

Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

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

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen, die im Rahmen der

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

vorgetragen wurden:

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 13.07.2022</p>	<p>Planungsrecht <u>Planzeichnung</u> <i>§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen</i> Zur genauen Festlegung ist der Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p><u>Allgemeines:</u> Gerade im Zuge des Klimawandels sollte der Einsatz regenerativer Energien geregelt werden. Bei den geplanten großen Gebäuden wie der Reithalle sollte über die Festsetzung von Photovoltaikanlagen nachgedacht werden.</p>	<p>Gemäß § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzung ist die definierte Bezugsebene zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen im Sinne dieser Satzung die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Hierbei handelt es sich um die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Falshorner Straße. Zur Dokumentation der Höhenlage der Falshorner Straße, wird im Bebauungsplan ein Höhenbezugspunkt zusätzlich nachrichtlich gekennzeichnet. Dieser dient der Klarstellung.</p> <p>Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Belange des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in diese Bauleitplanung eingestellt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes können Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf jedem Gebäude innerhalb des Planbereiches realisiert werden. Diese Art der Nutzung regenerativer Energien wird nicht ausgeschlossen.</p> <p>Ob und in welchem Umfang von der Möglichkeit des Einsatzes bzw. der Nutzung regenerativer Energien Gebrauch gemacht wird soll jedoch der konkreten Vorhabenplanung und damit der individuellen</p>

		<p>Entscheidung des zukünftigen Vorhabenträgers überlassen werden. Da sich die Nutzung der Sonnenenergie neben den klimarelevanten Auswirkungen auch aus Gründen der allgemeinen nachhaltigen Energiegewinnung für die Vorhabenplanung anbietet und aufgrund aktueller energiepolitischer Entwicklungen auch aufdrängt, wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Hier soll im Zusammenhang der Vorhabenplanung auch mit Rücksicht auf die lokal vorhandenen Vegetationsbestände und davon ausgehenden Schatteneffekte die energetisch sinnvollste Dachfläche oder sonstige Möglichkeit der Solarenergienutzung beurteilt werden. Die Gemeinde Neuenkirchen verlagert aus den v.g. Gründen die konkrete Nutzung der Solarenergie auf die nächste Planungsebene der konkreten Vorhabenplanung und Baugenehmigung und macht daher von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch. Diese ist immer dann möglich, wenn auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Planungsebene die Möglichkeit dieser Nutzung grundsätzlich gegeben und diese nicht von vornherein ausgeschlossen ist.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
	<p>Natur- und Landschaftsschutz <u>Umweltbericht</u> <i>Waldrechtliche Belange</i> Nach fachplanerischer Darstellung kommt es zu einer Waldumwandlung auf einer Fläche von ca. 291 m². Es wird zwar eine Ersatzaufforstungsfläche (Maßnahme A 2) dargestellt, die im Umfang auch geeignet erscheint, die Waldfunktionen auszugleichen, allerdings liegt eine Bewertung der Waldfunktionen nach den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG nicht vor. Die waldrechtlichen Belange sind daher entsprechend der rechtlichen Vorgaben des NWaldLG inkl. der Ausführungsbestimmungen abzarbeiten.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für die Maßnahme 2 seitens der Unteren Waldbehörde einer Ersatzaufforstung unter der Nebenbestimmung zugestimmt wurde, dass zu Gunsten von Vogelarten des Offenlandes eine 15 m breite Waldrandgestaltung inkl. eines mindestens 5</p>	<p><i>Waldrechtliche Belange</i> Die Bewertung der Waldfunktionen nach den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG wird im Umweltbericht ergänzt. Da die beeinträchtigte Fläche mit 291 m² sehr klein ist, reicht es in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis aus, die Bewertung durch den Umweltgutachter durchzuführen. Die Funktionsbewertung dient dabei ausschließlich der Berechnung der Kompensationshöhe.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Maßnahme 2 wird entsprechend geändert und die externe Kompensationsfläche geringfügig von 3.300 m² auf 3.400 m² vergrößert.</p>

