Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

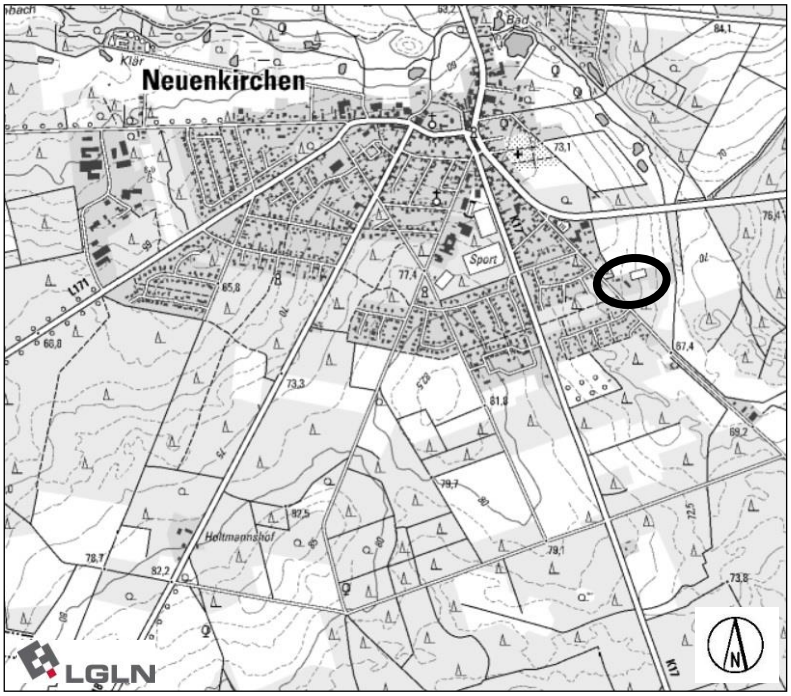
Landkreis Heidekreis

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen

(Sonderbauflächen „Reiterhof", Falshorner Straße)

Flächennutzungsplan und Begründung mit Umweltbericht

gem. § 2 a und § 5 Abs. 5 BauGB



Beschlussexemplar

(Feststellungsbeschluss)

Bearbeitung:

Für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (städtebauliche Begründung):

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg

Für die Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht:

Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA

Gertenbacher Straße 11
37218 Witzenhausen

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen 4
1.1 Sonstige Gesetze und Verordnungen 4
1.2 Vorliegende Fachgutachten 4
2 Planveranlassung 4
2.1 Beschlüsse 4
2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele 5
3 Alternativstandorte 5
4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebiets 21
4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 21
4.2 Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebiets 22
4.3 Nutzungsstrukturen im Plangebiet 22
4.4 Baurechtliche Situation 23
4.5 Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen 24
5 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung) 25
6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 29
6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) 29
6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis Entwurf 2015 (RROP) 31
7 Sonstige öffentliche Belange 33
7.1 Verkehr 33
7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft 34
7.3 Immissionsschutz 43
7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 47
7.5 Altlasten und Kampfmittel 49
7.6 Denkmalschutz 49
7.7 Versorgungsstruktur 50
8 Baugrund 51
9 Ergebnis der Umweltprüfung 51
10 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 52
11 Inhalt der FNP-Änderung 52

Teil II Umweltbericht

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Sonstige Gesetze und Verordnungen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

Im Rahmen der Erstellung der Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen wurden folgende Gutachten berücksichtigt:

- Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Wunstorf, 25.02.2020
- GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020
- PlanungsGruppe Landespflege: „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 02.06.2020

2 Planveranlassung

2.1 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) gefasst. In seiner Sitzung am 12.05.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen den Beschluss über die öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

gefasst. Der Feststellungsbeschluss wurde am …… durch den Rat der Gemeinde Neuenkirchen gefasst.

2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

Durch die 22. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung eines lokal bereits bestehenden ehemaligen Kinderheims mit Stallgebäuden und Reitplatz in Neuenkirchen schaffen. Das ehemalige Kinderheim soll zu einer Unterkunft für den Reitsportbetrieb umgenutzt werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur Förderung vor Ort bestehender touristischer Potenziale geleistet werden, wodurch zugleich Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können. Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (Kinderheim mit Pferdehaltung) stellt dies eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung dar, die Leerständen und der daraus resultierenden Entstehung von städtebaulichen Missständen entgegenwirken kann.

Zu diesem Zweck sollen im Rahmen der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes die wirksam dargestellten Grünflächen „Reitplatz“ sowie das Sondergebiet „Kinderheim“ in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie einer Fläche für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) geändert werden.

Eine vollständige Überarbeitung des FNPs i.S. einer Neuaufstellung ist seitens der Gemeinde Neuenkirchen nicht beabsichtigt, da die zukünftige allgemeine städtebauliche Entwicklung nicht von den bisher im wirksamen FNP dargelegten städtebaulichen Zielen abweicht und die im Rahmen der 22. Änderung des FNPs vorgesehene Änderung nur auf einen Teilbereich südöstlich der Ortschaft Neuenkirchen bezogene Aussagen beinhaltet. Eine Veränderung bzw. Beeinträchtigung der bereits im wirksamen FNP formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen ist nicht erkennbar.

3 Alternativstandorte

Im Rahmen der Ausarbeitungen des Vorentwurfes dieser FNP-Änderung wurde der Siedlungsbereich des Ortsteils Neuenkirchen hinsichtlich geeigneter Alternativstandorte untersucht. Darin wurden die nachfolgend dargestellten unterschiedlichen raumordnerischen, städtebaulichen sowie vorhabenbedingten Standortanforderungen berücksichtigt:

- *Grundlagen: Regionales Raumordnungsprogramm*

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis ergeben sich, mit Hinblick auf eine touristische und dem Erholungszweck dienende Nutzung, die aus der Entwicklung eines Standortes für die Ansiedlung eines Reiterhofes hervorgeht, verschiedene in der Planung zu berücksichtigende Rahmenbedingungen.

Nachfolgend wird auf die für die Alternativenprüfung ausschlaggebenden Inhalte eingegangen. Eine allgemeine Erläuterung der Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Heidekreis erfolgt im Kapitel 6 „Ziele und Grundsätze der Raumordnung“.

Die Ortschaft Neuenkirchen ist als Grundzentrum für die Gemeinde Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt. Die festgelegten Schwerpunktstandorte mit entsprechender Ausstattung und Bedeutung im regionalen Tourismus sollen gesichert und entwickelt werden.

Ferner ist die räumliche Entwicklung auf das zentralörtliche System auszurichten.

Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf den Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsteile beziehen. Des Weiteren sollen touristische

Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

Aus den v.g. Gründen werden daher die kleineren Ortschaften in der Gemeinde Neuenkirchen nicht weiter in die Betrachtung einbezogen, sondern der Fokus auf die Ortschaft Neuenkirchen sowie die direkt daran anschließende Ortschaft Delmsen gelegt.

Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen. Insofern sind bereits zuvor baulich beanspruchte Flächen für eine Nachnutzung bevorzugt zu entwickeln und in die weiteren Planungen einzustellen. Dies ist auch im Rahmen der nachfolgenden Standortalternativenprüfung in die Beurteilung einzustellen.

- *Grundlagen: Verkehrliche Erschließung, Ergänzende Angebote Freizeit / Naherholung*

Im grundzentralen Ort der Gemeinde Neuenkirchen, der Ortschaft Neuenkirchen, kann eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie von Ärzten, Handwerkbetrieben und Dienstleistern gewährleistet werden. Die Ortschaft Neuenkirchen schließt fließend an die Ortschaft Delmsen im nördlichen Anschluss an, sodass in der Alternativenprüfung, aufgrund der hier ebenfalls zutreffenden Voraussetzungen, auch die Ortschaft Delmsen betrachtet wird.

Die Ortschaften Neuenkirchen und Delmsen sind über die B 71 (Soltauer Straße, Bahnhofstraße, Brochdorfer Straße) an die Mittelzentren Soltau im südöstlichen und Rotenburg (Wümme) im nordwestlichen Verlauf angeschlossen. Im weiteren Verlauf schließen sich hier die Bundesautobahnen A7 südöstlich Soltaus und die A1 nordwestlich Rotenburgs an. Innerhalb der Ortslage kreuzt die L 171 (Visselhöveder Straße und Delmser Straße) die B 71. Insofern weist Neuenkirchen bereits eine gut vernetzte Verkehrsinfrastruktur auf, die insbesondere mit Blick auf eine touristische Ausrichtung eines Reiterhofes Standortvorteile bietet. Gleichzeitig wird hierdurch jedoch auch eine Anbindung an die umgebenden Ortsteile im Gemeindegebiet sichergestellt, sodass der Reiterhof in das örtliche Freizeit- und Naherholungsangebot eingebunden werden kann.

In der Gemeinde Neuenkirchen liegt der Fokus des Tourismus überwiegend auf Naturerholung und „sanftem Tourismus“. In der Umgebung können historische Hofanlagen, Windmühlen, Kunstobjekte in der freien Landschaft, ein Naturfreibad sowie eine Heidschnuckenherde (Verein Schäferhof) als Ausflugsziel besucht werden. Hierzu ist ein Wander- und Reitwegenetz in der Gemeinde Neuenkirchen vorhanden, das die einzelnen Ortschaften erschließt und teilweise miteinander verbindet. Über das Jahr finden in Neuenkirchen traditionelle Feste, wie das Kartoffelfest auf dem Schröers-Hof, statt. Somit stellen sich die Ortschaften Neuenkirchen und Delmsen, unter Berücksichtigung in der Umgebung gelegener touristischer Ziele, als besonders geeignete Standorte für die Entwicklung eines Reiterhofes dar.

- *Grundlagen: Voraussetzungen Reiterhofbetrieb*

Zusätzlich zu den im RROP hervorgehobenen Ansprüchen an die Entwicklung von Siedlungsflächen sowie der Inanspruchnahme von Freiflächen sind für den Standort eines Reiterhofes weitere Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die auf die konkreten vorhabenbedingten Standortanforderungen abzielen.

So beinhalten die Raumanforderungen eines Reiterhofes neben den Hauptgebäuden zum Aufenthalt, Stallungen, Lagerhallen und -räumen sowie Park- und Unterstellmöglichkeiten für z.B. Fahrzeuge und Pferdeanhänger zusätzlich auch Flächen zur Vorhaltung von Weideland,

Reitplätze (Sandplatz, Paddock) und Longierzirkel, die für einen Betrieb notwendig sind bzw. sein können.

Ferner sollte ein Reiterhof einen entsprechenden verkehrlichen Anschluss aufweisen, da mit dem Betrieb nicht nur der Transport der Nutzer und Pferde auftritt, sondern auch regelmäßig Futtermittel, Einstreu und weitere notwendige Güter, die häufig über landwirtschaftliche Fahrzeuge angeliefert werden, transportiert werden müssen. Weiterhin ist ggf. ein Abtransport des Pferdemists notwendig. Die hierfür teilweise notwendigen landwirtschaftlichen Fahrzeuge sind auf ausreichend ausgebaute Zuwegungen angewiesen.

Mit dem Betrieb eines Reiterhofes sind zudem immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Diese können u.a. durch verkehrliche Immissionen, Lärm- und Lichtimmissionen des Reiterhofbetriebes, vor allem in den Abendstunden und Geruchsimmissionen durch die Tierhaltung hervorgerufen werden. Diese müssen mit den bereits bestehenden Nutzungen in der Umgebung vereinbar sein. Aus den v.g. Gründen werden nur alternative Standortmöglichkeiten an den Siedlungsrändern in den Ortschaften Neuenkirchen und Delmsen und nicht im Ortskern Neuenkirchen untersucht. Flächen innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen werden daher aufgrund des grundsätzlichen Immissionskonfliktes nicht weiter betrachtet.

- *Darstellung der Standortalternativen*

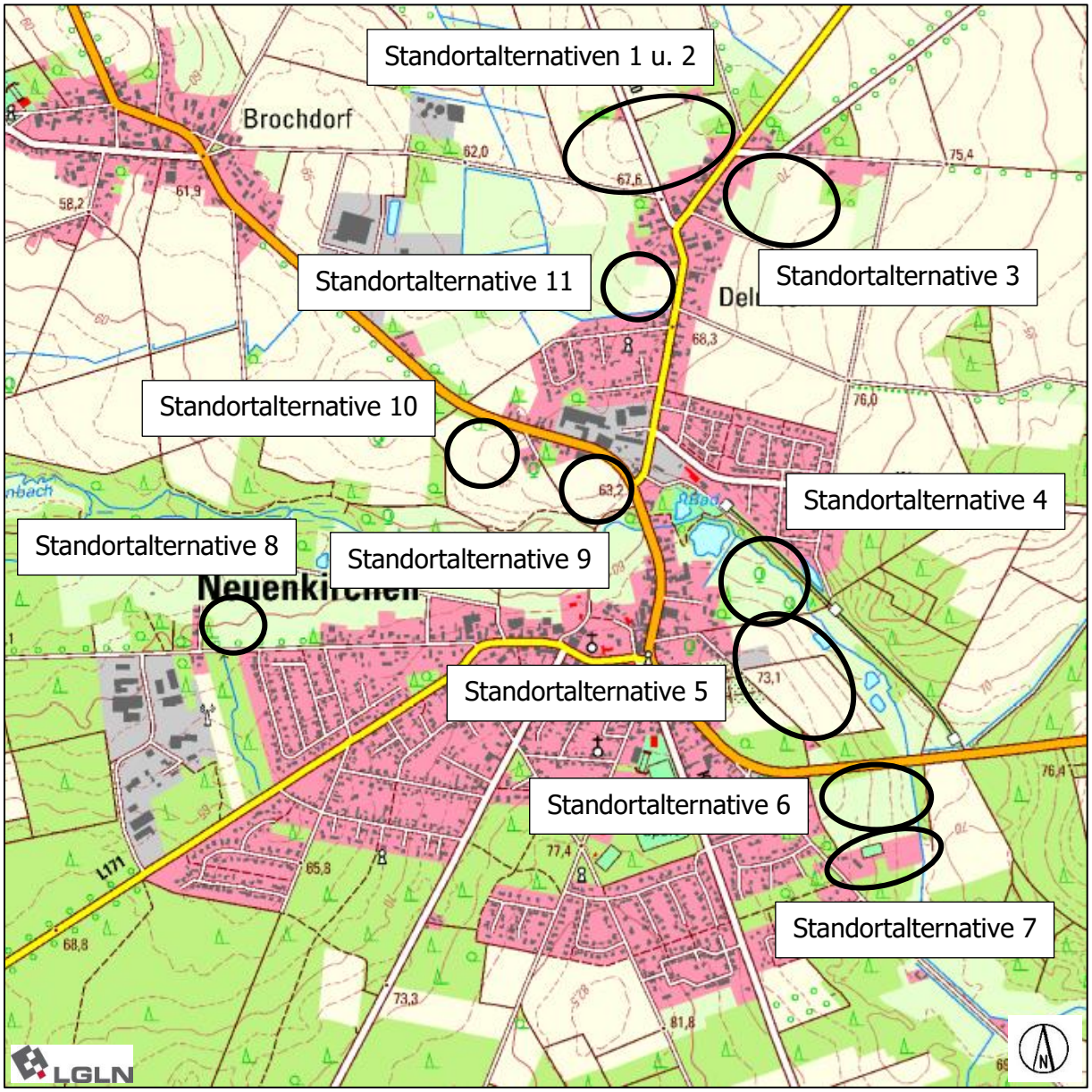
In der Umgebung der Ortschaft Neuenkirchen wurden mehrere Standortalternativen untersucht und auf ihre potenzielle Eignung für die Ansiedlung eines Reiterhofes geprüft.

Grundsätzlich ist hervorzuheben, dass der Siedlungsbereich Neuenkirchen besonders im südlichen aber auch im westlichen und östlichen Bereich großflächig von Waldstrukturen umgeben ist. Die Umwandlung von Wald ist zur Entwicklung/Ausweisung von Bauflächen aus planerischer Sicht zu vermeiden, sodass im Wesentlichen Flächen zur Untersuchung der Standorteignung herangezogen wurden, deren bauliche Entwicklung sich nicht erheblich beeinträchtigend auf die umliegenden Waldflächen ausweist bzw. eine Inanspruchnahme von Waldflächen unvermeidbar macht. Ferner stellen sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen Wohnbauflächen (Allgemeine und Reine Wohngebiete) sowie gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiete) als ungeeignet für die Ansiedlung eines Reiterhofes in der direkten Nachbarschaft dar, da durch die unmittelbare Nähe zum Wohnen Immissionskonflikte absehbar zu erwarten sind und Gewerbegebiete primär der Ansiedlung von Arbeitsstätten und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

Für die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung wurden daher in der Umgebung der Ortschaft Neuenkirchen und dem nördlichen OT Delmsen insgesamt 11 Standortalternativen untersucht.

Die nachfolgende Alternativenprüfung zeigt unter Berücksichtigung der o.g. grundlegenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und naturräumlichen Gegebenheiten/ Voraussetzungen die jeweiligen Vor- und Nachteile der sich im Bereich der Ortschaft Neuenkirchen sowie dem OT Delmsen darstellenden Alternativstandorte auf.

Abb.: Übersicht Lage der Standortalternativen, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternativen 1 und 2: Delmsen – Westlich und östlich der Straße Hainhoop

Im nördlichen Bereich des Ortsteils Delmsen liegen angrenzend an vorhandene Flächen eines Dorfgebietes, die den Siedlungsbereich Delmsen im nördlichen Verlauf darstellen, Acker- und Grünlandflächen, die westlich und östlich an die Straße *Hainhoop* (K 20) anschließen und im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die östlich vorhandenen Flächen sind siedlungsstrukturell vorgeprägt und werden derzeit bereits als Reitplatz / Longierzirkel, Grünlandfläche und als Hausgartenflächen, die zu den im südlichen Bereich vorhandenen Hofstellen gehören, genutzt. Im östlichen Verlauf schließt sich ein Waldbestand an. Westlich der Straße *Hainhoop* sind intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden, die sich für die Planung ebenfalls anbieten. Die Erschließung beider Flächen kann über die Straße *Hainhoop* gewährleistet werden.

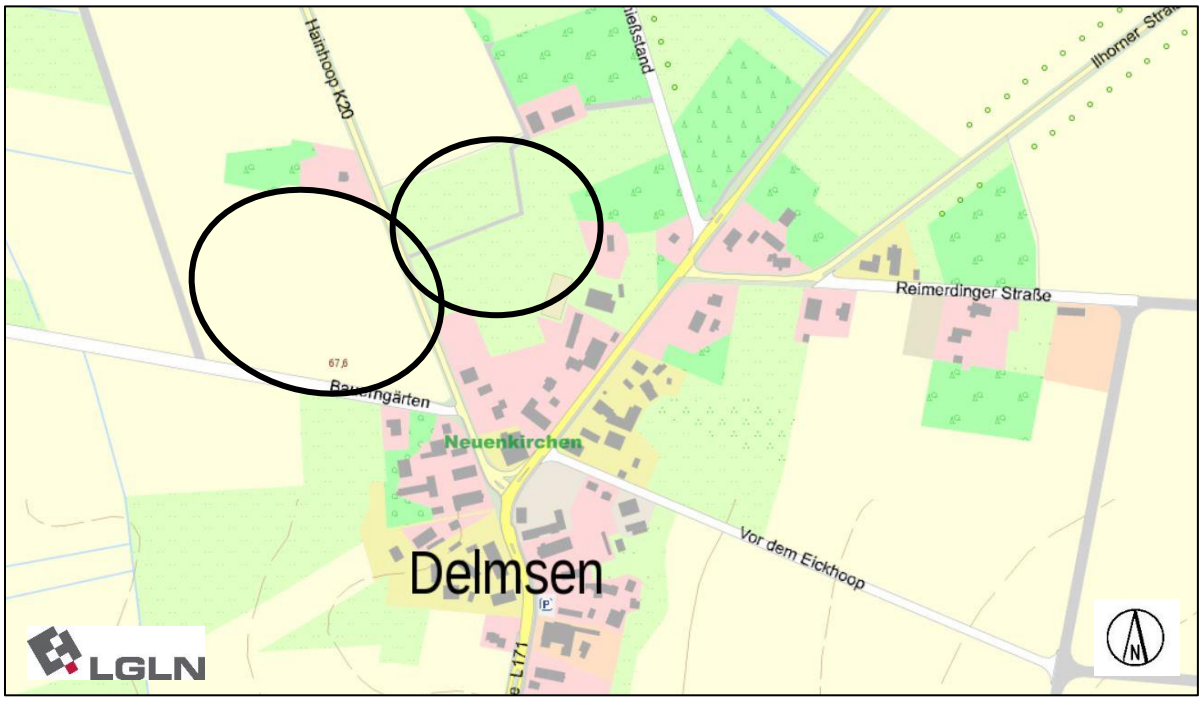
Zu den umgebenden Waldflächen wäre die Einhaltung der erforderlichen Waldabstände problemlos möglich, sodass Eingriffe in die vorhandenen Waldbestände nicht erforderlich würden.

Die mit der Pferdehaltung verbundene Immissionssituation würde sich grundsätzlich in den dörflich geprägten Siedlungszusammenhang Delmsen einfügen.

Es müssten jedoch zusätzliche Grünlandflächen für eine Weidenutzung bereitgestellt werden, die in der unmittelbaren Umgebung dieser Alternativstandorte nicht vorhanden sind und auch nicht zur Verfügung gestellt werden können. Die lokal ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung beansprucht die im Nahbereich der Hofstellen vorhandenen unbebauten Flächen, da diese für die weitere Betriebsentwicklung erforderlich sind.

Die betreffenden Flächen werden im östlichen Bereich durch die bereits vorhandenen Hofstellen mit Reitbetrieb beansprucht, sodass sie aus den v.g. Gründen für eine Folgenutzung oder Neuausweisung im Sinne eines Reiterhofes nicht zur Verfügung stehen. Auch die westlich der Straße *Hainhoop* gelegenen und derzeit intensiv genutzten Ackerflächen stehen aus den v.g. Gründen für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung.

Abb.: Standortalternativen 1 und 2, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 3: Delmsen – Südlich Ilhorner Straße / Reimerdinger Straße

Östlich der Ortschaft Delmsen sind großflächige Ackerflächen vorhanden, die sich an den im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Siedlungsbereich anschließen. Sie sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Bereich ist eine Hofstelle vorhanden, die die Grünland- und Ackerflächen, die im Anschluss an das Dorfgebiet liegen, bereits für einen Reitplatz und als Weidebereich nutzt. Die Flächen schließen südlich an die *Ilhorner Straße* (K 26) / *Reimerdinger Straße* an, über die ein Anschluss an das Verkehrsnetz gewährleistet wird.

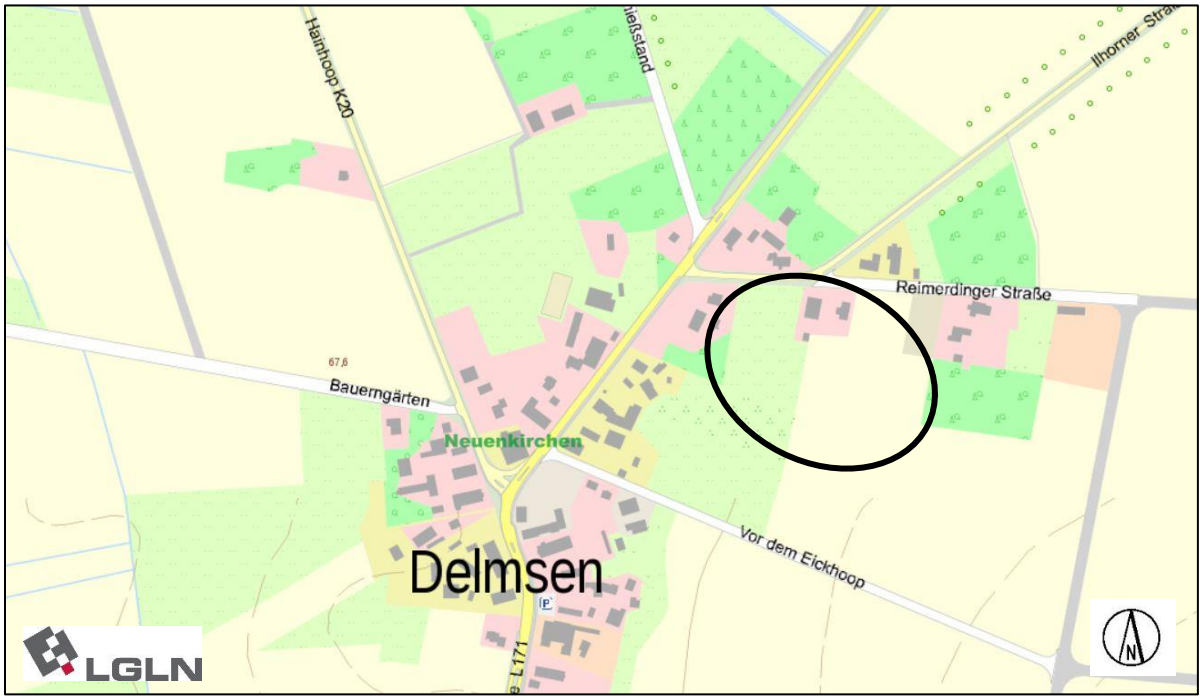
Im direkten Anschluss an die Standortalternative 3 sind aktuell keine verfügbaren Weideflächen vorhanden, sodass intensiv ackerbauliche genutzte Wirtschaftsflächen im Umkreis hierfür in Anspruch genommen und in Grünland umgewandelt werden müssten.

Sowohl östlich als auch westlich der Flächen schließen Waldbestände an, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Waldabstände zudem zu einer deutlichen Reduzierung der für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen führen würden. Für eine Bebauung der

Fläche unter Berücksichtigung der Anforderungen eines Reiterhofes hinsichtlich der Größe und Anordnung der Gebäude wären ggf. randliche Eingriffe in den Waldbestand erforderlich.

Die Flächen werden durch die bereits vorhandenen Hofstellen beansprucht. Sie stellen sich nicht als Leerstand oder Brachfläche dar, sodass sie für eine Nachnutzung oder Neuausweisung auch nicht zur Verfügung stehen.

Abb.: Standortalternative 3, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



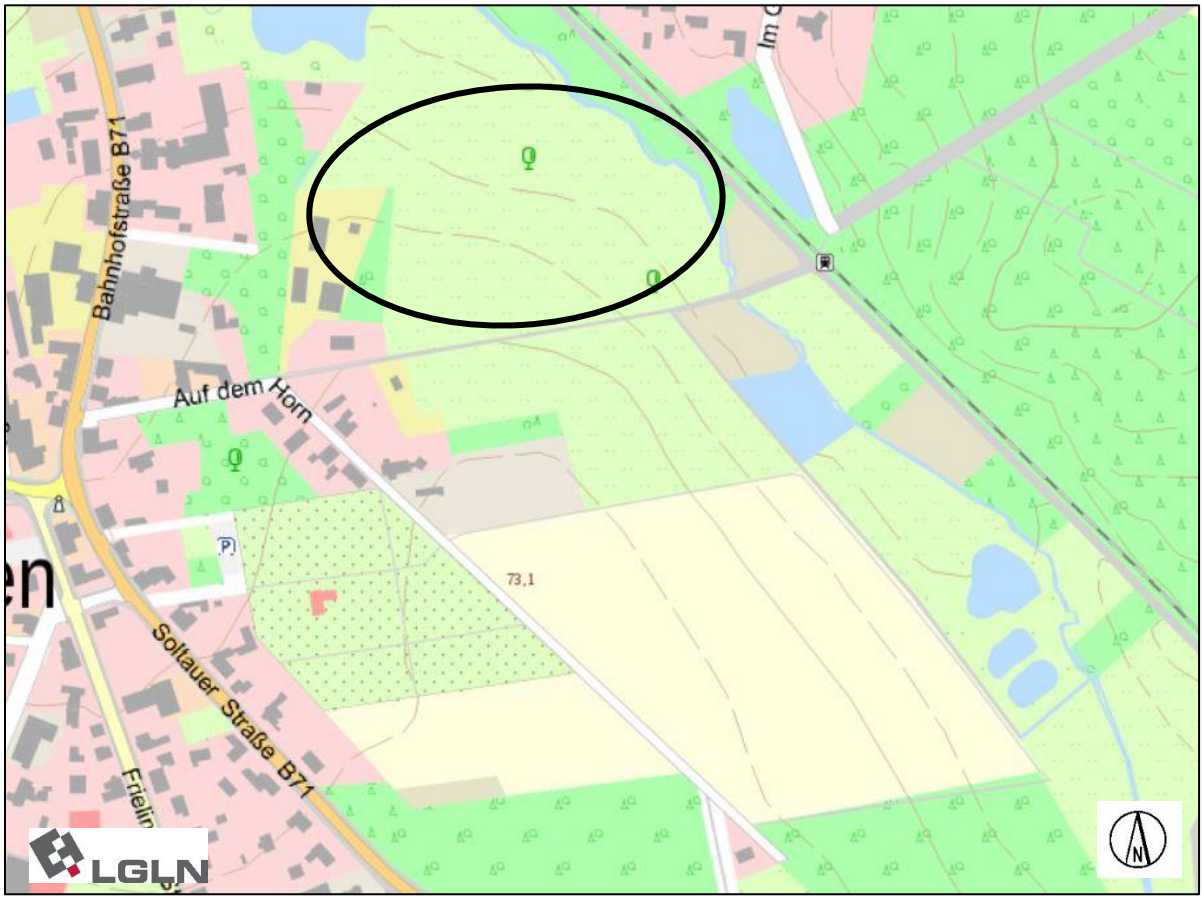
Standortalternative 4: Neuenkirchen – Östlich der Bahnhofstraße

Die Standortalternative 4 befindet sich im Übergangsbereich zwischen Neuenkirchen und Delmsen. Hier sind im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die östlich der B 71 und den sich daran östlich anschließenden gemischten Nutzungsstrukturen in Form von Flächen eines Dorfgebietes liegen. Im südwestlichen Verlauf schließen sich weitere gemischte Bauflächen sowie ein Friedhof an. Nördlich sind Flächen für Wald vorhanden, die einen entsprechenden Waldabstand generieren, der im Rahmen einer Bebauung der Flächen zu beachten ist. Eine Erschließung könnte über die Straße *Auf dem Horn* erfolgen.

Die Flächen stellen sich als Grünland und Weideland mit Gehölzbeständen dar. Sie reichen im Osten bis an den Hahnenbach und seinen Gehölzsaum heran. Grundsätzlich wäre die Fläche jedoch ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Abstände zu den umliegenden Gehölzbeständen (Waldabstand) mit den Flächenanforderungen eines Reiterhofes vereinbaren zu können. Ferner ist bereits ein Reitplatz vorhanden. Innerhalb der Flächen sind Gehölzanpflanzungen und Bereiche extensiver Nutzung vorhanden.

Bei Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ kann eine geringfügige Zunahme der Immissionsbelastungen (z.B. hinsichtlich Verkehr) erwartet werden. Aufgrund der bestehenden Nutzung im Zusammenhang mit einem vorhandenen Reitbetrieb stehen die Flächen als Standortalternative nicht zur Verfügung.

Abb.: Standortalternative 4, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 5: Neuenkirchen – Östlich der Straße Auf dem Horn

Östlich des Siedlungskerns der Ortschaft Neuenkirchen, südlich der Standortalternative 4, grenzen Grünland und Ackerflächen an den Siedlungsbereich und die Straße *Auf dem Horn* an. Westlich der Straße liegt der Friedhof Neuenkirchen. Die sich östlich anschließenden Flächen stehen teilweise als intensiv genutzte Ackerflächen in Nutzung. Die Grünlandflächen werden als Weideland genutzt und sind von den Ackerflächen durch eine Gehölzreihe abgetrennt. Sie werden zudem in einem flächenmäßig untergeordneten Abschnitt als Lagerbereich für Baustoffe beansprucht. Innerhalb des Lagerbereiches sind größere Gehölzbestände vorhanden, die in die sich nordwestlich anschließenden Hausgartenflächen übergehen.

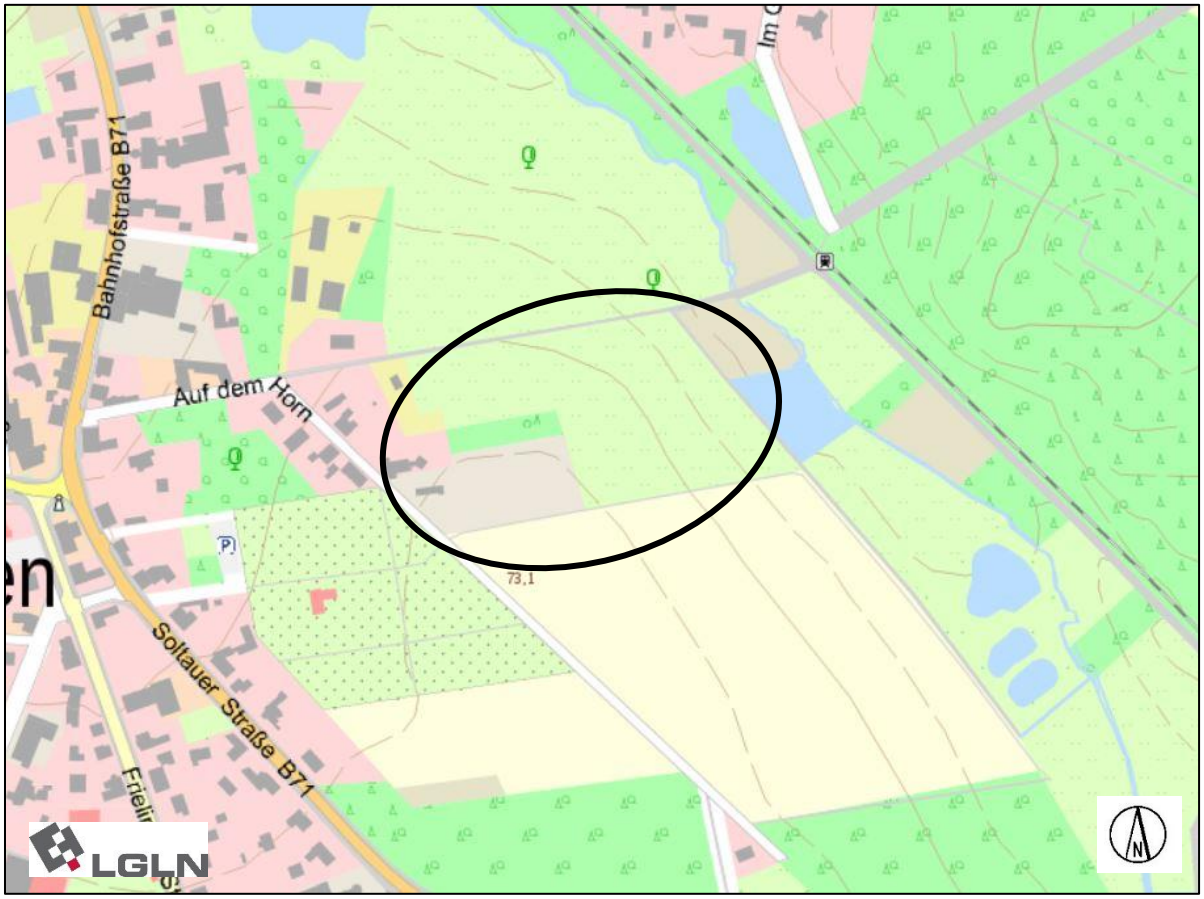
Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Standort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich grenzen Dorfgebiete und gemischte Bauflächen sowie Flächen für Wald an. Auch hier ist mit dem vorhandenen Waldbestand die Einhaltung ausreichender Abstände verbunden, sodass die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche in ihrem Zuschnitt weiter eingeschränkt würde. Je nach Konzept wäre an diesem Standort dennoch eine Entwicklung des Reiterhofes ohne Auswirkungen auf die vorhandenen Waldflächen möglich.

Die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ kann auch hier zu einer Nutzungsänderung führen, die Immissionen ermöglicht, die über das bisherige Maß der Nutzungen hinaus gehen. Durch den Betrieb des Reiterhofes ist mit Lärm-, Geruchs- und Verkehrsimmissionen zu rechnen, die auf die angrenzenden Nutzungen einwirken und mit diesen in Konflikt stehen können.

Die für den Reiterhof notwendigen Weideflächen sind in der Umgebung des Alternativstandortes nur geringfügig vorhanden. Die Flächen werden im östlichen Verlauf durch Waldbestände, die sich mit intensiv genutzten Ackerflächen abwechseln, eingegrenzt.

Die Flächen werden durch die vorhandenen Nutzungen bereits als Weide und Reitplatz beansprucht. Sie stehen aus den v.g. Gründen für die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Abb.: Standortalternative 5, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 6: Neuenkirchen – Östlich Lönsweg / südlich der B 71

Im Bereich östlich des *Lönsweges*, südlich der B 71, sind Acker- und Grünlandflächen vorhanden, die im wirksamen Flächennutzungsplan durch Waldbestände von den sich westlich an den *Lönsweg* und die Falshorner Straße anschließenden Mischgebieten und Wohnbauflächen abgetrennt sind. Im östlichen Verlauf fließt der Hahnenbach, der durch weitere Gehölzbestände eingefasst ist. Die Flächen sind derzeit als Flächen für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Ein flächenmäßig untergeordneter Teil der Grünlandflächen wird als Garten genutzt.

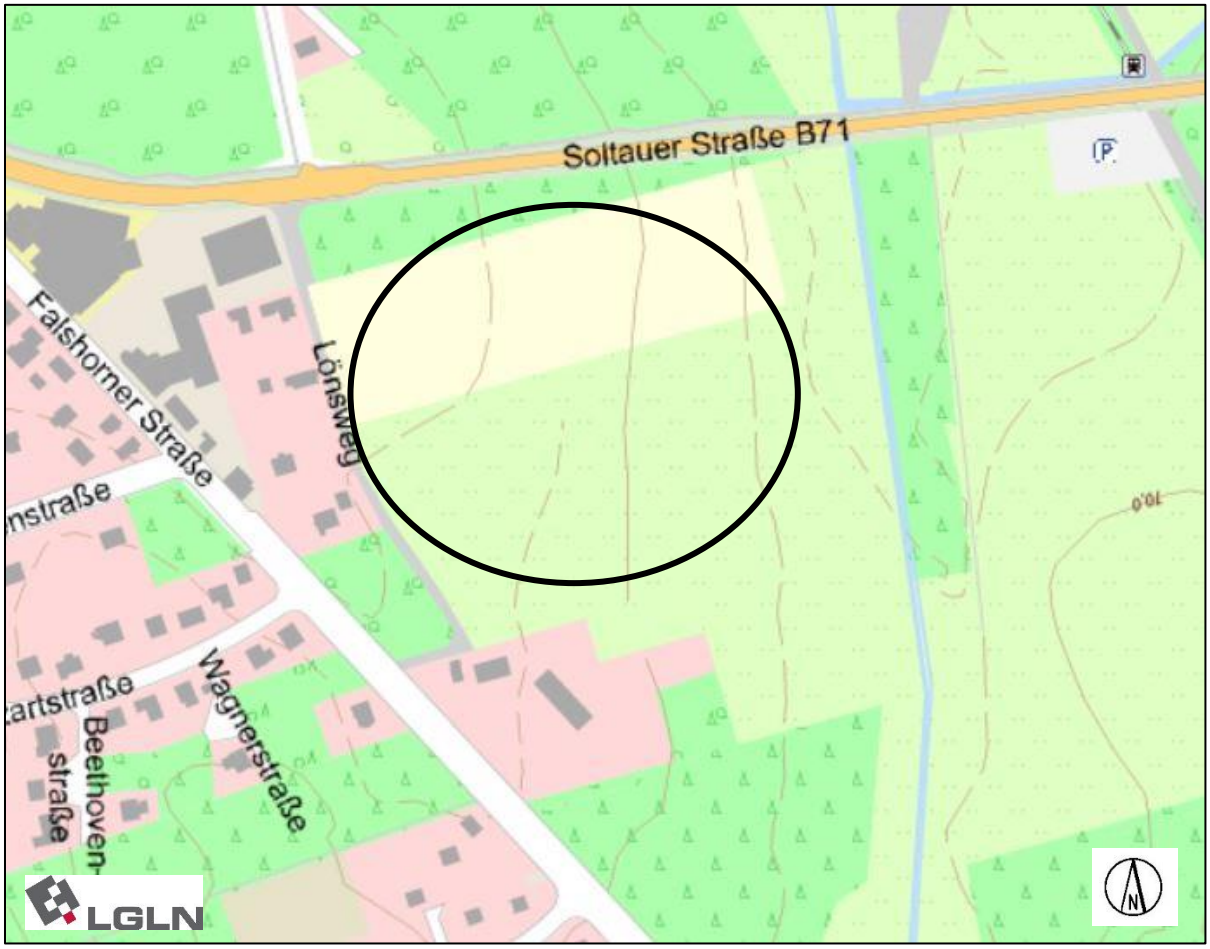
Die Ausweisung eines Sondergebietes „Reiterhof“ ist hier grundsätzlich möglich. Die Flächenausmaße stellen sich zunächst als ausreichend für die Realisierung der baulichen Anlagen dar und die verkehrliche Erschließung kann über den *Lönsweg*, mit Anschluss an die *Falshorner Straße* und die *B 71*, gesichert werden. Ferner kann ein Teil des Grünlandes als Weidefläche genutzt werden.

Auswirkungen auf die umgebenden Waldbestände ergeben sich nicht. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um die entsprechenden Anforderungen an ausreichende Waldabstände berücksichtigen zu können.

Es ist mit negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen durch eine Veränderung von Lärm-, Geruchs- und Verkehrsimmissionen zu rechnen. Diese werden bei Ergänzung der im FNP dargestellten Waldflächen verringert, sodass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der westlich anschließenden gemischten Nutzungen zu rechnen ist.

Aufgrund der Nutzung als Grünland und Ackerfläche stehen die Flächen zur Ausweisung eines Sondergebietes zum aktuellen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Abb.: Standortalternative 6, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 7: Neuenkirchen – Östlich der Falshorner Straße

Im südöstlichen Siedlungsbereich Neuenkirchen ist im wirksamen Flächennutzungsplan östlich der *Falshorner Straße* ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ und eine daran anschließende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ dargestellt. Die Flächen wurden in der Vergangenheit bereits bebaut. Die vorhandenen Gebäude des ehem. Kinderheims sowie der Reitplatz im östlichen Verlauf sind derzeit jedoch ungenutzt und stehen für eine Folgenutzung zur Verfügung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die *Falshorner Straße*.

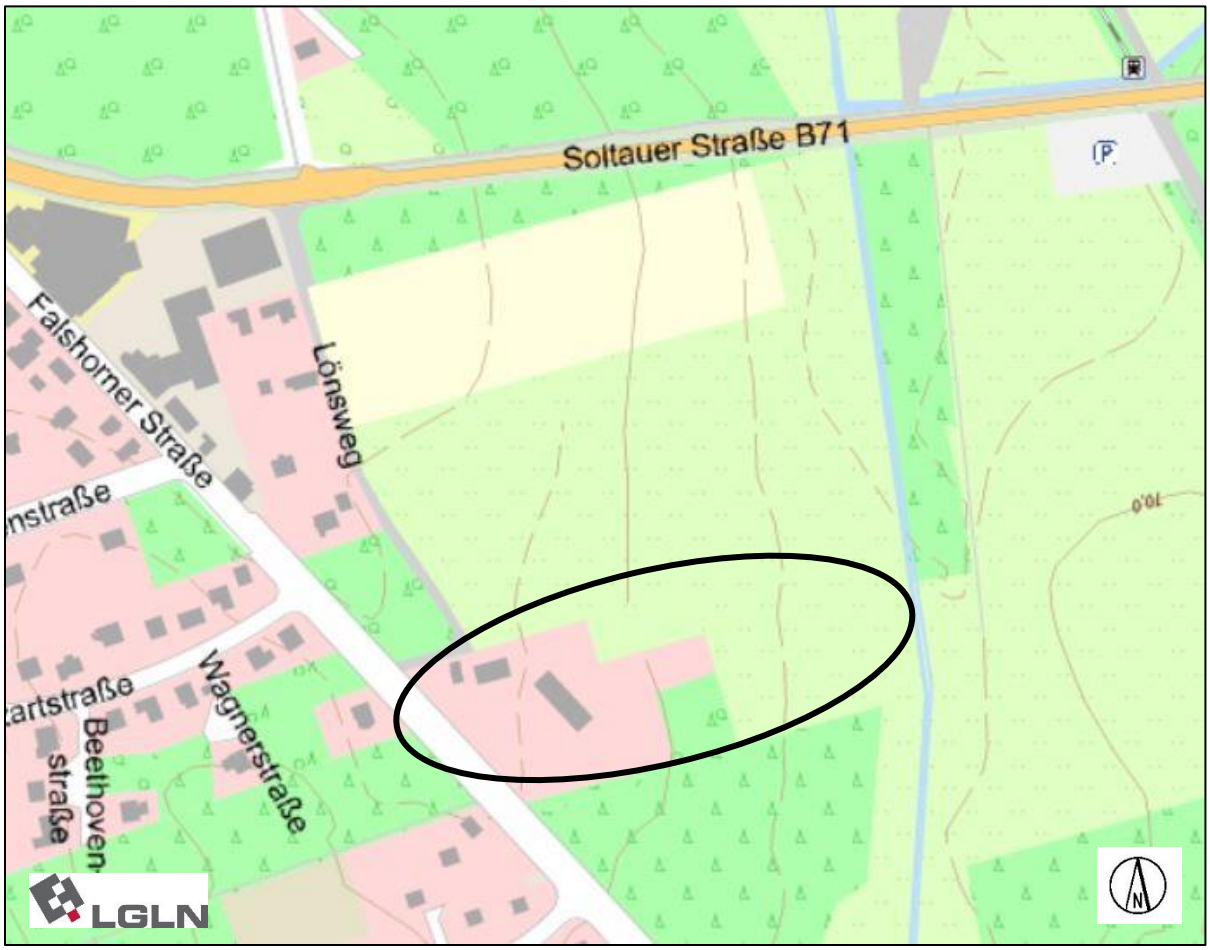
Die Flächen sind nördlich und südöstlich von Waldflächen, westlich von Wohnbauflächen und im direkten südlichen Anschluss von einem bisher unbeanspruchten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ umgeben. Im östlichen und nordöstlichen Verlauf sind Acker- und Grünlandflächen vorhanden, die teilweise als Weideflächen in Anspruch genommen werden können. Im weiteren östlichen Verlauf schließt sich der Hahnenbach mit ausgeprägten Gehölzbereichen an.

Die sich südöstlich dem Standort anschließenden Waldflächen reichen teilweise bereits soweit in die Flächen des ehemaligen Kinderheims hinein, dass die erforderlichen Waldabstände zu den vorhandenen Gebäuden unterschritten werden. Im Zuge zukünftiger Bebauungen sind diese Abstände jedoch zu berücksichtigen. In den Randbereichen der sich darstellenden Waldflächen sind ggf. Eingriffe im Sinne einer Waldumwandlung erforderlich.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist durch die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ keine erhebliche Verschlechterung der Immissionssituation abzuleiten. Die westlich angrenzenden Wohnbauflächen werden durch diverse Wald- und Gehölzflächen von dem Bereich abgetrennt.

Die Flächen stellen sich auf Grundlage des vorhandenen Leerstands sowie den bestehenden und für die geplante Nutzung geeigneten baulichen Anlagen grundsätzlich als geeignet für die Ausweisung des Sondergebietes dar.

Abb.: Standortalternative 7, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 8: Neuenkirchen – Nördlich Herteler Straße

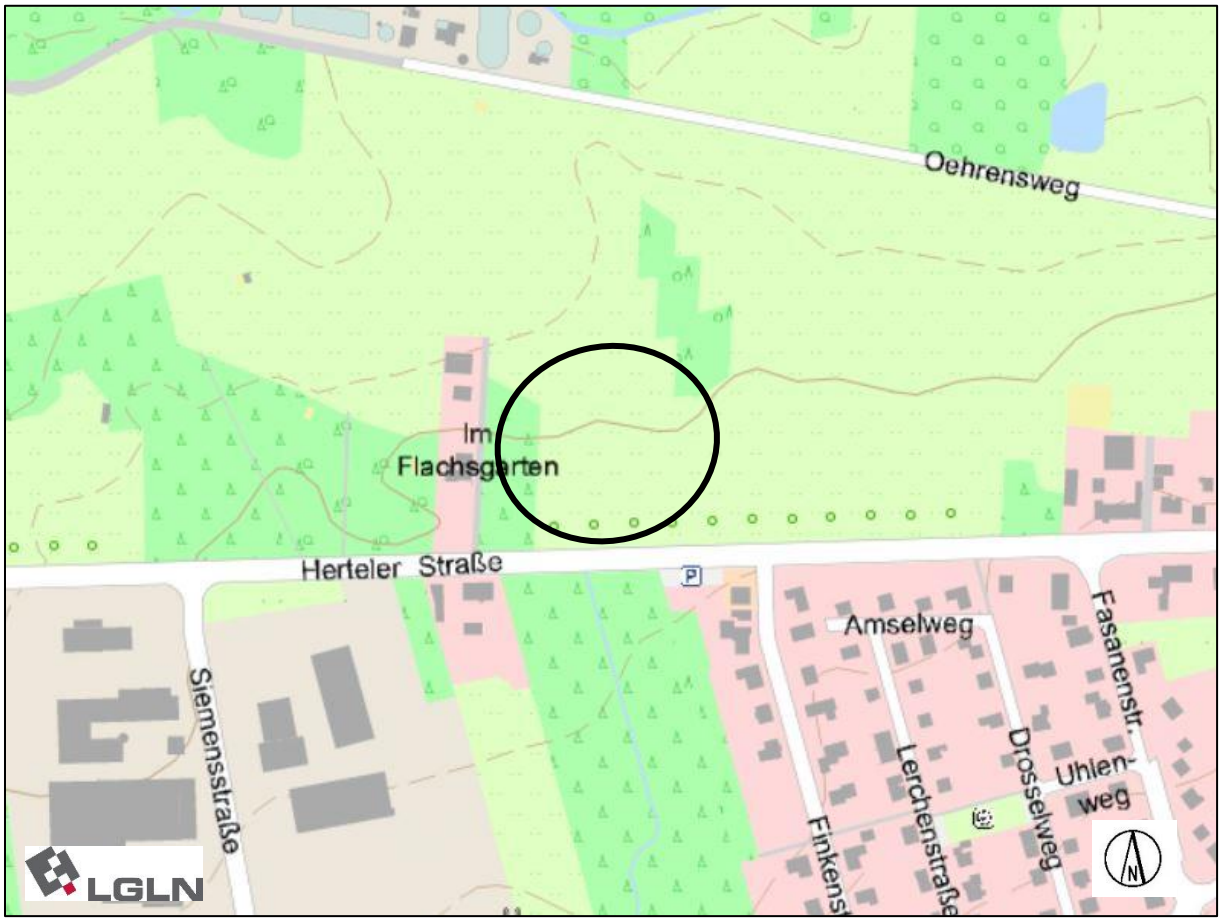
Am westlichen Siedlungsrand von Neuenkirchen, nördlich der *Herteler Straße*, ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterpension“ dargestellt. Die Flächen sind westlich und östlich von im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen umgeben, die jedoch in der Örtlichkeit in der entsprechenden flächenmäßigen Ausdehnung nicht vorhanden sind, sich jedoch in Bezug auf die einzuhaltenden Waldabstände auch hier auf die für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen einschränkend auswirken. Grundsätzlich bietet der Standort jedoch ausreichend Fläche, um eine Vorhabenrealisierung ohne Eingriffe in die vorhandenen Waldbestände zu ermöglichen.

Südwestlich schließen ein Gewerbegebiet und südöstlich Wohnbauflächen an. Im nördlichen und östlichen Anschluss sind Acker- und Grünlandflächen vorhanden. Im direkten westlichen Anschluss befinden sich Wohn-/ Mischnutzungen.

Die Flächen stehen derzeit als landwirtschaftliche Flächen in Nutzung und sind unbebaut. Sie bieten grundsätzlich ausreichend Flächenpotenzial, um sowohl die mit der Ansiedlung eines Reiterhofes verbundenen baulichen Anlagen als auch die erforderlichen Weideflächen realisieren bzw. vorhalten zu können. Auch die Erschließung ist über die direkte Anbindung an die *Herteler Straße* gesichert. Immissionsschutzkonflikte sind aufgrund der umgebenden Flächen und Nutzungen nicht abzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass ausreichende Abstände zu den sich südöstlich anschließenden Wohnbauflächen bestehen.

Die Flächen stehen aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung für die bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist bisher auch keine Entwicklung der Flächen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt.

Abb.: Standortalternative 8, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 9: Neuenkirchen – Östlich der Straße Pfarrberg

Zwischen den Ortschaften Delmsen und Neuenkirchen liegt im westlichen Verlauf ein Bereich größerer Grünland- und Ackerflächen im Umfeld des Hahnenbachs. Östlich der Straße Pfarrberg, westlich der B 71 (hier: *Brochdorfer Straße*) befindet sich eine Ackerfläche mit geeigneter Größe und verkehrlicher Anschlussmöglichkeit für die Ausweisung eines Sondergebietes „Reiterhof“.

Die Fläche wird durch Gehölzbestände von angrenzenden Acker- und Grünlandbereichen abgetrennt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen sind hier Flächen

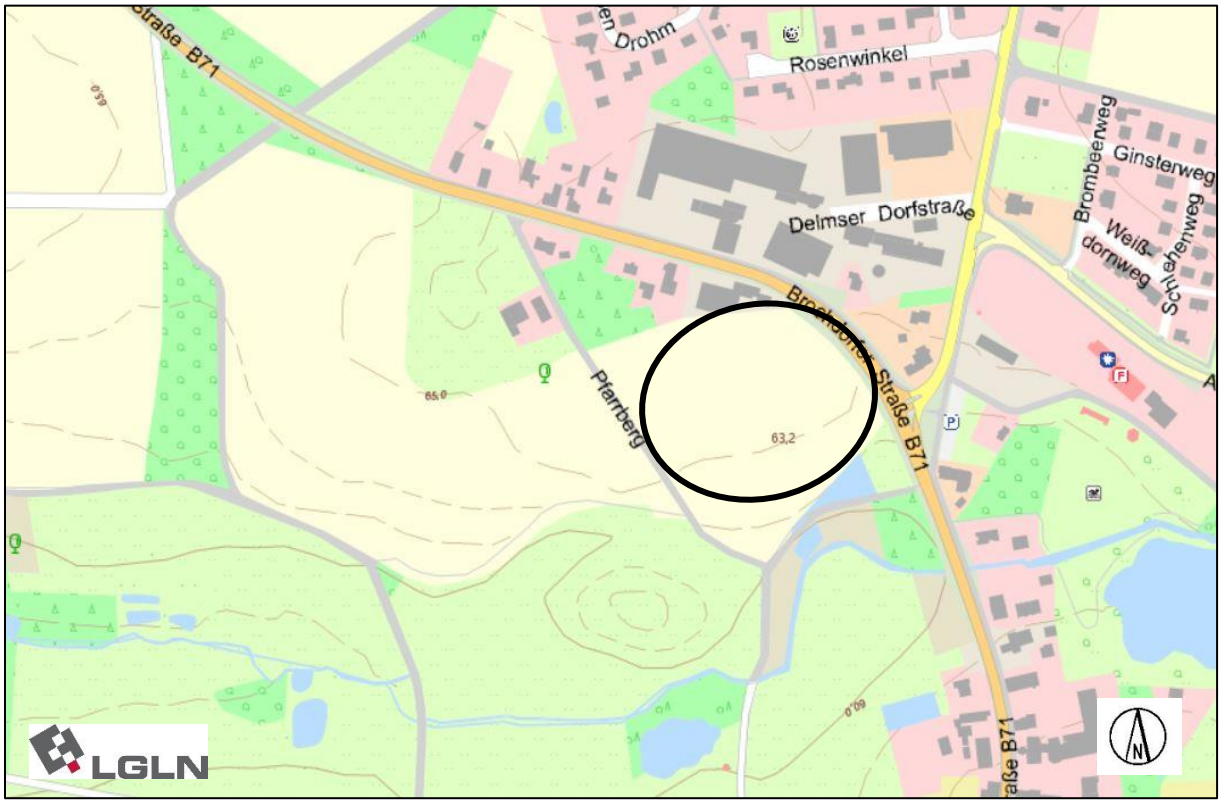
für die Landwirtschaft dargestellt. Diese schließen im Osten an Flächen für Wald und im Norden an ein Mischgebiet an.

Die Flächen stehen derzeit als landwirtschaftliche Flächen in Nutzung und sind unbebaut. Sie bieten grundsätzlich ausreichend Flächenpotenzial, um sowohl die mit der Ansiedlung eines Reiterhofes verbundenen baulichen Anlagen als auch die erforderlichen Weideflächen realisieren bzw. vorhalten zu können.

Aufgrund der in der Umgebung bestehenden Nutzungsstrukturen, die sich durch gemischte und gewerbliche Nutzungen geprägt darstellen, ist potenziell nicht mit erheblichen Auswirkungen durch zusätzliche Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen sind teilweise im Bestand nicht vorhanden und sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Sie würden einer Entwicklung des Standortes grundsätzlich jedoch nicht entgegenstehen.

Die Flächen stehen aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung für die bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist bisher auch keine Entwicklung der Flächen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt.

Abb.: Standortalternative 9, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 10: Delmsen – Nordwestlich der Straße Pfarrberg

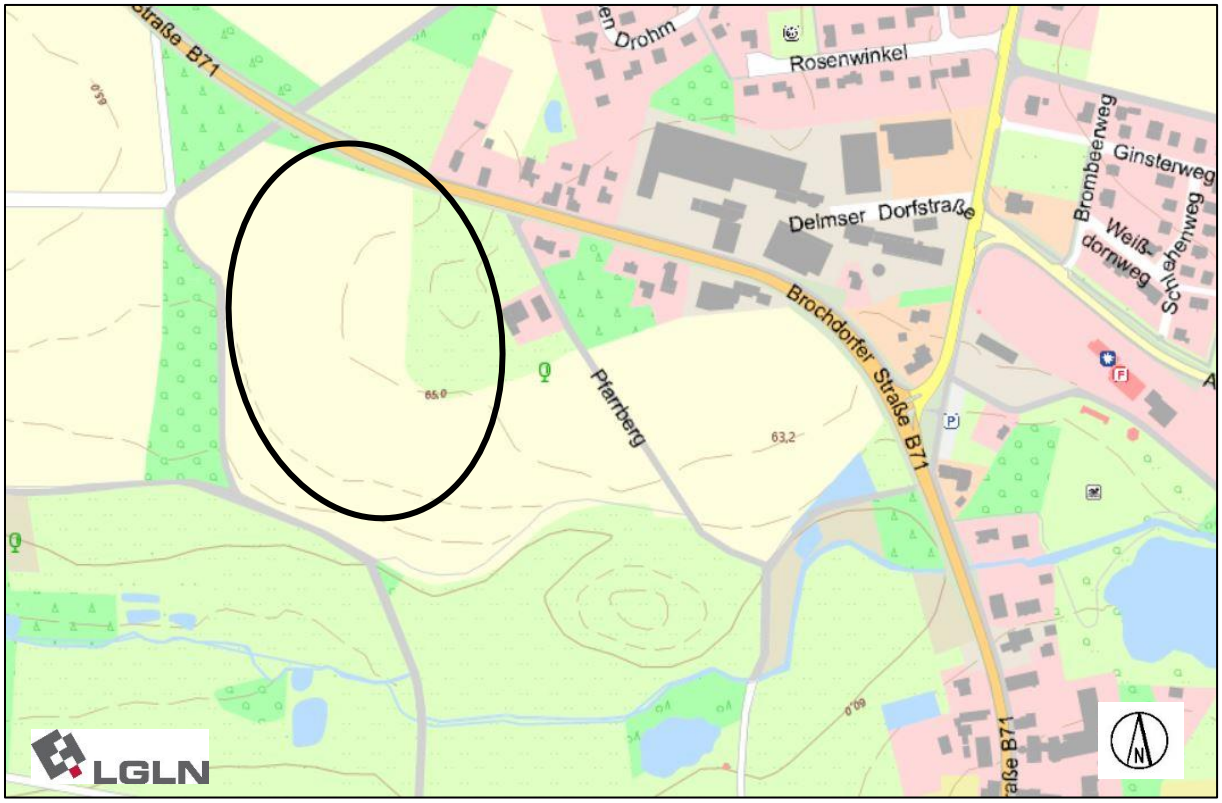
Am Ortsausgang der Ortschaft Delmsen in Richtung Brochdorf liegen westlich der Straße Pfarrberg und südlich der *Brochdorfer Straße* (B 71) Grünland- und Ackerflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Im nördlichen und südöstlichen Verlauf sind einzelne Wohn- und Mischnutzungen vorhanden, östlich und im weiteren westlichen Verlauf sind gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden und in Planung. Im direkten westlichen Anschluss sind Flächen für Wald im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, die den zu betrachtenden Bereich begrenzen. Erforderliche Waldabstände könnten jedoch eingehalten werden.

Der Hahnenbach verläuft südlich des Alternativstandortes und ist durch Gehölze gesäumt, die auch die betrachteten Flächen umgrenzen. Hier sind Grünlandflächen vorhanden, die grundsätzlich für eine Weidenutzung geeignet sind.

Die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ kann auch hier zu einer Nutzungsänderung führen, die Immissionen ermöglicht, die über das bisherige Maß der Immissionen hinaus gehen. Durch den Reiterhofbetrieb ist mit Lärm-, Geruchs- und Verkehrsimmissionen zu rechnen, die auf die angrenzenden Nutzungen einwirken und mit diesen in Konflikt stehen können.

Die Flächen stehen derzeit als landwirtschaftliche Flächen in Nutzung und sind unbebaut. Sie stehen aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung für die bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Abb.: Standortalternative 10, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Standortalternative 11: Delmsen – Westlich der Delmser Dorfstraße

In der Ortschaft Delmsen stellen sich am westlichen Siedlungsrand Flächen westlich der *Delmser Dorfstraße* als potenzieller Alternativstandort dar. Im Norden und Osten grenzen Dorfgebiete und im Süden Wohnbauflächen an. Die Flächen stehen derzeit als intensiv genutzte Ackerflächen in Nutzung. Die südlich und westlich angrenzenden Grünlandbereiche stellen sich potenziell für eine Weidenutzung als geeignet dar. Waldflächen sind nicht betroffen.

Ein Anschluss an das Verkehrsnetz ist über die *Delmser Dorfstraße* gesichert. Immissionsschutzkonflikte drängen sich aufgrund der überwiegend in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen nicht auf.

Die Flächen sind im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch bereits in die Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen geändert worden, sodass sie für die geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abb.: Standortalternative 11, Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte (TK 25), M. 1:25.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



- ***Zusammenfassende Betrachtung der Standortalternativen***

Innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen stellen sich im Bereich der Ortschaften Neuenkirchen und Delmsen verschiedene Standortalternativen zur Ausweisung eines Reiterhofes dar.

Die **Standortalternativen 1, 2 und 10** scheiden aufgrund der in diesen Bereichen bereits landschaftsgerechten Abrundung des Siedlungsbereiches aus. Die hinzutretenden baulichen Anlagen würden einen erheblichen Eingriff in den Landschaftsraum als auch in die lokal vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen bewirken. Darüber hinaus würde zur weiteren Zersiedelung der Landschaft beigetragen werden, was nicht das städtebauliche Ziel der Gemeinde Neuenkirchen ist und aus grundsätzlichen stadtplanerischen Erwägungen vermieden werden soll.

Ferner scheiden die **Standortalternativen 5, 6, 9, 10 und 11** aufgrund ihrer Nähe zu sensiblen Siedlungsbereichen aus der Betrachtung aus. So grenzen westlich an den Standort 5 Flächen des Friedhofs in Neuenkirchen an. Der Alternativstandort 6 liegt grundsätzlich durch eine Fläche für Wald abgegrenzt im östlichen Anschluss an ein Mischgebiet. Die Waldflächen sind jedoch zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorhanden. Die Flächen 9 und 10 grenzen ebenfalls an ein Mischgebiet sowie an ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“, das sich in Richtung des Hahnenbaches befindet. Im südlichen Verlauf des Standortes Nr. 11 grenzen Wohnbauflächen an. Aufgrund der mit der Errichtung eines Reiterhofes zu erwartenden Immissionen wird von einer Inanspruchnahme der v.g. Standorte abgesehen.

Mit Bezug auf die verkehrliche Erschließung sind die **Standorte 4, 5 und 6** aus der Betrachtung zu nehmen. Die Standorte 4 und 5 liegen im östlichen Anschluss an Mischgebiete

und dazugehörige Stichstraßen, sodass der mit der Nutzung zu erwartende Verkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen würde. Für die Standortalternative 6 ist eine Erschließung bisher nur über einen landwirtschaftlichen Weg gesichert. Die v.g. Straßen müssten entsprechend der zu erwartenden Belastung durch Fahrzeuge ertüchtigt bzw. ausgebaut werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des auf den anschließenden Straßen vorhandenen Verkehrs kann im aktuellen Ausbauzustand nicht gewährleistet werden.

Im Bereich der **Standortalternativen 1, 5 und 9** sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht ausreichend verfügbare Grünland- / Weideflächen vorhanden. Hier müssten angrenzende und derzeit intensiv genutzte Ackerflächen in Grünland umgewandelt werden.

Aus den v.g. Gründen werden die **Standortalternativen 1, 2, 4 – 6 und 9 – 11** aus der Betrachtung genommen. Ferner wird der **Standort 3** aufgrund der bestehenden Nutzung durch einen Reitbetrieb nicht weiter berücksichtigt. Die Standorte stehen aktuellen und bauleitplanerisch vorgesehenen Nutzungen nicht für die Ausweisung eines Sondergebietes „Reiterhof“ zur Verfügung.

Die **Standortalternativen 7 und 8** stellen sich grundsätzlich aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Darstellung von „Bauflächen“ im wirksamen FNP als geeignet dar.

Das mit der Planung verbundene städtebauliche Ziel bezieht sich jedoch bei der **Standortalternative 8** („Sondergebiet Reiterpension“) nicht auf die Errichtung flächenintensiverer baulicher Anlagen, wie sie in der Regel mit einem Reiterhof verbunden sind. Ferner stehen die umgebenden Grünflächen für die Inanspruchnahme zu Neuerrichtung eines Reiterhofes und der Verwendung als Weideflächen derzeit nicht zur Verfügung. Maßgeblicher Grund für den Ausschluss dieser Standortalternative ist jedoch die fehlende Flächenverfügbarkeit. Vor diesem Hintergrund ist bisher auch keine Entwicklung der Flächen auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes erfolgt.

Die **Standortalternative 7** bezieht sich auf den Änderungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung. Der Standort weist bereits bauliche Anlagen und zugeordnete Hof- und Weideflächen aus, ist im FNP als Sondergebiet und Reitplatz ausgewiesen und weist aufgrund der aufgegebenen Nutzung Kinderheim im Wesentlichen einen baulichen Leerstand auf. Der Standort ermöglicht die angestrebte Nutzung Reiterhof, ohne dabei mit benachbarten Nutzungen in Konkurrenz zutreten oder gar Nutzungskonflikte auszulösen. Eine über die bereits bestehenden baulichen Anlagen erheblich hinausgehende Inanspruchnahme von bisher unversiegelten und in den Außenbereich hineinführenden Flächen wird durch die angestrebte Nutzung nicht bewirkt. Hiermit kann auch den Grundsätzen der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, Rechnung getragen werden, da die Nachnutzung einer bereits baulich beanspruchten Flächen planungsrechtlich gesichert werden soll und weitergehende bauliche Eingriffe in den Außenbereich vermieden werden können. Gegenüber ebenfalls betrachteten Standortalternativen können für diesen Bereich Eingriffe in den Waldbestand in Verbindung mit der Einhaltung der erforderlichen Waldabstände nicht vollständig ausgeschossen werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die dem angrenzenden Wald zu zuordnenden Flächen in der Vergangenheit in das Areal des Kinderheims hineinentwickelt haben. Dennoch wird der Entwicklung dieses bereits bestehenden und mit baulichen Anlagen bestandenen Standortes der Vorrang vor der Entwicklung bislang im Außenbereich gelegener und von Bebauung freigehaltener Flächen eingeräumt. Zudem ist ein grundsätzlicher Erhalt der an diesem Standort vorhandenen Gehölze möglich, sodass es sich ggf. lediglich um eine formelle, nicht jedoch eine tatsächliche Waldumwandlung handeln würde.

- *Fazit*

Nach Abwägung der für die Standortentscheidung relevanten Aspekte wurde der baulichen Umnutzung des bisherigen Kinderheims zu einem Reiterhof (Standort 7) gegenüber den

anderen betrachteten Standortalternativen der Vorrang eingeräumt, da an dem beschriebenen Standort neben den bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastrukturen ausreichend Potenzial (Gebäude und Freiflächen) vorhanden ist, um die angestrebte Nutzung, die dem Grunde nach keinen erheblichen Immissionskonflikt zu den benachbarten Nutzungen erzeugt, ausüben zu können. Darüber hinaus sind an den Standort ausreichend Weideflächen angegliedert, sodass den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung entsprochen werden kann. Der konkrete Nachweis über die Verfügbarkeit ausreichender Weideflächen ist im Rahmen des dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, um die geplante Anzahl der zu haltenden Pferde sichern zu können.

Dabei stellt die Vermeidung von Leerstand und die Zulassung von städtebaulich verträglichen Nutzungen an landschaftlich sensiblen Standorten ebenfalls ein beachtliches städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung dar. Dies ist kongruent mit den Ansprüchen des Regionalen Raumordnungsprogramms an einen sparsamen Flächenverbrauch, dem Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sowie einer Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen.

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 zukünftigen Zahl der zu haltenden Pferde. Da im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 30 aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximal mögliche Tierzahl im Sinne von Großvieheinheiten geprüft, diese aber nicht als bindend festgesetzt wurde, kommt dem konkreten Nachweis ausreichender Weideflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung 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.

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 die durch diese Nutzung bewirkte Immissionssituation sowie der Lage am Siedlungsrand der Vorrang gegenüber den betrachteten Alternativstandorten eingeräumt wird.

Aus den v.g. städtebaulichen Gründen wird zur Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Standortes wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße) durchgeführt und der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ aufgestellt.

4 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebiets

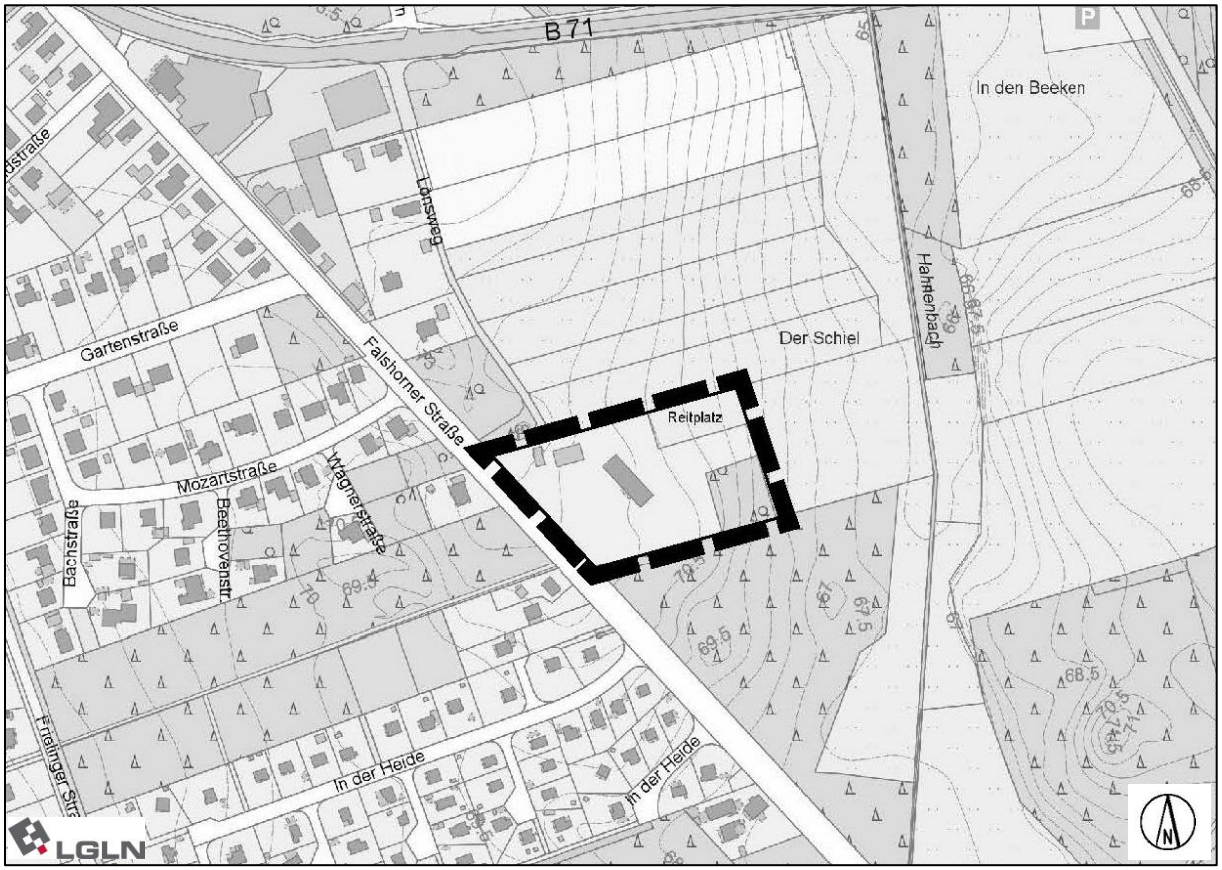
4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Neuenkirchen, östlich der Falshorner Straße, im Übergang zur offenen Ackerlandschaft und Waldflächen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und an den vorhandenen Nutzungsstrukturen bzw. den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Bauflächen (Sondergebiet „Kinderheim“) sowie den Grünflächen „Reitplatz“. Der räumliche Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Flächengröße von insgesamt 1,3 ha und ist hinsichtlich seiner Grenzen dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bezieht sich, in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis, nur auf die Teilflächen des Flurstückes 71/3, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kinderheim“ sowie Grünfläche „Reitplatz“ dargestellt waren und im Rahmen der vorliegenden 22. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr in die Darstellung einer Sonderbaufläche „Reiterhof“ sowie Fläche für Wald geändert werden. Die östliche Teilfläche des Flurstückes befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet nur Aussagen über die zukünftig zulässig Art der Bodennutzung für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen. Die sich östlich daran anschließenden Flächen befinden sich entsprechend im Außenbereich, der sich einer baulichen Nutzung entzieht, sofern es sich nicht um Vorhaben handelt, die auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig sind.

Die nördlich dem Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen unterliegen in zulässiger Weise einer Nutzung als Weidefläche. Einer Bauleitplanung für diese Fläche bedarf es nicht. Hinweise auf ein entsprechendes Erfordernis zur Einbeziehung dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden auch seitens der Landkreis Heidekreis im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M. 1:5.000 i.O., © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



4.2 Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebiets

Im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Waldbestand, der das Plangebiet zu dieser Seite einfasst. Auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans ist an dieser Stelle ein Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Im östlichen Anschluss grenzen Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet an. Östlich des Hahnenbaches beginnt das Landschaftsschutzgebiet LGH HK 00023 Riensheide.

Im nördlichen und nordöstlichen Verlauf sind Weide- und Ackerflächen vorhanden. Nordwestlich und westlich liegen ausgeprägte Gehölz- und Waldbestände vor, die zum Teil in die nordwestlich und südwestlich gelegenen Siedlungsflächen mit lockerer Einzelhausbebauung eingebettet sind bzw. in ihrem räumlichen Zusammenhang unterbrochen werden (Sondergebiet „Wochenendhaus“, 5. Änd. B-Plan Nr. 14 und Allgemeine und Reine Wohngebiete, B-Plan Nr. 11).

4.3 Nutzungsstrukturen im Plangebiet

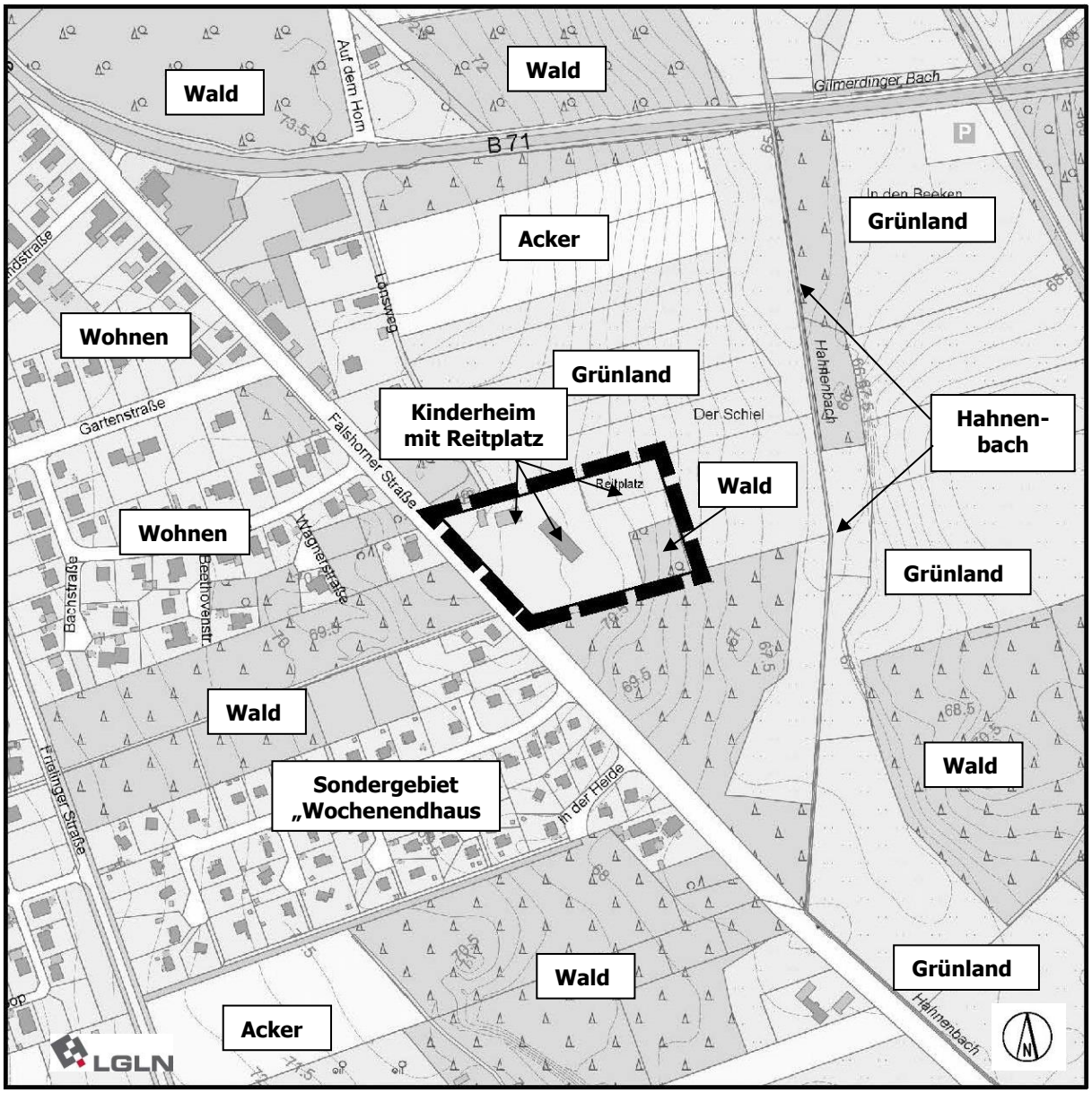
Das Erscheinungsbild des Änderungsbereiches wird durch die teils natürlich aufgewachsen Gehölzbestände, Weideflächen, Freiflächen und die aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Kinderheim vorhandenen baulichen Anlagen bestimmt.

Im Planbereich befinden sich in hofartiger Anordnung bauliche Anlagen in Form eines Hauptgebäudes und Nebengebäuden, die neben der gärtnerischen Nutzung auch der Tierhaltung (Pferde) dienen. Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit als Kinderheim und in der Folge zu Wohnzwecken genutzt.

Im östlichen Planbereich ist ein Reitplatz vorhanden. Insgesamt ist der Änderungsbereich durch einen hohen Gehölzanteil geprägt. Die Gehölzbestände gehen im südlichen und westlichen Randbereich in angrenzende Waldbestände über. Am nördlichen und östlichen Gebietsrand ist der Änderungsbereich durch Gehölzbestände zur freien Landschaft und durch Grünland- und Ackerflächen eingefasst.

Die Erschließung ist im Westen über die *Falshorner Straße* gesichert, über die die geplanten Sonderbauflächen an öffentliche Verkehrsflächen und Leitungsinfrastrukturen angeschlossen werden. Über den Anschluss an die B 71 ist der Änderungsbereich im nördlichen Verlauf an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Änderungsbereich und seiner Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M. 1:5.000 i.O., © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



4.4 Baurechtliche Situation

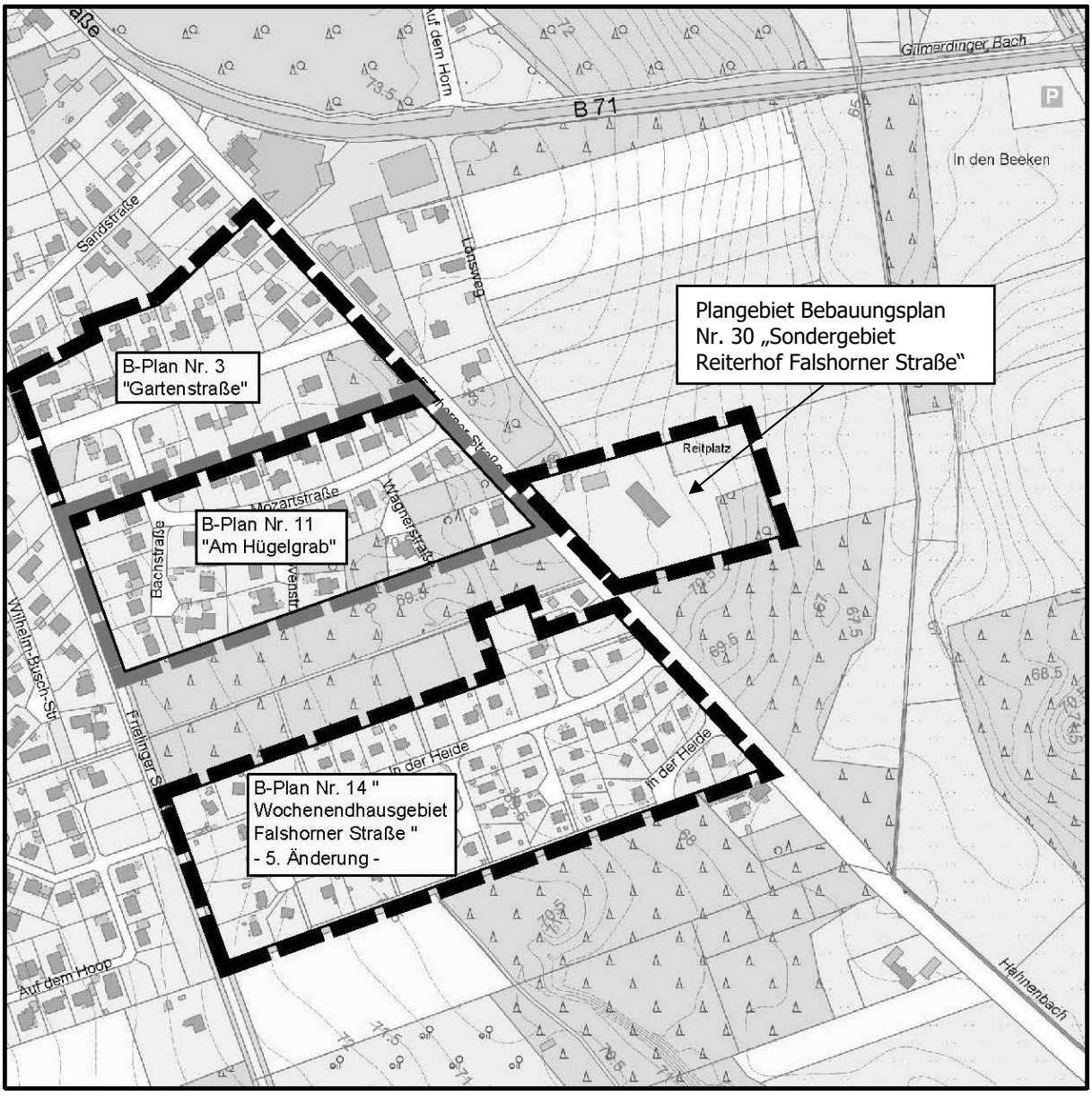
Im westlichen Anschluss an den Änderungsbereich bestehen bereits die Bebauungspläne Nr. 3 „Gartenstraße“ und Nr. 11 „Am Hügelgrab“, die Allgemeine und Reine Wohngebiete ausweisen sowie der Bebauungsplan Nr. 14 „Wochenendhausgebiet Falshorner Straße“ in seiner 5. Änderung.

Die prägenden Arten der baulichen Nutzung stellen sich als Reines/Allgemeines Wohngebiet und als Wochenendhausgebiet dar.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte gehen die in der Umgebung des Änderungsgebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor.

Beeinträchtigungen der v.g. Nutzungen sind unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes durch die geplante Nutzung nicht abzuleiten.

Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in der Umgebung des Änderungsbereiches, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M. 1:5.000 i.O., © 2019 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

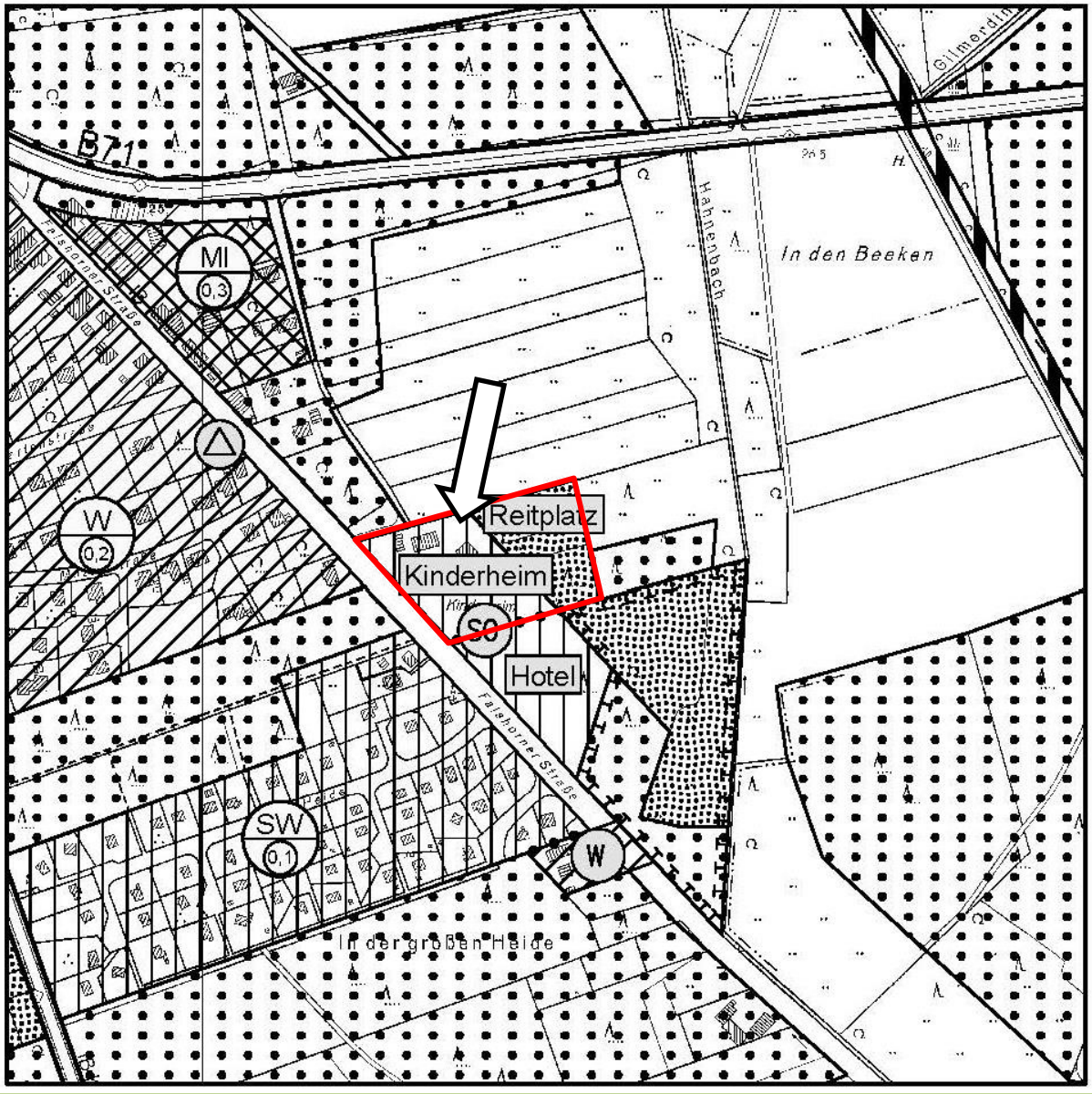


4.5 Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ im westlichen Planbereich und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ für den östlichen Planbereich dar.

Im nordwestlichen und westlichen Anschluss sind Wohnbauflächen und Sonderbauflächen „Wochenendhaus“ vorhanden, die durch eine Fläche für Wald räumlich voneinander getrennt sind. Weitere Flächen für Wald sind nördlich und südlich des Änderungsbereiches, entlang der *Falshorner Straße*, vorhanden. Im direkten südlichen Anschluss ist im wirksamen Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt, an das sich im östlichen Verlauf Grünflächen anschließen. Östlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ sowie nordöstlich des Änderungsbereichs sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen (unmaßstäblich, die Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil gekennzeichnet und umrandet)



5 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)

Die 22. Änderung des FNPs soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des bisher als Kinderheim bzw. zu Wohnzwecken genutzten Areals (Gebäude und Freiflächen) schaffen.

Die geplante Nutzung dient neben der Vermeidung von städtebaulichen Missständen in Folge eines dauerhaft drohenden Nutzungsausfalles auch

- der Förderung der Belange der Erholung und des Tourismus. Mit dieser Nutzung soll neben der touristischen Ausrichtung eines Reiterhofes auch eine Erweiterung des örtlichen Freizeit- bzw. Naherholungsangebotes geschaffen werden. Die im Plangebiet bereits befindlichen baulichen Anlagen sollen nach Aufgabe der bisherigen Nutzung (Kinderheim) durch die angestrebte Nutzung Reiterhof einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden, sodass die durch dauerhaften Leerstand ansonsten zu befürchtenden städtebaulichen Missstände vermieden werden können.
- Darüber hinaus dient diese Bauleitplanung auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, in dem das lokale Angebot für den Reitsport gedeckt werden soll.
- In diesem Zusammenhang dient die Flächennutzungsplanänderung auch den Belangen der Wirtschaft, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen planerisch vorbereitet werden.

Im Vordergrund steht dabei die Deckung des reitsportlich orientierten Bedarfs an Ausbildungs- und Erholungsstätten für „Pferd und Mensch“ und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen. Diese Nutzungskombination kann aufgrund der Tierhaltung mit Ausnahme eines Dorfgebietes nur in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zugelassen werden. Da es in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes jedoch an einer landwirtschaftlichen Hofstelle fehlt, die ggf. dazu geeignet wäre, die für Dorfgebiete erforderliche Prägung (Hauptnutzung) und damit verbunden eine Gliederung des Dorfgebietes zu ermöglichen, scheidet die Darstellung bzw. Festsetzung eines Dorfgebietes als Art der baulichen Nutzung aus.

Daher soll das im Änderungsbereich bereits wirksam dargestellte Sondergebiet „Kinderheim“ sowie die Grünfläche „Reitplatz“ in eine Sonderbaufläche „Reiterhof“ geändert werden. Ergänzend werden die vorhandenen Waldbestände im südöstlichen Änderungsbereich als Flächen für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) dargestellt.

Auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 "Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ werden für den räumlichen Geltungsbereich Flächen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sowie eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes werden die vorhandenen Vegetationsbestände als Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, um den sich darstellenden hofartigen und in den Landschaftsraum eingebundenen Charakter der Hofanlage zu erhalten.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan konkretisierend die Art und das Maß der im Sondergebiet zulässigen baulichen Nutzung in Anlehnung an die zulässigen städtebaulichen Werte für die in der Umgebung bereits befindlichen Wohnnutzungen festgesetzt, um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ zu entwickeln, das sich in die in der Umgebung vorhandenen Strukturen auch in Bezug auf die im Gebiet zulässigen und in der Umgebung des Gebietes verträglichen Immissionen einfügt. Darin ist als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO), die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie die Festsetzung einer offenen Bauweise für die bereits bestehenden Hauptgebäudekörper im westlichen Bereich und eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise für die im östlichen Bereich vorgesehene überdachte Reitanlage vorgesehen.

Durch die Ausweisung der Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ soll der lokal erkennbare Bedarf nach Reitsport und begleitenden Therapieeinrichtungen für Pferd und Mensch gedeckt werden. Der Flächenbedarf kann unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen nicht an einem anderen Standort innerhalb Neuenkirchens gedeckt werden, da es im Wesentlichen an den dafür erforderlichen Flächen und baulichen Anlagen, der aus der Sicht des Immissionsschutzes möglichst konfliktarmen Lage sowie der naturräumlichen Einbindung in den Siedlungsbereich fehlt.

Um die sich aus dem gewählten Standort betroffenen öffentlichen und privaten Belange rechtzeitig beurteilen zu können, wurde auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ein Schallgutachten (Verkehr, Betriebslärm) als auch eine Beurteilung der zu erwartenden Geruchssituation (Tierhaltung Pferde) erarbeitet. 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 Die darin getroffenen Aussagen lassen erkennen, dass ein Immissionskonflikt zu den westlich angrenzenden nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen nicht zu erwarten ist.

Im parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ wird aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ausgeführt, dass bis zu 27 Großvieheinheiten 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 oder entfernter liegenden Flächen vorgehalten werden können. Hierzu reicht häufig auch die Anpachtung entsprechender Flächen, sodass diese Flächen im Verhältnis zu der geplanten Pferdehaltung (Anzahl) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Der o.g. Bebauungsplan Nr. 30 setzt aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes die maximale Anzahl der Großvieheinheiten (hier: 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 Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Änderungsbereich auf Ebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände sowie durch die Festsetzung von Durchgrünungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Gestaltungsanforderungen, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ sind, gewährleisten in Kombination mit den v.g. grünordnerischen

Festsetzungen eine hinreichende städtebauliche und landschaftsplanerische Integration der hinzutretenden Nutzungen und baulichen Anlagen. Diese FNP-Änderung geht daher nur allgemein auf diese Anforderungen zur angemessenen städtebaulichen Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen ein.

Die 22. Änderung des FNPs kann nach bisherigem Kenntnisstand mit den Belangen der Raumordnung vereinbart werden, da sich der Änderungsbereich auf einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bezieht und den Anforderungen an eine Entwicklung der Ortschaft sowie einer ressourcenschonenden Nachnutzung bereits siedlungsstrukturell geprägter Flächen entspricht.

Ferner können durch die Nutzung als Reiterhof Arbeitsplätze geschaffen und die lokale Wirtschaft gestärkt werden. Mit dem Betrieb des Reiterhofes kann eine Form der Naherholung angeboten werden, die dem in der Gemeinde Neuenkirchen angestrebten und für den ländlich geprägten Siedlungsraum verträglichen „sanften Tourismus“ gerecht wird.

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 des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 grundsätzlich die Möglichkeiten einer touristischen Auslegung eines zukünftigen Reitbetriebes. Grundsätzlich soll jedoch auch die Möglichkeit einer Ergänzung des örtlichen Freizeitangebotes für Einheimische berücksichtigt werden. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung selbst trifft jedoch keine Festsetzungen, sondern stellt lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung dar.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -).

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Leerstand der vorhandenen baulichen Anlagen des ehemaligen Kinderheims sowie dem zugehörigen Reitplatz, die für eine Nachnutzung vorbereitet werden sollen. Ferner soll hierdurch auch ein positiver Beitrag im Hinblick auf touristische Entwicklungen und wirtschaftliche Aspekte für die Gemeinde Neuenkirchen geleistet werden. Mit der Entwicklung eines Reiterhofes zur Erholung von Mensch und Tier ist eine Vielzahl an Arbeitsplätzen verbunden, die geschaffen und gesichert werden können.

Bodenschutzklausel (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB)

Gem. § 1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der 22. Änderung des FNPs werden nur die Flächen ausgewiesen, die zur Deckung des auf die Gemeinde Neuenkirchen bzw. die Ortschaft Neuenkirchen bezogenen Bedarfs an Sonderbauflächen für die Entwicklung eines Reiterhofes unbedingt erforderlich sind. Darüber hinaus werden lediglich die Flächen in die Änderung einbezogen, die bereits als Sonderbaufläche und Grünfläche im wirksamen FNP dargestellt sind. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher als Wald oder Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen, für die keine bauliche oder grünordnerische Nutzung vorgesehen war, erfolgt nicht. Insofern wird auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Die mit der Festsetzung von Sonderbauflächen vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden innerhalb des Änderungsbereiches und auf externen Flächen kompensiert. Eingriffe in Wald werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet. Vielmehr werden bestehende Waldflächen festgesetzt und somit geschützt.

6 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das LROP weist der Ortschaft Neuenkirchen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu. Die Neuenkirchen durchlaufende B 71 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Entlang des nördlichen Siedlungsrandes verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Hierzu hält der Änderungsbereich jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Änderung des Flächennutzungsplans nicht verbunden sein werden.

Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Es wird im LROP zudem erläutert, dass die Träger der Regionalplanung zusammen mit den Gemeinden Potenziale und Maßnahmen für eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung ermitteln und als Grundlage für neue Konzepte nutzen sollen. Hierzu zählt u.a., dass die Flächenneuinanspruchnahme im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie auf ein akzeptables Maß reduziert werden und unter Nutzung von z.B. Brachflächenkataster, Innenentwicklungsgeboten und der Ausrichtung auf „Umbau statt Zuwachs“ eine Entwicklung der Siedlungsräume vorantreiben sollen (E 1.1 02).

Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01).

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1). Hierzu wird erläutert, dass Planungen und Maßnahmen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestandes unterstützen sollen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (E 2.1 06).

Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, der Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Unter den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Punkt 2.1 08 erläutert, dass touristische Einrichtungen und Großprojekte dazu beitragen sollen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Durch die Realisierung von touristischen Großprojekten dürfen historisch wertvolle Kulturlandschaften sowie gewachsene Siedlungs-, Versorgungs- und Nutzungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt und der Erholungswert der Landschaft nicht gefährdet werden. Die Einrichtungen sollen räumlich und infrastrukturell an Zentrale Orte angebunden sein.

Gemäß 3.2.3 01 LROP sollen in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft gesichert und weiterentwickelt werden.

Fazit

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf den gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015, vgl. Kapitel 6.2) als Grundzentrum festgelegten Ortschaft Neuenkirchen beziehenden Bedarfs für die Entwicklung eines Reiterhofes und einer nachhaltigen Umnutzung bestehender Strukturen und der Nachfrage eines auf den lokaler Ebene und auch auf den Tourismus ausgelegten Angebotes an Reitsportanlagen mit Erholungsfunktion dienen.

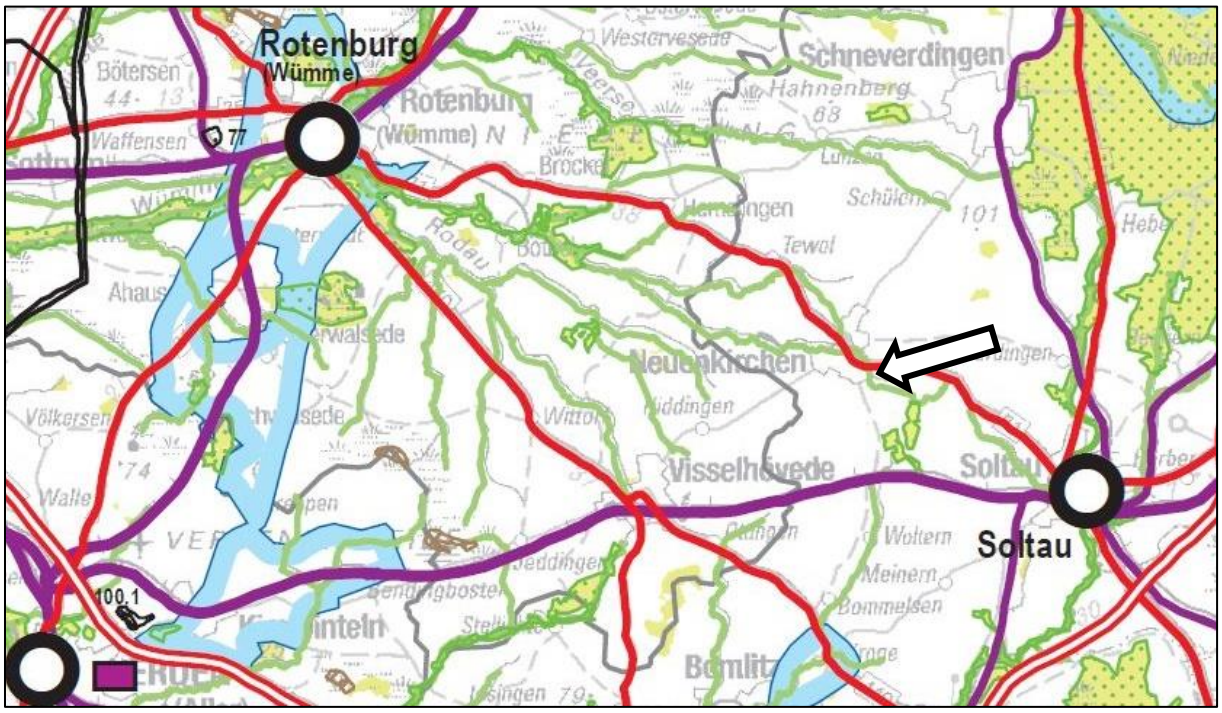
Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes hat auch aufgrund der nur kleinräumigen Flächeninanspruchnahme der Änderung der Zweckbestimmung der bereits dargestellten Sonderbauflächen keine Auswirkungen auf die im LROP definierten Entwicklungsziele. Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 verfolgte Nachnutzung und Umnutzung eines ehemaligen Kinderheims sowie einer vorhandenen Reitsportanlage soll zur Entwicklung eines Ausbildungs- und Wellnessangebots für den Reitsport vielmehr einen weiteren kleinräumigen Beitrag zur Deckung des auf die Ortschaft Neuenkirchen reflektierenden Bedarfs an touristisch attraktiven Zielen leisten.

Den besonders positiven Standortvoraussetzungen in Form der Nähe zur freien Feldflur und diversen Wegeverbindungen sowie der Nutzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen und Weideflächen wird daher mit einer angemessen Um- und Nachnutzung entsprochen.

Die Ortschaft Neuenkirchen wird durch einen bis an den Siedlungsrand heranrückenden hohen Waldbestand geprägt, der aufgrund seiner forstlichen und ökologischen Bedeutung nicht für

eine Siedlungsentwicklung in Betracht kommt. Vorhandene Strukturen werden, soweit im Rahmen der Planungen möglich, erhalten um den Landschaftscharakter und Gebietscharakter nicht zu beeinträchtigen.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)



6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis Entwurf 2015 (RROP)

Für den Landkreis Heidekreis erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2015). Das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt.

Der Entwurf 2015 des RROPs für den Landkreis Heidekreis setzt sich zusammen aus der „Beschreibenden Darstellung“, der „Zeichnerischen Darstellung“, der Begründung und dem Umweltbericht.

Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die maßgeblichen allgemeinen und auf den Änderungsbereich bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RROPs 2015 dargelegt.

<u>Allgemeine Vorgaben des RROPs</u>

Ein wesentlicher Aspekt der räumlichen Entwicklung des Landkreises Heidekreis liegt in der abgestimmten Sicherung, Entwicklung und Ordnung von Siedlungsflächen, Infrastruktur und sonstigen raumbedeutsamen Nutzungen unter maximaler Schonung von natürlichen Ressourcen (1.1 02).

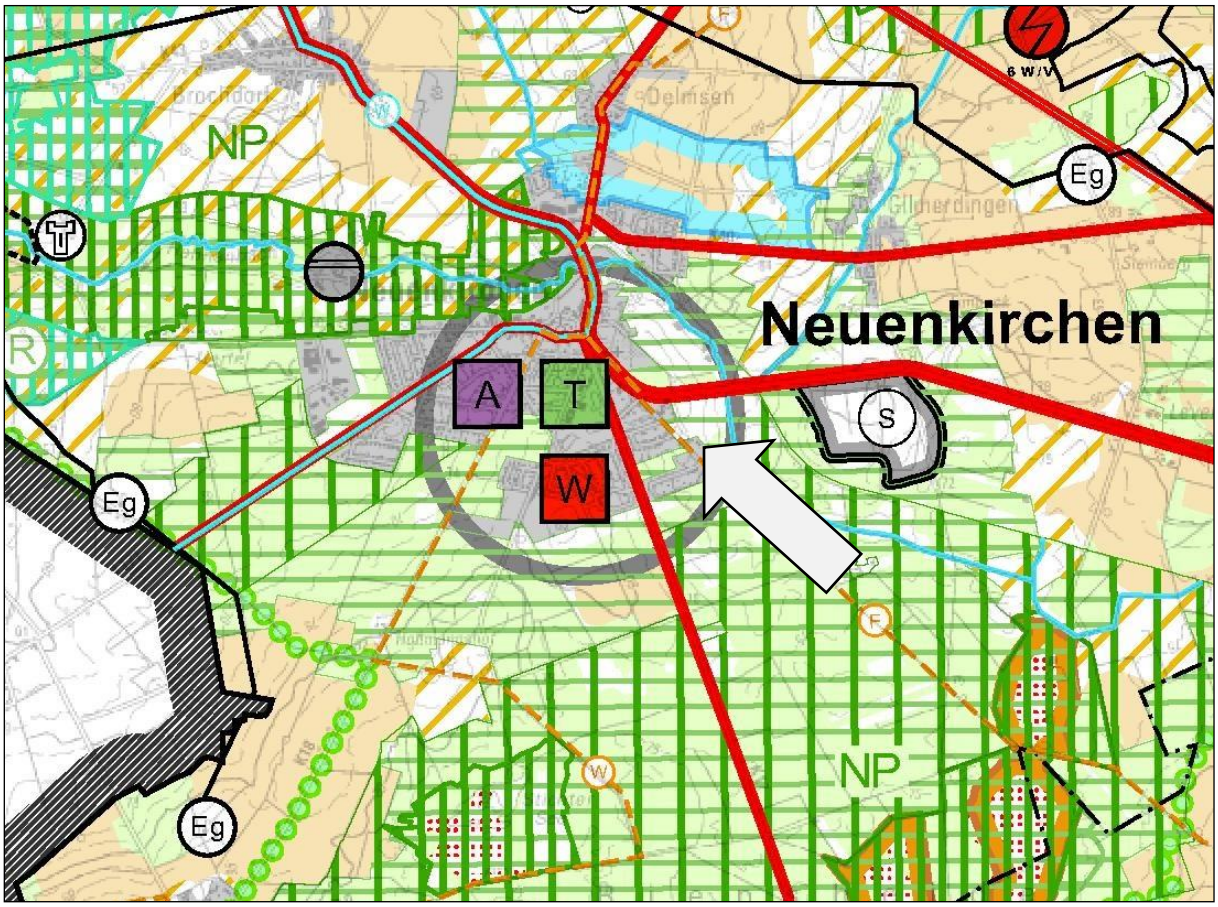
In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur gibt das RROP (Entwurf 2015) unter 2.1 zu 02 vor, dass die Siedlungsentwicklung im Planungsraum vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist. Weiter führt das RROP 2015 unter 2.1.04 aus, dass bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten ist und bei einer Inanspruchnahme von Freiflächen Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen sind. Dabei ist ein sorgfältiger Umgang mit innerörtlichen Freiflächen sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Bereiche zu berücksichtigen. Neuenkirchen selbst ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Neben der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ werden Neuenkirchen zudem die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und die besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ zugewiesen.

Mit Bezug auf die Planung ist hervorzuheben, dass unter 2.1 08 bis 10 die Entwicklung von touristischen Einrichtungen und Großprojekten genannt wird, die dazu beitragen sollen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Hierbei ist auf eine ressourcenschonende Vorgehensweise und eine räumliche und infrastrukturelle Anbindung an Zentrale Orte zu achten.

Vorgaben des RROPs in Bezug auf den Änderungsbereich

- Gemäß den Darstellungen des RROPs befindet sich der Änderungsbereich überwiegend innerhalb eines bauleitplanerisch gesicherten Bereichs mit vorhandener Bebauung, der umgeben ist von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung, und sich in südlicher Richtung fortsetzt. Die östlichen Flächen des Änderungsbereiches (Grünflächen im wirksamen FNP) werden dem v.g. Vorbehaltsgebiet zugeordnet. Entlang der *Falshorner Straße* verläuft ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren), der Hahnenbach im Osten ist als Fließgewässer festgelegt.
- Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die B 71, welche als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt ist. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich in ausreichender Entfernung ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sand.
- Im Norden und Osten befindet sich der gewachsene Siedlungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen. Die v.g Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden jedoch durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da sich der Änderungsbereich in einem bereits durch Bauleitplanung beanspruchten Bereich (Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“) befindet und die grundsätzliche Eignung dieser angestrebten Nutzung bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich dargelegt ist.
- