

## Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

### Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften

**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 Abwägung kann 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><b>Landkreis Heidekreis,</b> Schreiben vom 03.05.2021</p>	<p><b>Planungsrecht</b> <u>Allgemein</u> Weder die Begründung noch die Planzeichnung enthalten Höhenangaben für die baulichen Anlagen. Es wird empfohlen, insbesondere in Bezug auf die Neuerrichtung der Reithalle, diese zu ergänzen.</p> <p><u>Begründung</u> Das Plangebiet verfügt über verhältnismäßig wenig Grünland (Weiden) für die Haltung von 24 Pferden. In der Begründung wird jedoch nicht erläutert, welche Grünflächen in der näheren Umgebung für die Nutzung in Anspruch genommen werden soll und welche baulichen Anlagen (Zäune, Wege) hierfür entstehen. Dies ist entsprechend darzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan werden ergänzende Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) wie folgt aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SO 1-Gebiet: max. 1 Vollgeschoss, GH max. = 10,50 m</li><li>- SO 2-Gebiet: max. 2 Vollgeschosse, GH max. = 11,50 m</li><li>- SO 3-Gebiet: max. 1 Vollgeschoss, GH max. = 9,00 m</li></ul> <p>Die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe berücksichtigen dabei ebenfalls den baulichen Bestand.</p> <p>Im Bebauungsplan 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</p>

	<p><i>1.2.3 Überprüfung von Alternativstandorten</i>  <i>„Das mit der Planung verbundene städtebauliche Ziel bezieht sich jedoch bei der <b>Standortalternative 8</b> („Sondergebiet Reiterpension“) nicht auf flächenintensivere bauliche Anlagen, wie</i></p>	<p>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 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 Bebauungsplan 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, auch unter Berücksichtigung der Anmerkungen des Landkreises zur parallel in Aufstellung befindlichen 22. Änderung des</p>
--	---	---

	<p><i>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."</i></p> <p>Nördlich grenzen große Grünlandflächen an das bestehende Sondergebiet an. Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p><i>3.1 Räumlicher Geltungsbereich</i> Der räumliche Geltungsbereich wird anhand der Flurstücke definiert, jedoch sind nicht alle genannten Flurstücke in der Planzeichnung dargestellt. Die fehlende Flurstücksbezeichnung 76 sollte ergänzt werden.</p> <p><i>3.3.1 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation</i> <i>[...] die durch nordwestlich und südwestlich gelegene Siedlungsflächen mit lockerer Einzelhausbebauung strukturiert sind (Sondergebiet „Wochenendhaus“, 5. Änd. B-Plan Nr. 14).</i></p> <p>Hier ist ebenfalls der nordwestlich gelegene Bebauungsplan Nr. 11 „Am Hügelgrab“ zu erwähnen.</p> <p><i>5.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Dächer</i></p> <p><i>Einfache Pultdächer sind nur bei baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pferden zulässig.</i></p> <p>Es wird nicht eindeutig ersichtlich, ob für die genannten Pultdächer ebenfalls eine Dachneigung von 22 - 48° ist und ob diese Festsetzung ausschließlich für die Pferdeställe oder ebenfalls für die Reithalle gilt. Eine genauere Formulierung ist zu empfehlen.</p>	<p>Flächennutzungsplanes 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 fehlende Flurstücksbezeichnung wird zur besseren Lesbarkeit und Orientierung in den Bebauungsplan eingefügt.</p> <p>Der Hinweis auf den Bebauungsplan Nr. 11 wird in die Begründung unter Kapitel 3.3.1 aufgenommen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für einfache Pultdächer. Für Reithallen wird davon ausgegangen, dass diese konstruktionsbedingt in der Regel mit einem Satteldach versehen werden und geringere Dachneigungen aufweisen können. Die Zulässigkeit einfacher Pultdächer sowie die Festsetzungen zur Dachneigung erstrecken sich insofern nur auf Pferdeställe. Auf einfache Pultdächer soll für die Reithalle dabei insbesondere aufgrund der in der Regel mit diesen verbundenen großflächigen Fassadenansichten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Übergangsbereich des Plangebietes zur anschließenden freien Landschaft und dem sich östlich</p>
--	---	---

	<p><u>Planzeichnung</u> In § 4 sowie § 7 (2) wird jeweils das gleiche Symbol (*) zur Darstellung unterschiedlicher Festsetzungen verwendet. Dies ist bezüglich einer besseren Lesbarkeit entsprechend anzupassen.</p> <p><i>Folgende Planzeichen sind in der Planzeichenerklärung nicht enthalten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgrenzung der verschiedenen Sondergebiete</li> <li>- Darstellung des Brandschutzstreifens</li> </ul> <p><i>§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (SO1/SO2/SO3)</i></p> <p><i>(1) Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen. [...]</i></p> <p>Diese Festsetzung widerspricht der Festsetzung § 1 (5) der textlichen Festsetzungen, da dort festgesetzt wird, dass im SO 3 nur eine Reithalle zulässig ist. Dies ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>anschließenden Landschaftsschutzgebiet verzichtet werden. Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend konkretisiert.</p> <p>Im Bebauungsplan wird die bisherige Kennzeichnung (*) für eine Teilfläche der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu Gunsten der Kennzeichnung unterschiedlicher Teilflächen mit (a) und (b) zurückgenommen. Die Formulierung unter § 7 (2) der textlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die entsprechenden Planzeichen werden in der Planzeichenerklärung ergänzt.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird der § 1 dahingehend angepasst, dass der in der Stellungnahme zitierte Absatz, der bislang dem § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzung zugeordnet war, diesem vorangestellt wird. Somit bezieht sich der neue § 1 Abs. 1 nur noch auf die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen zulässigen Einrichtungen und Nutzungen. Zudem wird das SO3-Gebiet von dieser Festsetzung ausgenommen, sodass die darin zulässigen Nutzungen nur noch unter § 1 Abs. 5 festgesetzt werden. Die Änderungen stellen sich wie folgt dar (unterstrichen)</p> <p><b><i>§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (SO1/SO2/SO3) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)</i></b></p> <p><i>(1) Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen.</i></p>
--	--	---

	<p>Hierzu zählen: [...]</p> <p>c. Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer sowie max. 2 Ferienwohnungen</p> <p>d. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Beherbergungsbetriebe</p> <p>Unter d) werden erneut die Beherbergungsbetriebe genannt, welche jedoch unter c) bereits aufgeführt werden („Räume zur Beherbergung“). Es wird nicht ersichtlich, weshalb diese doppelt genannt werden. Sollte eine doppelte Nennung notwendig sein, müsste diese jedoch unter c) erfolgen.</p> <p>(5) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes zulässig. Innerhalb des SO3-Gebietes wird die Grundfläche von baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden auf insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> begrenzt.</p> <p>In den Darstellungen der künftigen Anlage (Gutachten) befindet sich innerhalb der Fläche SO3 ebenfalls eine Terrasse Gäste. Gemäß der obigen Festsetzung wäre diese hier jedoch nicht zulässig. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen oder die Festsetzung entsprechend anzupassen.</p> <p>Zudem wird hier eine Gesamtfläche der baulichen Anlagen von 1.100 m<sup>2</sup> genannt. Die Planzeichnung setzt zusätzlich eine GRZ</p>	<p>(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO1/SO2/SO3) SO1 und SO2 sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in Verbindung stehen.</p> <p>Hierzu zählen: [...]</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden auf Doppelungen überprüft und in Bezug auf die eindeutige Zuordnung und Zulässigkeit von Nutzungen angepasst. Die Beherbergungsbetriebe wurden grundsätzlich beibehalten, da diese mit Bezug auf die bereits unter c) benannten Räume zur Beherbergung, nach Auffassung der Gemeinde Neuenkirchen ein weitgehendes Spektrum an damit verbundenen Nutzungen umfasst. Dabei wird davon ausgegangen, dass Räume zur Beherbergung in der Regel in direkter Verbindung mit einer ausgenutzten Hauptnutzung (hier: Reiterhof) stehen. Ein Beherbergungsbetrieb kann jedoch auch ein eigenständiger, die Hauptnutzung ergänzender, jedoch autonomer Betrieb sein (z.B. Pension).</p> <p>Die textliche Festsetzung wird unter § 1 Abs. 5 in Bezug auf die Zulässigkeit von Terrassenanlagen ergänzt.</p> <p>Für das SO3-Gebiet wird auf die Festsetzung der Grundfläche zu Gunsten der ausschließlichen Festsetzung der GRZ verzichtet.</p>
--	--	---

	<p>von 0,3 fest. Es ist zu benennen, welches Ziel durch die doppelte Festsetzung erreicht werden soll.</p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften</u>  <u>§ 2 Dächer</u>  <i>(3) [...] Dies gilt auch für selbständige Anbauten.</i></p> <p>Der Begriff „selbständige Anbauten“ ist nicht ausreichend definiert. Die Aussage ist zu ergänzen.</p>	<p>Unter § 2 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschriften wird auf die bislang enthaltene Ausnahme von den Regelungen zur Dacheindeckung für gewerblich genutzte Gebäude und selbstständige Anbauten verzichtet. Stattdessen wird ergänzt, dass Ausnahmen für Stallungen für Pferde, überdachte Reitplätze und Reithallenzugelassen werden können, wenn diese der Belichtung oder Belüftung der baulichen Anlage dienen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></p> <p>Aufgrund unvollständiger Angaben und Unterlagen kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Für das weitere Verfahren werden bereits jetzt folgende Hinweise gegeben.</p> <p><u>Planzeichnung</u></p> <p>Die externen Kompensationsmaßnahmen sind auch im Rahmen der Planzeichnung entweder z.B. über einen Teilplan oder aber über textliche Festsetzungen zu sichern (Darstellung der Lage, Beschreibung der Maßnahme etc.).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der zum Vorentwurf noch nicht vollständig vorgelegten Unterlagen noch keine abschließende Stellungnahme zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes abgegeben werden konnte. Die in der Stellungnahme bereits gegebene Hinweise werden wie folgt zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen berücksichtigt:</p> <p>Die externen Kompensationsflächen werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes festgelegt. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstückes 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem. Die auf der externen Fläche vorgesehenen Maßnahmen werden im Umweltbericht und unter den Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechend dargelegt. Die entsprechende Fläche befindet sich im Stadtgebiet Soltau und wird über einen städtebaulichen Vertrag sowie über einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch gesichert. Grundsätzlich ermöglicht der § 1 a Abs. 3 BauGB u.a. anstelle von Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 zu treffen. Aus diesem Grund erfolgt die Sicherung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB über einen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Neuenkirchen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.</p>

<p><u>Begründung/Umweltbericht:</u> Bzgl. Nr. 5.3.2 bzw. 1.2 weise ich darauf hin, dass das LSG Hahnenbachtal in direkter Umgebung des Vorhabengebietes zu finden ist. Dies widerspricht ggf. der Aussage, dass im Umfeld keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden sind.</p> <p>6. Bilanzierung. Die Bilanzierung ist schwer nachzuvollziehen. Einerseits wird davon gesprochen, dass die Waldfläche erhalten werden soll, dies geht auch aus der Planzeichnung etc. hervor. In der Bilanzierung scheint jedoch ein Teil der WQT-Fläche von der Planung betroffen und daher auszugleichen zu sein. Dies würde eine Waldumwandlung bedeuten, die entsprechend abzarbeiten wäre.</p> <p>Es ist zudem fraglich, ob nur die Überbauung geeignet ist bestimmte Biotoptypen zu verändern. Sollte z.B. aufgrund von anderer Pflege oder Neueinsaat das artenarme Extensivgrünland trockener Standorte nicht als solches erhalten werden können, sondern zu einem Intensivgrünland oder Scherrasen oder zu einer Weidefläche entwickelt werden, ist dies ebenfalls entsprechend in die Bilanzierung mit einzubeziehen.</p> <p>Eine Gegenüberstellung von Ist- und Planzustand bezogen auf die Flächenbeschaffenheit und Biotoptypen wäre verständlicher und besser nachzuvollziehen. Ich bitte dies entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht werden bzgl. des östlich und südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 100 m beginnende Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00023 Riensheide ergänzt.</p> <p>Die Planung wurde geändert. Ein kleiner Teil der Waldfläche wurde aufgrund mangelnder Abstände zur Bebauung als Waldumwandlung gewertet, obwohl er zu erhalten ist.</p> <p>Dies ist eine hypothetische Annahme. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Grünland in der aktuellen Form erhalten bleibt, da für die zu haltenden Pferde genügend Weideflächen zur Verfügung stehen müssen (s.o.). Im Übrigen gibt es eine Überkompensation von 1.219 Werteinheiten, die dazu dient, theoretisch mögliche Intensivierungen von Flächenteilen auszugleichen.</p> <p>Die Gegenüberstellung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>	<p>Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht werden bzgl. des östlich und südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 100 m beginnende Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00023 Riensheide ergänzt.</p> <p>Die Planung wurde geändert. Ein kleiner Teil der Waldfläche wurde aufgrund mangelnder Abstände zur Bebauung als Waldumwandlung gewertet, obwohl er zu erhalten ist.</p> <p>Dies ist eine hypothetische Annahme. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Grünland in der aktuellen Form erhalten bleibt, da für die zu haltenden Pferde genügend Weideflächen zur Verfügung stehen müssen (s.o.). Im Übrigen gibt es eine Überkompensation von 1.219 Werteinheiten, die dazu dient, theoretisch mögliche Intensivierungen von Flächenteilen auszugleichen.</p> <p>Die Gegenüberstellung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p><b>Immissionsschutz</b> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Eine detaillierte Prüfung erfolgt jedoch erst bei Vorlage konkreter Bauanträge. Deshalb bleiben immissionsschutzrechtliche Forderungen im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass eine detaillierte Prüfung erst bei Vorlage konkreter Bauanträge für die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes geplanten Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll und ggf. sich daraus ergebende immissionsschutzrechtliche Forderungen dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Im</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass eine detaillierte Prüfung erst bei Vorlage konkreter Bauanträge für die im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes geplanten Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll und ggf. sich daraus ergebende immissionsschutzrechtliche Forderungen dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Im</p>

	<p>Da es sich um eine Umnutzung / Erweiterung des Plangebietes auch für touristische Zwecke handelt, empfehle ich, auf die Möglichkeit zur Durchführung von Veranstaltungen (Reitturniere, Sommerfeste etc.) einzugehen oder diese auszuschließen.</p>	<p>Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden jedoch bereits erste gutachterliche Untersuchungen der mit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen 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 Lärmimmissionen 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 Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht ableitbar ist. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch seitens des mit der Beurteilung der Geruchsimmissionen beauftragten Barth &amp; Bitter GmbH nicht festgestellt.</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 des Bebauungsplanes 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</p>
--	--	--

		<p>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> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p><b>Brandschutz</b> Gegen den vorstehend näher bezeichneten B-Plan bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Planzeichnung ist ein 25 m breiter Schutzstreifen zwischen Wald und den bebaubaren Flächen zu erkennen. Leider wird in der Begründung und in der Planzeichenerklärung nicht weiter darauf eingegangen. In diesem Streifen sind Einzelbäume (Laub-) und die geplante Bepflanzung zulässig, jedoch ist dieser Bereich grundsätzlich frei von allen baulichen Anlagen zu halten. (einschl. Nebenanlagen wie Garagen etc.)</li> </ul>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken bestehen, wenn der in der Stellungnahme zum Schutzstreifen beschriebene Belang berücksichtigt wird.</p> <p>Wie in der Stellungnahme bereits angemerkt, ist im Bebauungsplan zur Waldfläche in einer Breite von 25 m eine Fläche, die von Bebauung ausgenommen ist (Bauverbotszone/Waldabstand) festgesetzt. Diese wird im Bebauungsplan mit Blick auf die ergänzende Funktion als „Brandschutzstreifen“ entsprechend definiert. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend ergänzt. Zudem wird die Begründung hinsichtlich der Funktion der „Bauverbotszone“ ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><b>Denkmalpflege</b> Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des in Rede stehenden Vorhabens keine Bodenfunde bekannt sind und daher aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die Entscheidung darüber der Unteren Denkmalschutzbehörde obliegt und Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zu einer abweichenden Einschätzung führen können und einer neuen Stellungnahme bedürfen. Zur Entwurfsfassung erfolgt die Festsetzung der externen Kompensationsfläche als Teilplan II. Die Entwurfsunterlagen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt.</p>

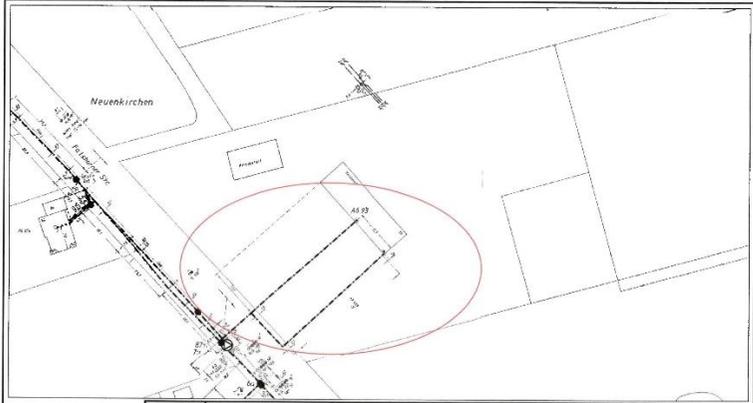
	<p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern sind bereits in den Planunterlagen (Planurkunde und Begründung) enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden,</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 Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 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>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>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind.</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>Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds 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</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>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>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 1297 1227 1407" 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>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>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>bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche</u>. Webbasiert und auf einem völlig digitalen 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>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone GmbH</a></li> <li>• <a href="#">Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</a></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 Festsetzungen des Bebauungsplanes, 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</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</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</p>

<p>23.04.2021 per E-Mail</p>	<p>wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</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>Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</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>28943 Neuenkirchen</p>  <table border="1" data-bbox="465 632 1218 715"> <tr> <td>AT/Üb-Bez:</td> <td>Keth aktiver Auftrag</td> <td>AuB</td> <td>f</td> <td colspan="2">nur zu Planungszwecken, Weitergabe an Dritte nicht gestattet</td> </tr> <tr> <td>AT/Üb-Nr.:</td> <td>Keth aktiver Auftrag</td> <td>YsB</td> <td>081A</td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td>PTI Braunschweig</td> <td>Name</td> <td>T.NL Nord PTI 24 Radnitz,</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ONB Neuenkirchen b. Soltau</td> <td>Datum</td> <td>23.04.2021</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/Üb-Bez:	Keth aktiver Auftrag	AuB	f	nur zu Planungszwecken, Weitergabe an Dritte nicht gestattet		AT/Üb-Nr.:	Keth aktiver Auftrag	YsB	081A	Sicht	Lageplan	Bemerkung:	PTI Braunschweig	Name	T.NL Nord PTI 24 Radnitz,	Maßstab	1:1000		ONB Neuenkirchen b. Soltau	Datum	23.04.2021	Blatt	1	
AT/Üb-Bez:	Keth aktiver Auftrag	AuB	f	nur zu Planungszwecken, Weitergabe an Dritte nicht gestattet																						
AT/Üb-Nr.:	Keth aktiver Auftrag	YsB	081A	Sicht	Lageplan																					
Bemerkung:	PTI Braunschweig	Name	T.NL Nord PTI 24 Radnitz,	Maßstab	1:1000																					
	ONB Neuenkirchen b. Soltau	Datum	23.04.2021	Blatt	1																					
<p><b>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn,</b> Schreiben vom 07.05.2021 per E-Mail</p>	<p>Da durch die Planung Wald indirekt betroffen ist, enthält diese Stellungnahme in Abstimmung mit der LWK Niedersachsen Forstamt Nordheide-Heidmark folgende Hinweise mit der Bitte um Beachtung.</p> <p>Der Abstand zwischen Baugrenze und Wald im südlichen Bereich mit 12 m reicht nicht aus, um eine gegenseitige negative Beeinflussung in einem sinnvollen Umfang zu vermeiden.</p> <p>Durch das Heranrücken der Bebauung in diesem Bereich, entstehen dem angrenzenden Waldeigentümer erhebliche finanzielle Nachteile, durch die erforderlich werdenden Verkehrssicherungsmaßnahmen und die hinzukommenden Erschwernisse, bei der Durchführung der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft. Hier wird es im Randbereich zukünftig nötig sein kostenintensive Forstspeziialschlepper einzusetzen, um Schäden an den geplanten Bauten zu vermeiden.</p> <p>Ebenfalls ist dieser Abstand Brandschutz relevant. Bitte beachten Sie hier auch die Hinweise des Brandschutzes.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme in Abstimmung mit der LWK Niedersachsen, Forstamt Nordheide-Heidmark, erfolgt.</p> <p>Der Abstand zwischen Baugrenze und Wald wird zur Entwurfsfassung auf 25 m vergrößert, um eine gegenseitige negative Beeinflussung in einem sinnvollen Umfang zu vermeiden.</p> <p>Durch die Vergrößerung des Abstandes hat der angrenzende Waldeigentümer keine anderen Nachteile als zum gegenwärtigen Zeitpunkt.</p> <p>Der Abstand von 25 m zum angrenzenden Wald dient ebenfalls dem Brandschutz. In die Begründung werden entsprechende Hinweise</p>																								

	<p>Aufgrund der vorgelegten Planung erachten wir es als sinnvoll, den Waldabstand in Absprache mit dem angrenzenden Waldeigentümer neu zu definieren.</p>	<p>zur Funktion als Brandschutzstreifen für die bestehenden Waldflächen ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau</b> Schreiben vom 04.05.2021</p>	<p>Zur Bescheinigung der Vollständigkeit der städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen ist eine örtliche Überprüfung erforderlich. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde lediglich auf der Grundlage eines Kartenausuges hergestellt. Auf dem Nachbarflurstück 410/70 befindet sich ein noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesenes Nebengebäude.</p> <p>Weiterhin schneidet die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches weder die nördliche noch die südliche Plangebietsgrenze orthogonal. Der Text auf Seite 14 der Begründung ist unter "Räumlicher Geltungsbereich" (Anlage 1) entsprechend zu ändern. In der Kopie des B-Planes (Anlage 2) ist das fehlende Maß gelb markiert.</p> <p style="text-align: right;"><u>Anlage 1</u></p> <p style="text-align: center;">Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ - Begründung und Umweltbericht -</p> <hr/> <p>abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p><b>3 Städtebauliches Konzept</b></p> </div> <p><b>3.1 Räumlicher Geltungsbereich</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortschaft Neuenkirchen und wird wie folgt begrenzt:</p> <p>Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 146/44 (<i>Falshorner Straße</i>),</p> <p>im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 69/10, anschließend auf einer Länge von 124 m durch die südliche Grenze des Flst. 410/70,</p> <p>im Osten: durch eine gedachte Linie, ausgehend von dem Endpunkt der nördlichen Plangebietsgrenze auf der südlichen Grenze des Flst. 410/70, das Flst. 71/3 orthogonal-schneidend bis auf die nördliche Grenze des Flst. 76,</p> <p>im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 76 bis auf die östliche Grenze des Flst. 146/44 (<i>Falshorner Straße</i>), <i>auf einer Länge von 124 m.</i></p> <p>Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Neuenkirchen, Flur 5. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,3 ha.</p> <p><i>Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.</i></p>	<p>Die Hinweise zu der im Vorentwurf des Bebauungsplanes verwendeten Katasterunterlage werden zur Kenntnis genommen. Es wurde in der Zwischenzeit bereits beim Katasteramt Soltau eine Katasterunterlage mit örtlicher Überprüfung angefordert. Diese wird als Kartengrundlage zum Entwurf des Bebauungsplanes verwendet.</p> <p>Der Text der Begründung unter dem Kapitel „Räumlicher Geltungsbereich“ wird in Bezug auf die Beschreibung der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend geändert.</p> <p>Zudem wird das fehlende Maß zur Länge der südlichen Grenze des Plangebietes sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan als auch im Bebauungsplan selbst entsprechend ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

<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 Falshorner 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 Falshorner 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 parallel zu diesem Bebauungsplan in Aufstellung befindlichen 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>Auch im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 30 können keine über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Festsetzungen oder Regelungen mit Blick auf ein übergeordnetes Reitwegekonzept getroffen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes</p>

		<p>noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfanges 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> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Anwohner Falshorner Straße, Schreiben 04.05.2021</b></p> <p>vom</p>	<p>Aufgrund der störenden Auswirkungen eines Reiterhofes (Verkehr, Lärm, Geruch) auf das Wohnen, dürfte der Siedlungsbereich für die Neuplanung eines Reiterhofes grundsätzlich ungeeignet sein.</p>	<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 der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden jedoch bereits erste gutachterliche Untersuchungen der mit der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen 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 Lärmimmissionen 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</p>

	<p>Ein öffentliches Interesse für die Ansiedlung eines Reiterhofes ist nicht erkennbar.</p> <p>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>Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht ableitbar ist. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch seitens des mit der Beurteilung der Geruchsimmissionen beauftragten Barth &amp; Bitter GmbH nicht festgestellt.</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 Abschichtung 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 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 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</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 parallel in Aufstellung befindlichen 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 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Der Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes wurden auch seitens der Landkreis Heidekreis im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen.</p> <p>Im Bebauungsplan 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</p>
--	--	---

	<p>Fläche künstlicher Bodenaufbau nötig. Aufgrund der Festsetzungen müssten diese Flächen ebenfalls im SO 1 oder 2 angelegt werden.</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>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 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 Bebauungsplan 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 des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 30 können keine über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehenden Festsetzungen oder Regelungen mit Blick auf ein übergeordnetes Reitwegekonzept getroffen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes</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>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 Reitwegekonzeptes 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>Die Festsetzung mit Bezug auf den Standort der Mistlagerplatte wird dahingehend angepasst, dass diese auch innerhalb des SO2-Gebietes zulässig ist. Somit wäre grundsätzlich auch eine Anordnung auf den östlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksflächen möglich. 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 des Bebauungsplanes 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</p>
--	---	---

		<p>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> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise 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:**

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben vom 08.04.2021
- Gemeinde Bispingen, Schreiben vom 31.03.2021