	<p>m breiten Krautsaumes anzulegen ist. Dies bitte ich bei der Maßnahmenumsetzung zu beachten.</p> <p><i>Artenschutz</i> Schutz von Fledermausquartieren Es wurden keine ausführlichen Artenkartierungen durchgeführt. Bei dem Artenschutzfachbeitrag handelt es sich um eine Potenzialabschätzung, die lediglich auf Basis der bestehenden Gebäudestrukturen vorgenommen wurde. Auf das Risiko einer ggfs. nicht ausreichenden Sachverhaltsermittlung weise ich hin.</p> <p>Umbau- und Abrissarbeiten sollten vorsorglich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nicht während der Wochenstubenzeit und nicht in der Überwinterungsphase durchgeführt werden, sondern die Arbeiten sollten vorsorglich in der aktiven Schwärmphase erfolgen.</p> <p>Um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden und artenschutzrechtlich belastbare Ergebnisse zu erhalten, wird eine frühzeitige Untersuchung auch mittels Detektorbegehungen dringend empfohlen.</p> <p>Sofern fachgutachterlich festgestellt wird, dass dort Wochenstuben oder eine Winterquartierfunktion bestehen, ist vorrangig die Möglichkeit der Durchführung von CEF-Maßnahmen zu prüfen. Ich weise darauf hin, dass es sich hier nicht um „optionale Ausgleichsmaßnahmen“ handelt. Auch auf die rechtlichen Anforderungen einer CEF-Maßnahme weise ich hin. Ob in diesem Zuge die Aufhängung von 10 Kästen ausreichend ist, kann aufgrund fehlender Daten nicht beurteilt werden und wäre fachgutachterlich zu begründen. Sofern die Anforderungen an eine CEF-Maßnahme nicht eingehalten werden, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierfür wäre allerdings bereits in diesem</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bestandsgebäude sich in einem guten Zustand befinden und der Eigentümer keinen Gebäudeabriss oder größere Umbauten plant. Falls es zu einem späteren Zeitpunkt dazu kommen würde, ist im Rahmen der Beantragung einer Baugenehmigung die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen. Entsprechende Hinweise zur Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf der Planurkunde aufgetragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht aufgenommen als auch auf die Planurkunde aufgetragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht aufgenommen als auch auf die Planurkunde aufgetragen.</p> <p>Der Hinweis auf ggf. erforderliche CEF-Maßnahme in Folge der im Zuge der Baufeldfreimachung ermittelten Winterquartierfunktionen wird zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht als auch auf die Planurkunde aufgetragen.</p>
--	--	---


