

## Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

### 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße)

**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
Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 03.05.2021	<b>Planungsrecht</b> <u>Begründung</u> Allgemein Insgesamt sind gem. der zulässigen Geruchsmissionen 27 Großvieheinheiten zulässig. Der Flächennutzungsplan überplant eine Fläche von ca. 1,3 ha. Diese Fläche bietet nicht genügend Weideflächen für 27 Pferde. Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, welche Weideflächen genutzt werden.	Im parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ wird aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ausgeführt, dass bis zu 24 Pferde gehalten werden könnten. Hierzu wurde aufgrund der von der Tierhaltung ausgehenden Geruchsemissionen ein Geruchsgutachten erarbeitet um darlegen zu können, wieviel Pferde insgesamt innerhalb des Plangebietes aus Gründen des Immissionsschutzes und in Nachbarschaft betriebsfremder Wohnnutzungen möglich wären. Die tatsächlich mögliche Anzahl der im Plangebiet zulässigen Pferde richtet sich jedoch auch danach, ob der zukünftige Betreiber der Anlage über ausreichend Grünflächen verfügt. Dieser Aspekt bezieht sich jedoch auf die Durchführung des Bebauungsplanes und kann neben der Anrechnung der eigenen, d.h. dem Vorhaben durch Grundstücksgleichheit zugeordneten Grünflächen, sowie durch Zupachtung weiterer Grünflächen erfolgen. Grundsätzlich ist in diese Überlegung einzustellen, dass im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzung Kinderheim eine Pferdehaltung auf den Flächen des

	<p>3 Alternativstandorte          „Das mit der Planung verbundene städtebauliche Ziel bezieht sich jedoch bei der Standortalternative 8 („Sondergebiet Reiterpension“) nicht auf flächenintensivere bauliche Anlagen, wie sie mit einem Reiterhof verbunden sind. Ferner sind in der unmittelbaren Umgebung des Sondergebietes aufgrund der Lage in einem Waldgebiet keine angrenzenden Weideflächen vorhanden, sodass für die erforderliche Weidehaltung weite Wege in Anspruch genommen werden müssten.“</p> <p>Nördlich grenzen große Grünlandflächen an das bestehende Sondergebiet an. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes</p>	<p>Sondergebietes stattgefunden hat, sodass auf der Grundlage bestehender Baugenehmigungen eine grundsätzliche Realisierungsfähigkeit der Tierhaltung unterstellt wird. Von der Abschichtung dieser Fragestellung, d.h. wieviel Pferde tatsächlich gehalten werden können, macht die Gemeinde Neuenkirchen deshalb Gebrauch, da die für eine tiergerechte Haltung erforderlichen Weideflächen sich in Abhängigkeit der geplanten Anzahl von Pferden ermitteln und grundsätzlich auch auf benachbarten oder entfernter liegenden Flächen vorgehalten werden können. Hierzu reicht häufig auch die Anpachtung entsprechender Flächen, sodass diese Flächen im Verhältnis zu der geplanten Pferdehaltung (Anzahl) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Der o.g. Bebauungsplan Nr. 30 setzt aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximale Anzahl der Pferde fest, ohne hierdurch einen Anspruch darauf zu erheben, dass diese Anzahl ungeachtet der für eine tiergerechte Weidehaltung erforderlichen Weideflächen möglich ist. Der Nachweis der Vorhaltung der in Abhängigkeit der konkret vorgesehenen Anzahl an Pferden erforderlichen Weideflächen, Stallungen (Pferdeboxen) und auch sonst mit der Anzahl der Pferde in Verbindung stehenden baulichen Anforderungen zur tiergerechten Pferdehaltung ist auf der Grundlage anerkannter Leitlinien der Pferdehaltung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zur Standortalternative 8 werden in Bezug auf die umgebenden Grünlandflächen angepasst. Die sich der Standortalternative 8 anschließenden Grünflächen stehen für die Inanspruchnahme zu Neuerrichtung eines Reiterhofes und der Verwendung als Weideflächen derzeit nicht zur Verfügung. Maßgeblicher Grund für den Ausschluss dieser Standortalternative war jedoch die fehlende Flächenverfügbarkeit. Vor diesem Hintergrund ist bisher auch keine Entwicklung der Flächen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt.</p>
--	---	---

