Kompensationsmaßnahmen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb des Teilplans I sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude nur insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.
- (2) Innerhalb der im Teilplan II festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Maßnahmen zu realisieren:
  1. Innerhalb der mit einem (a) gekennzeichneten Fläche ist ein Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte anzulegen. Die Artenauswahl der Pflanzmaßnahme muss die für den Biotoptyp kennzeichnenden Arten Grauweide (*Salix cinera*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Holunder (*Sambucus nigra*) zu einem Anteil von mind. 60 % enthalten. Wahlweise können standortgeeignete niedrig-wüchsige und heimische Arten gem. der Artenliste Hinweis h. ergänzt werden.
  2. Innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten Fläche ist durch Abgrabungen von 20-30 cm Tiefe die Anlage einer Blänke mit einer Größe von 3.000 m<sup>2</sup> zu realisieren. Die Blänke ist so anzulegen, dass ein flacher Abfall des Geländes erfolgt. Sie ist maximal 1 x im Jahr durch eine Mahd im Oktober des Jahres zu pflegen. Die nicht von der Blänke beanspruchten Flächen sind gem. Abs. e. als Extensivgrünland zu entwickeln.
  3. Der Aushub ist zur Verfüllung des innerhalb der Fläche (b) gelegenen Grabens sowie des zwischen den Flächen (a) und (b) gelegenen Grabens zu nutzen. Überschüssiger Aushub ist am südlichen und westlichen Rand der Fläche zur Anlage einer Aufschüttung mit ca. 20 cm Höhe (Anheben des Bodenreliefs) zu nutzen.

4. Der östlich der mit einem (a) gekennzeichneten Fläche gelegene Grabenbereich einschließlich dessen Verlauf im Bereich nördlich der mit einem (c) gekennzeichneten Fläche und der südlich innerhalb der Fläche (b) gelegene Graben sind zu erhalten.
5. Innerhalb der mit einem (c) gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Ackerfläche zu Extensivgrünland 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.
  - a. Die Fläche ist mindestens einmalig (max. 2x) pro Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten). Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche mit zulässig. Eine Beweidung im Winter (Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres) sowie das Zufüttern auf der Weide sind unzulässig. Die Beweidung darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen. Eine Verwundung des Bodens ist zu vermeiden. Eine davon abweichende Beweidung der Fläche ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig. Eine Kombination von Beweidung und Mahd innerhalb eines Jahres ist nicht zulässig.
  - b. Entlang der Gräben und Parzellengrenzen sind 2 m breite Randstreifen von der Beweidung und der Mahd auszunehmen. Die Randstreifenmahd darf nur im Herbst bzw. nach Absprache durchgeführt werden.
  - c. Ein Pflegeumbruch sowie eine Schlitz- oder Neuansaat ist unzulässig. Mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) sind nur bei Bedarf, bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.
  - d. Die Maßnahmengrenze (c) zur Ackerfläche ist im Gelände zu kennzeichnen (z.B. durch einen Eichenspaltpfahl jeweils in der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke, Findlinge bzw. vergleichbar).
6. Die Maßnahmen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten fertig zu stellen.
7. Die im Teilplanen II festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad dem Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor dem Bruche“ (Teilplan I) zugeordnet.

## **§ 7 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Auf der im Teilplan I festgesetzten und 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 sind die vorhandenen Obstgehölze dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch weitere Anpflanzungen aufzustocken.

1. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm gem. der Artenliste unter Hinweis i. zu pflanzen. Zur Flurstücksgrenze ist bei Neuanpflanzung ein Pflanzabstand von 5 m einzuhalten.
  2. Die Gehölze sind gem. DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und Wühlmäuse zu schützen und fachgerecht zu verankern. Sie sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 8 – 10 cm zu pflanzen.
  3. Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Hierzu ist eine zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang / Mitte August). Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind keine mechanischen Pflegearbeiten (schleppen, striegeln, etc.) zulässig. Das Mahdgut ist fachgerecht zu entsorgen.
- (2) Auf der im Teilplan I festgesetzten und 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 sind die vorhandenen Gehölzpflanzungen durch Pflanzungen aus standortheimischen und -gerechten Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang durch standortangepasste und -gerechte Strauch- oder Baumpflanzungen zu ersetzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 – 100 cm zu verwenden. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis h.
- (3) Innerhalb der festgesetzten und mit (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 ist die Erstellung von Erdwällen mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Wallhöhen bis maximal 3 m aus dem im Plangebiet anfallenden Mutterboden zulässig. Erdwälle sind auf voller Breite mit freiwachsenden Strauch-Baumhecken gem. Abs. 2 zu begrünen. Horizontale Linien der Wallkrone sind zu vermeiden. Eine Neumodellierung vorhandener Erdwälle nach erfolgter Bepflanzung ist unzulässig, die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Anforderungen der Bauverbotszonen wird hingewiesen (siehe § 3 und Hinweis I. der textlichen Festsetzungen.)
- (4) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (c) 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 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen (siehe Hinweis h). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.
- (5) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

## **§ 8 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten 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 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen (siehe Hinweis h). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Teilplan I des Bebauungsplanes festgesetzten GE- und MI-Gebiete.

### **§ 2 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Hinweistafeln bis zu 1,0 m<sup>2</sup> auch auf anderen Grundstücken zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung auf einem Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist, das nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.
- (2) Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf 1 je Grundstück begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Werbepylone) sind unzulässig.
- (3) Die Größe der Werbeanlagen wird auf 10 m<sup>2</sup> je Außenwand begrenzt.
- (4) Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.
- (5) Die Bezugsebene wird durch die Gradienten der öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand gebildet. Maßgeblich ist die Gradienten der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die mittlere Grundstücksbreite.

### **§ 3 Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht. Auf § 6 der textlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

### III. HINWEISE

#### a. Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

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

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

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

#### b. Gutachten

- AMT – Ingenieurgesellschaft mbH, 2020: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintel GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf. Isernhagen, 12.06.2020.
- EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. faunistischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen. Lüneburg, 20.07.2020
- André Röhrs Planung, 2020: Entwässerungsantrag Betriebsgelände Thorsten von Fintel in Brochdorf. Soltau, 09.09.2020
  - CCS – Competence Centrum Suderburg GmbH, 2020: BV: Brochdorf – Betriebsgelände „von Fintel“ – Baugrunduntersuchung. Suderburg, 07.05.2020



- Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias – Zacharias Verkehrsplanungen, 2021: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ in der Gemeinde Neuenkirchen. Hannover, 04.02.2021

**c. Hinweis zum Artenschutz**

1. Die Baufeldfreiräumung, Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sowie Abbruch von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
2. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung und Gebäude vor Abbruch auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume und Abbruch der Gebäude 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.
3. Auf eine Düngung der im Teilplan II gelegenen Fläche und das Aufbringen von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.

**d. Hinweise zum Schallschutz**

Bei dem Neubau oder der Änderung von gem. § 4 BImSchG nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilplan I) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

**e. Archäologischer Denkmalschutz**

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie 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.

**f. Maßnahmen zum Bodenschutz – Bauphase**

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und §12 der BBodSchV ist zu beachten. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt erfolgen (u.a. gemäß

DIN 19731 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft soll vermieden werden. Eingebauter Boden ist zeitnah zu begrünen.

**g. DIN-Vorschriften und Richtlinien**

Die zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Neuenkirchen bereitgehalten.

**h. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen**

**Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.**

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

**i. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze**

Äpfel

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz  
Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen  
Biesterfeld Renette  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloeden, Mirabellen

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Oullins Reneclode  
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

**j. Militärische Luftfahrt**

Der Planbereich befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieffflugkorridor.

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

**k. 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.

## **I. Bergbau**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wies mit Schreiben vom 19.11.2020 darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bergbauberechtigungsgebietes mit der Bewilligung „Schneverdingen“ der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG befindet. Die Berechtigungsnehmer sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich von bergbaulichen Leitungen (Süßgasleitungen der ExxonMobil Production GmbH). Nach den geltenden Vorschriften wird entlang der Leitungen ein Schutzstreifen (Bauverbotszone „(a)“) festgelegt. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten.

## **m. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vor dem Bruche“**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruche“ besteht aus dem Teilplan I (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplänen II (externe Kompensationsfläche).

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Mischgebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1(1))

§ 6 BauNVO

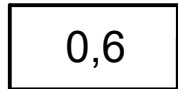


Gewerbegebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1(2))

§ 8 BauNVO

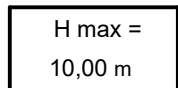
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

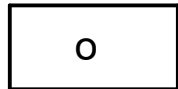


max. Gesamthöhe der baulichen Anlagen =  
10,00 m  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

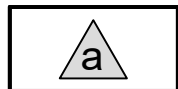
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



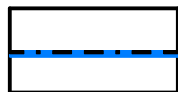
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen  
Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge

§ 22 BauNVO

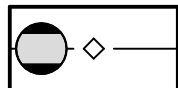


Baugrenze

§ 23 BauNVO

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB



Ferngasleitung, unterirdisch

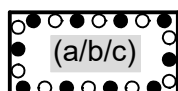
## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



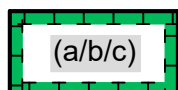
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit  
Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

## FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



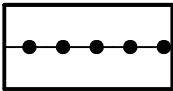
Fläche für Wald  
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

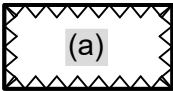


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

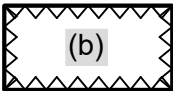


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schutzstreifen der Ferngasleitung (6 m beidseits der Leitung) (siehe textl. Festsetzungen § 3(1))

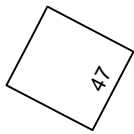
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzungen § 3(2,3,4))

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{40}{17}$

Flurstücksnummer




Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten





Bemaßung

# Teilplan 1


Auf den Reidstücken

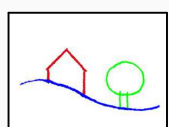
GE	-
0,6	-
H <sub>max</sub> =	10 m 

GE	-
0,6	-
H <sub>max</sub> =	10 m 

MI	-
0,5	-
H <sub>max</sub> =	10 m 



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 



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

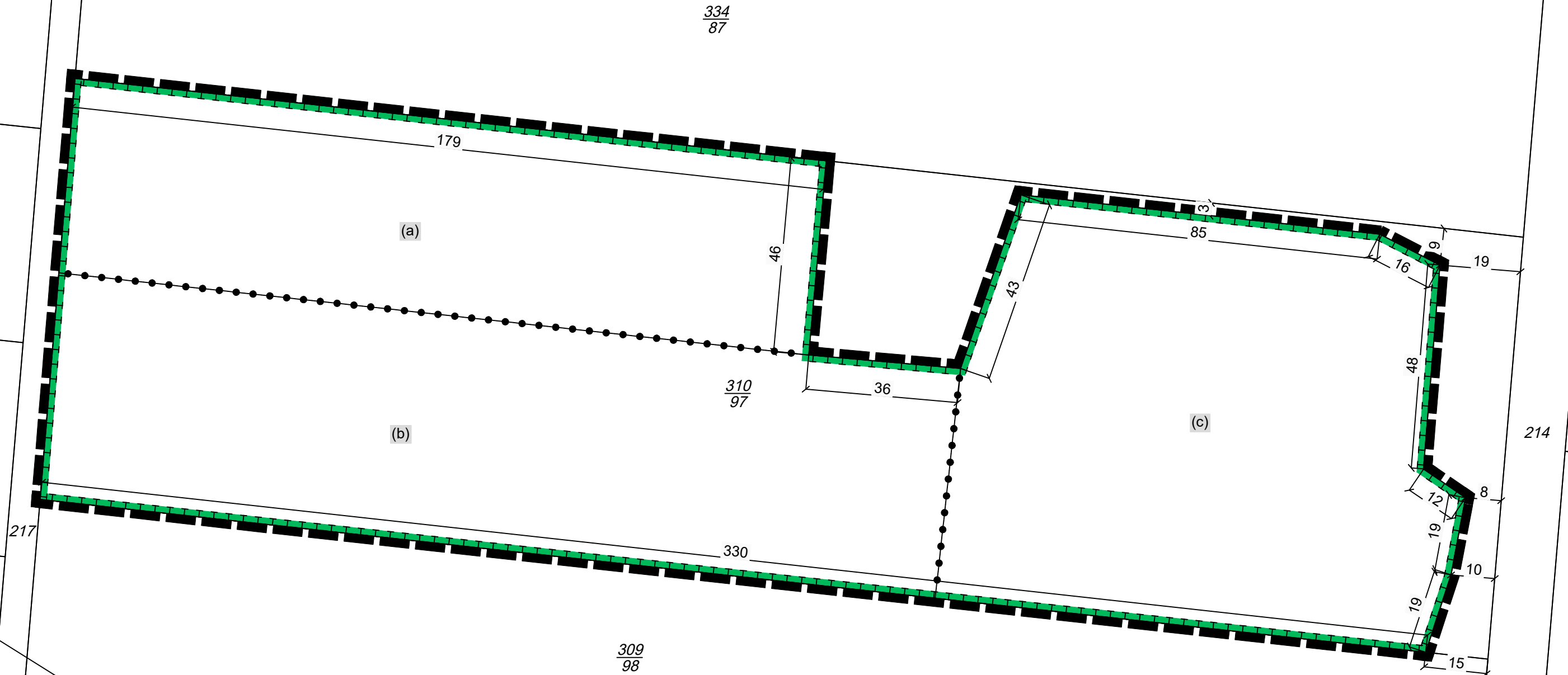



Maßstab 1 : 1.500

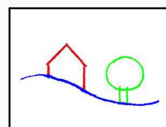
**Bebauungsplan Nr. 4**  
 „Vor dem Bruche“  
 einschl. örtlicher Bauvorschriften  
**OT Brochdorf**  
**Gemeinde Neuenkirchen**  
 - Teilplan 1 -

# Teilplan 2

HsNr. 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 



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



Maßstab 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**„Vor dem Bruche“**  
einschl. örtlicher Bauvorschriften  
**OT Brochdorf**  
**Gemeinde Neuenkirchen**  
- Teilplan 2 -