	<p>Planverfahren die Planung in eine artenschutzrechtliche „Ausnahmelage“ erforderlich. Auf die Ausnahmeveraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 Nr. 1-5 BNatSchG weise ich hin. Ob eine Ausnahme ggfs. erteilt werden kann, kann zu diesem Zweitpunkt und ohne Begründung nicht beurteilt werden.</p> <p><i>Artenschutzrechtliche Prüfung allgemein</i> Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird die artenschutzrechtliche Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Anspruch genommen, so dass nur ein eingeschränktes Artenspektrum einer Prüfung (Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs VI FFH-Richtlinie) unterzogen wird. Die artenschutzrechtliche Privilegierung setzt aber eine vollständige und korrekte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung voraus. Dies umfasst auch eine Prüfung der Betroffenheit besonders geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG (bei Reptilien z. B. Waldeidechse, Blindschleiche etc.), dies ist häufig nur durch ergänzende Bestandserhebungen möglich.</p> <p>M. K. n. wurden jedoch in der vorliegenden Planung besonders geschützte Arten nicht in dem abgeprüften Artenspektrum berücksichtigt, folglich kann sinngemäß eine Anwendung in der Eingriffsregelung auch nicht erfolgen, so dass die Privilegierung des § 44 Abs. 5 BNatSchG hier nicht durchgreift. Die artenschutzrechtliche Prüfung sollte daher im Sinne eines rechtssicheren Verfahrens formal auch auf die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 7 BNatSchG ausgeweitet werden und sich nicht nur auf europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie beschränken.</p>	<p>Die Bestandsaufnahme zu Arten und Biotopen bei Bauvorhaben dieser Art muss nur so weit reichen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigung angemessen erfasst werden kann. Eine Bestandsaufnahme muss keinesfalls erschöpfend sein, Untersuchungen ins Blaue hinein insbesondere aus der sehr großen Gruppe der besonders (national) geschützten und häufig gefährdeter Arten sind nicht angezeigt. Erfassungen dieser Arten sind angezeigt, wenn es Hinweise auf Vorkommen bemerkenswerter und empfindlicher Arten gibt oder der betroffene Biotopbestand solche Arten vermuten lässt und diese Arten durch das Vorhaben gefährdet würden. Dies ist hier nicht der Fall. Eine entsprechende Betrachtung wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan liegen innerhalb der bebaubaren Fläche (Baugrenze) folgende Biotope: Gebäude, versiegelte Flächen, hausnahe Ziergebüsche, Siedlungsgehölze aus Fichten, ein intensiv genutzter Abreitplatz (Sand), artenarmes Extensivgrünland und Intensivgrünland. Für diese allgemein häufigen Biotope ist nicht davon auszugehen, dass sie bemerkenswerte und empfindliche Arten beherbergen. Die Eingriffsregelung ist korrekt abgearbeitet. Eine entsprechende Betrachtung wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
	<p>Immissionsschutz Eine detaillierte Prüfung erfolgt erst bei Vorlage konkreter Bauanträge. Deshalb bleiben immissionsschutzrechtliche Forderungen über den jetzt zugrundeliegenden Betriebsrahmen (z.B. Aktualisierung der o.g. Gutachten) im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Wasser, Boden, Abfall</p> <p>Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist entgegen der Begründung zum Bebauungsplan nicht bei 5 m unter Geländeoberkannte, sondern eher bei 1 m unter Gelände zu erwarten (s. Bohrung im Nibis-Kartenserver ca. 240 m nordwestlich des Plangebietes).</p> <p>Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen, Schlacke) ist daher am Standort nicht zulässig. Diese Vorgabe ist entsprechend in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden in der Begründung und dem Umweltbericht angepasst. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden diese Aspekte im Zusammenhang mit der konkreten Vorhabenplanung, hier insbesondere der Errichtung von baulichen Anlagen, wie z.B. Reithalle, berücksichtigt. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im Plangebiet langjährig bereits bauliche Anlagen bestehen. Grundsätzliche Probleme im Zusammenhang mit dem Grundwasserabstand, die auf eine Nichtdurchführbarkeit der Planinhalte hindeuten, haben sich darin nicht gezeigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Unzulässigkeit des Einsatzes von Ersatzbaustoffen in Folge des hoch anstehenden Grundwassers wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen und auf die Planurkunde selbst aufgetragen. Dieser Hinweis erstreckt sich jedoch auf die Durchführung und nicht auf die Festsetzung von bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
	<p>Denkmalpflege</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. 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>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des Plangebietes zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen das Vorhaben aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken bestehen. Dass Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren eine abweichende Einschätzung bedeuten können und daher einer neuen Stellungnahme bedürfen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen sind bereits in den Planunterlagen (Planurkunde und Begründung) enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 05.07.2022 per E-Mail</p>	<p>Auf meine Stellungnahme vom 20.04.2021, die ich im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 20.04.2021 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i></p> <p><i>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</i></p> <p><i>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ergänzung der Stellungnahme vom 20.04.2021 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, nicht erforderlich ist.</p> <p>Nach Rechtskrafterlangung wird der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, eine digitale Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken zur Verfügung gestellt.</p> <p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 20.04.2021 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes eine Abschrift zur Verfügung gestellt.</i></p> <p>Die Ergebnisse der Abwägung wurden bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
---	--	---

<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 11.07.2022</p>	<p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“.</p> <p>Um möglichen Missverständnissen in der Zukunft bezüglich der Tieranzahl auf dem Reiterhof vorzubeugen empfehlen wir, sich im Planwerk durchgehend nur auf die GVE zu beziehen. Im Geruchsgutachten wurde ausgehend von der aktuellen Planung mit 24 Tieren der „worst case“ angenommen, bei dem es sich um 24 ausgewachsene Großpferde handelt. Damit werden im Plangebiet 26,4 GVE erreicht, die aus Immissionsschutzsicht zulässig sind. Sollte der Betrieb aber tatsächlich nicht nur Großpferde halten, sondern auch Ponys, die weniger GVE entsprechen, ist im Sinne des Immissionsschutzes auch eine höhere Tierzahl zulässig. Um einem Streit um die zulässige Tierzahl vorzubeugen, empfehlen wir, sich im Bebauungsplan lediglich auf die für die Emissionsberechnung relevante Größe der GVE zu beziehen und diese nicht zusätzlich als mögliche Tierzahl zu interpretieren.</p> <p>Zur Berechnung des Kompensationsbedarfs möchten wir anmerken, dass eine Wertherabstufung eines Biotops um bis zu zwei Stufen aus unserer Sicht keinen erheblichen und somit ausgleichspflichtigen Eingriff darstellt. Somit würde sich der Kompensationsbedarf erheblich verringern und die gesamte nötige Kompensation unter Umständen sogar innergebietslich möglich sein, was wiederum landwirtschaftliche Flächen vor der Neuinanspruchnahme (durch Ausgleichsmaßnahmen) schützen würde.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise zur ausschließlichen Berücksichtigung von Großvieheinheiten (GVE) zum Zwecke der Beschreibung der von der Tierhaltung ausgehenden Wirkungen (z.B. Geruch) werden zur Kenntnis genommen. Auf den ergänzenden Hinweis in § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen „(entspricht bei Einhufern, hier: 24 Pferden)“ wird verzichtet. Da es sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Anpassung des erläuternden Sachverhalts der zulässigen Großvieheinheiten handelt, ohne die konkret zulässige Tierzahl in der Angabe der Großvieheinheiten zu verändern, werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt. In die Begründung wird dieser Sachverhalt in Bezug auf die sich aus der Angabe der Großvieheinheiten ableitbare unterschiedliche Anzahl von Pferden je nach Größe deutlicher hervorgehoben.</p> <p>Der errechnete Kompensationsbedarf bezieht sich auf eine vollständige Überbauung bzw. Versiegelung von unversiegelten Böden und Biotopen. Dies stellt immer einen erheblichen Eingriff dar. Dem Einwand wird daher nicht gefolgt. Zum Zwecke der Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe werden auch nur die Flächen in die Planung eingestellt, die unbedingt für die Realisierung des Planvorhabens erforderlich sind. Dabei ist die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen mit den bisherigen Bewirtschaftern abgestimmt worden, sodass die beanspruchten Flächen nicht in erheblicher Weise in die landwirtschaftlichen Produktions- und Wirtschaftsflächen eingreifen. Insofern ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens umfassend auch die Möglichkeit einer ausschließlichen innergebietslichen Kompensation geprüft worden. Da die für den Ausgleich erforderlichen Flächen im Plangebiet nicht beigebracht werden konnten ohne in das städtebauliche Konzept der Nachnutzung des ehemaligen Kinderheims erheblich einzugreifen, musste zum Zwecke des Waldausgleichs auf externe Flächen ausgewichen werden.</p>
---	--	--

	<p>Darüber hinaus ist es uns auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen leider nicht möglich nachzuvollziehen, inwieweit bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs nur Flächen(-anteile) berücksichtigt wurden, die im Bebauungsplan nicht zur Erhaltung festgesetzt sind und somit tatsächlich versiegelt werden können. Als Beispiel seien der Folienteich oder auch die Hecken genannt. Wir bitten diesbezüglich um Konkretisierung bzw. Ergänzung.</p>	<p>Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden alle auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig zulässigen und möglichen Flächenversiegelungen sowie Gehölzverluste, also alle Verluste bzw. Veränderungen bestehenden Biotopstrukturen, berücksichtigt und dem Ausgangszustand der Fläche gegenübergestellt. Für die Ermittlung des mit der vorliegenden Planung verbundenen Kompensationsbedarfes wurden die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. 50% Überschreitung) zulässigen zukünftigen Versiegelungen zu Grunde gelegt. Die Ermittlung des Anteils versiegelbarer Fläche im Plangebiet erfolgt dabei bezogen auf die gesamte als Sondergebiet im Bebauungsplan festgesetzte Fläche einschl. der Flächenanteile der innerhalb des Sondergebietes festgesetzten Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Es ist dabei unerheblich, dass diese Flächen zukünftig für eine Bebauung/Versiegelung faktisch nicht zur Verfügung stehen, sie stellen jedoch einen anrechenbaren Grundstücksanteil dar. Die Realisierung der möglichen Bebauung/Versiegelung erfolgt in den Bereichen der nicht durch die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB von einer Überbauung ausgenommen sind. Der Kompensationsbedarf ergibt sich sodann aus der Differenz der Biotopwerte im IST-Zustand und der sich zukünftig darstellenden Biotopwerte im PLAN-Zustand unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzung der im Plangebiet zulässigen Versiegelung gem. GRZ zzgl. Überschreitung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
<p>Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 12.07.2022</p>	<p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann.</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 im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden Realisierungsphase (Baugenehmigungsverfahren) in die weitere Planung eingebunden,</p>

		<p>um evtl. aufgrund der Nutzungsänderung notwendige Anpassungen des Trinkwasseranschlusses vornehmen zu können. Ein entsprechender Hinweis zur Einbindung des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land wurde bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau, Schreiben vom 14.07.2022</p>	<p>Gegen den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Katasteramtes Soltau keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Bezüglich des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 30 sind die in der Anlage gelb markierten Angaben in der Planzeichnung zu ergänzen.</p> <p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000</p> <p>Gemarkung: Neuenkirchen Flur: 5</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.</p> <p>© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Soltau, den _____ LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau</p> <p>..... (Unterschrift)</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Der Verfahrensvermerk zur Planunterlage wird entsprechend der Angaben in der Stellungnahme ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, Schreiben vom 17.06.2022</p>	<p>Gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanungen nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken.</p> <p>Änderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgeschlagen.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die digitale Ausfertigung wird dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Celle nach durchgeführtem Planaufstellungsverfahren zugeleitet.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Ich bitte um Übersendung einer digitalen Ausfertigung der Entscheidungen.</p>	
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 08.06.2022</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jet-tiefflugkorridor.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-0747-22-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in den Unterlagen beschriebene Planung die Belange der Bundeswehr berührt, diese jedoch nicht beeinträchtigt werden und vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände bestehen. Änderungen von für die Bundeswehr relevanten Planinhalten erfolgen nicht.</p> <p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes in einem Jet-Tiefflugkorridor wird zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt und auf die Planurkunde aufgetragen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb und der Luftverteidigungsradaranlage ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden und das Plangebiet zudem im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede liegt. Auch diese Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt und auf die Planurkunde aufgetragen.</p> <p>Die Adresse und das Aktenzeichen für evtl. Antworten werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Falschhorner Straße, Schreiben vom 15.07.2022</p>	<p>Meine Stellungnahme vom 04.05.2021 erhalte ich aufrecht.</p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 04.05.2021 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis</p>

	<p>Gegen die o.g. Planungen habe ich folgende Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es entstehen störende Auswirkungen durch Verkehr, Lärm und Geruch auf das angrenzende Wohnen. - Die Festsetzungen des Planes sind nicht geeignet, eine touristische Nutzung des Reiterhofes sicherzustellen. Eine touristische Nutzung ist möglich, aber nicht Voraussetzung. - Das Ergebnis der Prüfung der Standortalternativen ist nicht nachvollziehbar, da auch im Umfeld des geplanten Reiterhofes keine ausreichenden Weideflächen zur Verfügung stehen und Wohngebäude angrenzen. 	<p>wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung im Anschluss an die nachfolgenden Ausführungen zur Stellungnahme vom 15.07.2022 noch einmal angeführt (kursiv).</p> <p>Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Auswirkungen durch den Verkehr, Lärm und Geruch wurden durch die in das Planverfahren eingebrachten Fachgutachten untersucht. Im Rahmen der Ausarbeitung der Gutachten wurden die benachbarten Siedlungsbereiche mit ihren jeweiligen Schutzansprüchen, die aus den für diese Flächen vorliegenden Bebauungsplänen und den darin festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen abgeleitet wurden, berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnsiedlungsbereiche durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung mit der Begrenzung der Großvieheinheiten wurden insbesondere zum Belang des Geruchs in Folge der Tierhaltung nicht beschrieben.</p> <p>Der Reiterhof soll neben der Sicherung und maßvollen Entwicklung der vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des in der Vergangenheit bereits aufgegebenen Kinderheimes auch das in Neuenkirchen bestehende touristische Potenzial ergänzen. Hierzu ist neben der hofartigen Bebauungsstruktur mit den in den Landschaftsraum eingebetteten Bebauung und Freiflächen sowie die bereits vorhandenen und der Pferdehaltung dienenden baulichen Anlagen und Flächen auch die Nähe zu den sonst Neuenkirchen mit prägenden touristischen Zielen und Einrichtungen, wie z.B. den Schäferhof, besonders geeignet. Dabei bieten die Festsetzungen Bebauungsplanes grundsätzlich die Möglichkeiten einer touristischen Auslegung eines zukünftigen Reitbetriebes. Grundsätzlich soll jedoch auch die Möglichkeit einer Ergänzung des örtlichen Freizeitangebotes für Einheimische berücksichtigt werden.</p> <p>Die Standortprüfung berücksichtigt alle dem Grunde nach geeigneten Alternativflächen. Die Bereitstellung ausreichender, hofnaher Weideflächen ist für die Realisierungsfähigkeit des im Plangebiet vorgesehenen Vorhabens von Bedeutung. Die Bereitstellung von Weideflächen steht jedoch im besonderen Zusammenhang mit der</p>
--	---	--

	<p>- Ein Nachweis von ausreichenden Weideflächen fehlt vollständig. Ob und in welcher Anzahl tatsächlich Pferde gehalten werden können, wird auf das Baugenehmigungsverfahren herunter gebrochen. Ebenso andere Nachweise (Betriebslärm).</p>	<p>zukünftigen Zahl der zu haltenden Pferde. Da im Bebauungsplan aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximal mögliche Tierzahl im Sinne von Großvieheinheiten geprüft, diese aber nicht als bindend festgesetzt wurde, kommt dem konkreten Nachweise ausreichender Weideflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine derart hervorragende Bedeutung zu. Schließlich muss ein betrachteter Standort über eine Mindestfrei- und Weidefläche verfügen, sodass die angestrebte Tierhaltung zumindest für eine geringe Tierzahl hofnah beigebracht werden kann. Schließlich ist es auch so, dass nur die Tieranzahl im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden kann, die auch durch den Nachweis dafür erforderlicher Weideflächen auch nach den Anforderungen des allgemeinen Tierschutzes realisiert werden kann. Insofern kam es bei der Alternativenbetrachtung durch die Gemeinde Neuenkirchen zunächst darauf an, einen geeigneten Standort mit einem Umfeld (hier Weiden) heraus zu arbeiten, der die Realisierungsfähigkeit auch eines hinsichtlich der Anzahl der Pferde kleineren Hofes ermöglicht. Hierbei stand die im Rahmen des Betriebes des Kinderheimes bereits vorhandene Anzahl von ca. 5 bis 6 Pferden im Raum, die im Rahmen des Betriebes des Kinderheimes auf dem Gelände auch unter Einbeziehung der nach Norden sich darstellenden Grundstücksflächen bereits gehalten wurden.</p> <p>Nach Abschluss der Alternativenprüfung hat der Rat der Gemeinde festgestellt, dass der Nachnutzung des ehemaligen Kinderheimes aufgrund der bisher bereits teilweise ausgeübten Pferdehaltung, der damit verbundenen hofeigenen und der Tierhaltung zuzuordnenden „Infrastrukturen“ (Reitplatz und eigene Weideflächen) sowie nach Berücksichtigung der grundsätzlichen Eignung mit Blick auf durch diese Nutzung bewirkte Immissionssituation sowie der Lage am Siedlungsrand der Vorrang gegenüber den betrachteten Alternativstandorten eingeräumt wird.</p> <p>Die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche stehen der geplanten Nutzung als Reiterhof nicht entgegen. Auf die Ausführungen zu den v.g. Gutachten zum Immissionsschutz wird hingewiesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des</p>
--	---	--

	<p>- Der Geltungsbereich des Plangebietes ist nicht nachvollziehbar, da sich die gewerbliche Nutzung des Reiterhofes bis an den Hahnenbach erstrecken wird und dieser Bereich damit nicht privilegiert genutzt wird. Die nördlich angrenzende Fläche wird ebenfalls nicht privilegiert genutzt.</p>	<p>damit verbundenen Umfanges der Pferdehaltung und Reit- bzw. Freizeitaktivitäten getroffen werden. Im Rahmen des dem Bebauungsplan folgenden Baugenehmigungsverfahren sind auf Verlangen der Genehmigungsbehörde entsprechende schalltechnische Nachweise zu erbringen. Die Abschichtung dieser Entscheidung, von der hier Gebrauch gemacht wird, ist zulässig, wenn auf der nächsten Entscheidungsebene ein sich andeutender Konflikt gelöst werden kann. Dies ist hier der Fall, da im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die anlagenbezogenen und emissionsrelevanten Nutzungen durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (technisch, baulich oder organisatorisch) ein sich ggf. andeutender Konflikt gelöst werden kann.</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 zulässige 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>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Ausgleich sollte in der Nähe und im Gemeindegebiet erfolgen. - Die Aussage zum Verkehrslärm ist nicht nachvollziehbar. Die gewünschte touristische Nutzung (Reiterhof, Beherbergung, Gewerbe, Büro, Gastronomie u.a.) wird eine Zunahme des Verkehrslärms gegenüber der bisherigen Nutzung Kinderheim zur Folge haben. - Die geplante Nutzung hat Auswirkungen auf das private und öffentliche Wegenetz. Aussagen zur Bewirtschaftung der Reitwege fehlen. <p>Insgesamt halte ich den gewählten Standort für die Ansiedlung eines Reiterhofes aufgrund der negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnhäuser und aufgrund seiner Lage für ungeeignet.</p>	<p>Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Maßnahmen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Verfügbarkeit von Kompensationsflächen innerhalb des Gemeindegebietes und im Umfeld des Plangebietes wurden vorab geprüft. Es konnten jedoch keine Flächen innerhalb des Gemeindegebietes generiert werden, sodass auf eine externe Fläche im Stadtgebiet Soltau zurückgegriffen wurde, die seitens des Eigentümers für eine Aufforstung zur Verfügung gestellt wurde.</p> <p>Die vorliegende schalltechnische Untersuchung stellt eine erste Einschätzung zur Darlegung der grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit des Vorhabens an diesem Standort dar. Weiter gutachterliche Nachweise sind in Abhängigkeit mit der tatsächlich geplanten zukünftigen Nutzung im Plangebiet auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zur erbringen. Auf die o.g. Ausführungen wird diesbezüglich verwiesen.</p> <p>Eine Nutzung öffentlicher und privater Wegenetze erfolgt in dem jeweils zulässigen Rahmen einschl. der Berücksichtigt ggf. mit der Nutzung verbundener Auflagen zur Unterhaltung bestehender Reitwege. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung können jedoch noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfangs der Pferdehaltung und Reitaktivitäten getroffen werden. Es wird im Übrigen davon ausgegangen, dass das Verhalten auf 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 Bedenken werden zur Kenntnis genommen, jedoch mit Bezug auf die o.g. Ausführungen nicht geteilt.</p>
--	--	--

	<p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 04.05.2021 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u></p> <p><i>Aufgrund der störenden Auswirkungen eines Reiterhofes (Verkehr, Lärm, Geruch) auf das Wohnen, dürfte der Siedlungsbereich für die Neuplanung eines Reiterhofes grundsätzlich ungeeignet sein.</i></p>	<p><u>Abwägung zur Stellungnahme vom 04.05.2021:</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 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.</i></p> <p><i>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 & Bitter GmbH nicht festgestellt.</i></p> <p><i>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</i></p>
--	---	--

	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>
--	---	---

	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Für die Haltung von 24 Pferden müssten außerdem mindestens 1.100 qm Auslauffläche (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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 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</i></p>
--	--	--

	<p><i>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.</i></p> <p><i>Bitte prüfen Sie, ob es städtebaulicher Wunsch ist, die Mistplatte ausschließlich in dem Bereich zuzulassen, der der nächsten Wohnbebauung am Nächsten ist.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Reitwegkonzept getroffen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.</i></p> <p><i>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</i></p>
--	--	---

	<p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Lärmmissionen 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.</i></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. 2 BauGB ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, darin jedoch keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Bauleitplanung vorgetragen:

- Gemeinde Bispingen, Schreiben vom 27.06.2022
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.06.2022