	<p>Die Lage des Plangebiets ist innerhalb der Ortschaft genauer zu beschreiben.</p> <p>4.2 Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebiets [...] nordwestlich und südwestlich gelegene Siedlungsflächen mit lockerer Einzelhausbebauung strukturiert sind (Allgemeine und Reine Wohngebiete).</p> <p>Das Sondergebiet „Wochenendhaus“ wird in diesem Zuge nicht erwähnt, dies ist zu ergänzen.</p> <p><u>Umweltbericht</u> 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung Gemäß des Umweltberichtes sind in dem Sondergebiet „nicht störende Handwerksbetriebe“ sowie „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.</p> <p>In der Begründung wird diese Nutzung jedoch nicht erwähnt. Ein entsprechender Hinweis ist zu ergänzen und die Gutachten gegebenenfalls entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend um den Hinweis auf das Sondergebiet „Wochenendhaus“ ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht nimmt unter Kapitel 1.1 Bezug auf die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten im Sondergebiet zulässigen baulichen Nutzungen. Danach können auf den westlichen Teilflächen der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Sonderbaufläche „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen sind jedoch nur in Kombination mit den allgemein zulässigen und ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wie Stallungen, Reitplätze, therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen usw. zulässig. Auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgen jedoch noch keine entsprechend differenzierten Aussagen zu einzelnen Nutzungen. Die Ausführungen unter Kapitel 1.1 des Umweltberichtes werden zur Vermeidung von Irritationen angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,</b> Schreiben vom 20.04.2021</p>	<p>Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. 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 Verfahrensvermerken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung eine Abschrift zur Verfügung gestellt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen,</b> Schreiben vom 26.04.2021</p>	<p>Gegen die Planungen 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.</p> <p>Die externen Kompensationsflächen werden zur Entwurfsfassung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ festgelegt. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstückes 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem. In der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sind die Informationen zu den externen Kompensationsflächen enthalten. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird im weiteren Verfahren gem. § 4 (2) BauGB auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu o.g. Bebauungsplan weiterhin beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land,</b> Schreiben vom 06.04.2021</p>	<p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind.</p>

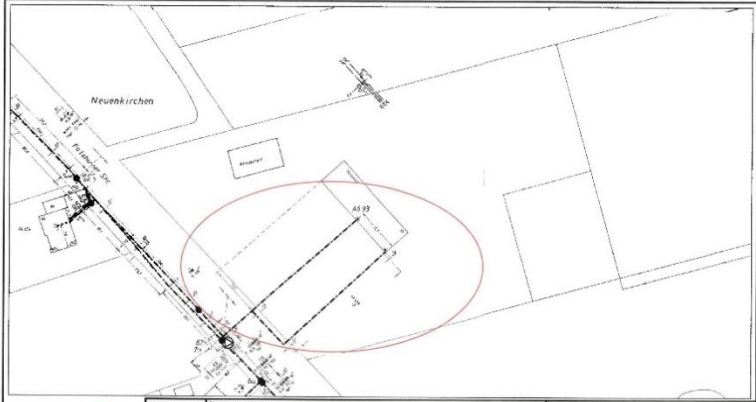
	<p>Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, um etwaige Anpassungen des Trinkwasseranschlusses auf Grund der Nutzungsänderung zu prüfen und einzuplanen. Eine Information hierüber müsste zu gegebener Zeit von den Eigentümern an uns herangetragen werden.</p>	<p>Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land wird sowohl im weiteren Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB als auch im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden Realisierungsphase (Baugenehmigungsverfahren) in die weitere Planung eingebunden, um evtl. aufgrund der Nutzungsänderung notwendige Anpassungen des Trinkwasseranschlusses vornehmen zu können. Ein entsprechender Hinweis zur Einbindung des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG),</b> Schreiben vom 14.04.2021</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p><b>Hinweise</b></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</p>	<p>Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrundes werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</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. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.</p> <p>Es wird des Weiteren 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 ferner zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt</p>

	<p>Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH,</b> Schreiben vom 24.03.2021</p>	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit.</p> <p>Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben <b>nicht betroffen</b> sind.</p> <p>Die Bearbeitung von Briefpost erschwert die Beantwortung Ihrer Leitungsauskünfte/Plananfragen. Bitte senden Sie uns zukünftige Anfragen per E-Mail an das folgende Postfach: landabteilung@exxonmobil.com oder BIL.</p> <p>-----</p> <p>Wir nehmen seit dem 1.11.2017 auch am Bundesweiten Informationssystem für Leitungsrecherchen BIL teil.</p> <p><b>Bitte stellen Sie Ihre Anfragen zukünftig in diesem - für Sie - kostenlosen Portal ein. Sollten wir nicht zuständig sein, bekommen Sie Adhoc eine Rückmeldung und können sofort loslegen.</b></p> <div data-bbox="465 1102 1227 1214" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p>Richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften direkt und bequem an das BIL-Online-Portal unter: <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a></p> </div> <p>Für Ihren ersten Start finden Sie unter folgendem Link kurze Video-Anleitungen: <a href="http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/">http://bil-leitungsauskunft.de/video-anleitung/</a></p> <p>BIL ist das erste <u>b</u>undesweite <u>I</u>nformationssystem zur <u>L</u>eitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen oder Leitungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH wird im weiteren Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB über die BIL-Leitungsauskunft beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p>Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als <u>71 Betreibern</u>, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p>	
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b>, Schreiben vom 04.05.2021 per E-Mail</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u><a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></u></li> <li>• <u><a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></u></li> <li>• <u><a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></u></li> <li>• <u><a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></u></li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht und sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass seitens der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH bei objektkonkreten Vorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den Leitungsbestand abgegeben wird. Im Zuge nachfolgender konkreter Vorhaben- und Erschließungsplanungen wird die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH erneut beteiligt.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung, sondern sind im Rahmen dessen Durchführung zu berücksichtigen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>, Schreiben vom 23.04.2021 per E-Mail</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>

	<p>Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien zur Versorgung bestehender Gebäude (siehe Anlage).</p> <p>Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.</p> <p>Änderungen an diesem Standort können über den Bauherren-Service der Telekom realisiert werden.  <a href="http://www.telekom.de/hilfe/bauherren">www.telekom.de/hilfe/bauherren</a> oder Telefon 0800 33 01903</p> <p>Eine zusätzliche Erschließung ist unseres Erachtens nicht erforderlich. Daher kann der Absatz:  <i>„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Ringstraße 13. 29525 Uelzen, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“</i>  in Punkt 8.2.6 „Telekommunikation“ der Begründung entfallen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die zugehörige 22. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Ferner wird der Hinweis auf die bereits im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien zur Versorgung der Bestandsgebäude zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis auf den bestehenden Anschluss an das Kommunikationsnetz der Telekom enthalten.</p> <p>Im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhaben- und Erschließungsplanungen innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Telekommunikationslinien entsprechend berücksichtigt. In die Begründung wird ergänzend der Hinweis aufgenommen, dass der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an den bestehenden Telekommunikationslinien jederzeit sicherzustellen sind.</p> <p>Des Weiteren wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass Änderungen am Leitungsbestand im Plangebiet über den Bauherren-Service der Telekom realisiert werden können. Der bislang in der Begründung enthaltende Absatz zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird entsprechend angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---



	<p>26043 Neuenkirchen</p>  <table border="1" data-bbox="465 632 1218 715"> <tr> <td>AT/0h-Baz:</td> <td>Keln aktiver Auftrag</td> <td>AuB</td> <td>1</td> <td colspan="2">Nur zu Planungszwecken, Weitergabe an Dritte nicht gestattet</td> </tr> <tr> <td>AT/0h-Nr.:</td> <td>Keln aktiver Auftrag</td> <td>YdB</td> <td>99A</td> <td>Sticht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PTI Braunschweig</td> <td>Name</td> <td>T.NL Nord PTI 24 Raddatz</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DHB Neuenkirchen B. Sollau</td> <td>Datum</td> <td>23.04.2021</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/0h-Baz:	Keln aktiver Auftrag	AuB	1	Nur zu Planungszwecken, Weitergabe an Dritte nicht gestattet		AT/0h-Nr.:	Keln aktiver Auftrag	YdB	99A	Sticht	Lageplan	Bemerkung:	PTI Braunschweig	Name	T.NL Nord PTI 24 Raddatz	Maßstab	1:1000		DHB Neuenkirchen B. Sollau	Datum	23.04.2021	Blatt	1	
AT/0h-Baz:	Keln aktiver Auftrag	AuB	1	Nur zu Planungszwecken, Weitergabe an Dritte nicht gestattet																						
AT/0h-Nr.:	Keln aktiver Auftrag	YdB	99A	Sticht	Lageplan																					
Bemerkung:	PTI Braunschweig	Name	T.NL Nord PTI 24 Raddatz	Maßstab	1:1000																					
	DHB Neuenkirchen B. Sollau	Datum	23.04.2021	Blatt	1																					
<p><b>Anwohner,</b> Schreiben vom 13.03.2021 per E- Mail</p>	<p>Der BZ habe ich entnommen, dass in der amtlichen Mitteilung für die Gemeinde Neuenkirchen der Flächennutzungsplan für das Kinderheim am Falschorner Weg in Reitbetrieb abgeändert werden soll. Nun bin ich ja weit weg vom Geschehen auf dem Schäferhof. Dennoch geht mir etwas im Kopf herum. Bei den Auswirkungen eines Reiterhofes, sollten wir auch den Schäferhof und das Naturschutzgebiet Riensheide mit einbeziehen. Reiter werden den Falschorner Weg, den Bahndamm und eventuell die Wege zum Schwarzen Dreck mitbenutzen. Es sollte möglichst nicht erst nach dem Entstehen von wilden Reitwegen zu einer Regelung kommen. Meiner Ansicht nach, muss ein Reitwegekonzept bei der Umwandlung des Kinderheims in einen Reiterbetrieb unbedingt in dem Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Vielleicht spricht ihr mal den Bürgermeister darauf an.</p>	<p>Die Anregung zur Erstellung eines Reitwegekonzeptes im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die allgemeine Darstellung der geplanten Art der Bodennutzung. Weitergehende Aussagen in Bezug auf konkrete Erschließungs- bzw. Wegekonzepte sind jedoch nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Insofern werden im Rahmen der 22. FNP-Änderung auch keine weitergehenden Aussagen zu Reitwegekonzepten getroffen.</p> <p>Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfangs der Pferdehaltung und Reitaktivitäten getroffen werden. Es kann seitens der Gemeinde Neuenkirchen somit im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auch keine Abwägung über das Erfordernis eines entsprechenden Reitwegekonzeptes getroffen werden. Auf der Grundlage der aktuellen Nutzung bestehender Wegeverbindungen wird von der Erstellung eines Reitwegekonzeptes für das Gemeindegebiet abgesehen.</p>																								

		Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.
<b>Anwohner Falshorner Straße, Schreiben 04.05.2021</b>	vom Aufgrund der störenden Auswirkungen eines Reiterhofes (Verkehr, Lärm, Geruch) auf das Wohnen, dürfte der Siedlungsbereich für die Neuplanung eines Reiterhofes grundsätzlich ungeeignet sein.	<p>Es ist nicht zutreffend, dass die Neuplanung eines Reiterhofes geplant ist. Das aufgegebene Kinderheim verfügt bereits über einen Pferdestall für sechs Pferde, Weideflächen und einen Reitplatz im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Somit ist die Pferdehaltung für den Siedlungsbereich nicht gänzlich neu hinzutretend.</p> <p>Im Rahmen des parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ wurden bereits erste gutachterliche Untersuchungen der mit der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu erwartenden Lärm- und Geruchsmissionen durchgeführt, um die grundsätzliche Realisierungsfähigkeit des Bebauungsplanes insbesondere mit Blick auf die umgebenden Wohnnutzungen darzulegen. Im Ergebnis wurde durch die GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, bezogen auf die Lärmmissionen festgestellt, dass der beabsichtigten Bauleitplanung aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken entgegenstehen. Sowohl der jeweilige Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Wochenendhausgebiete als auch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine und Reine Wohngebiete werden am Tage und in der Nacht unterschritten.</p> <p>Auch die vorliegende Geruchsbeurteilung einer potenziellen Nutzung mit maximal 24 Pferden kommt zu dem Ergebnis, dass ein Immissionskonflikt mit Blick auf die Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) nicht ableitbar ist. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch seitens des mit der Beurteilung der Geruchsmissionen beauftragten Barth &amp; Bitter GmbH nicht festgestellt.</p>

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

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

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

	<p>Bitte prüfen Sie, ob es städtebaulicher Wunsch ist, die Mistplatte ausschließlich in dem Bereich zuzulassen, der der nächsten Wohnbebauung am Nahesten ist.</p> <p>Es sollten Aussagen zu außergewöhnlichen Ereignissen (Reitturniere, Tag des offenen Hofes o.ä.) gemacht werden. Gemeinsam mit den Angeboten auf dem Schäferhof und dem Verkehr, verursacht durch das Lohnunternehmen am Ende der Falshorner Straße, würde diese die Belastungen der Anwohner noch weiter erhöhen.</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30. Darin wird die Festsetzung mit Bezug auf den Standort der Mistlagerplatte dahingehend angepasst, dass diese auch innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten SO<sub>2</sub>-Gebietes zulässig ist. Somit wäre grundsätzlich auch eine Anordnung auf den östlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksflächen möglich. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt hingegen lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung dar und trifft keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich der Lage der Mistlagerplatte. Die Anordnung von geruchsintensiveren Nutzungen (Lagerung von Pferdemist) erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so, dass die Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu wird ein ausreichend entfernt gelegener Standort gewählt und auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage über die tatsächlich zukünftig im Gebiet vorgesehene Nutzung und ggf. damit in Verbindung stehende Veranstaltungen getroffen werden kann, können auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung auch keine weitergehenden Aussagen in Bezug auf eine mögliche Durchführung von Veranstaltungen in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung im Plangebiet getroffen werden. Daher ist auch dieser Aspekt genauso wie die mit den geplanten Vorhaben selbst zu erwartenden Lärmimmissionen auf der Grundlage von schalltechnischen Nachweisen zu prüfen. Hier ist veranstaltungsbezogen seitens des Veranstalters darzulegen, dass Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die für entsprechende Veranstaltungen bzw. Turniere o.ä. erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Im Rahmen der einzelbezogenen Beurteilung ist auf die Schutzansprüche der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen einzugehen.</p>
--	---	---

		Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.
--	--	--

**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:**

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 08.04.2021
- Gemeinde Bispingen, Schreiben vom 31.03.2021
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau, Schreiben vom 07.05.2021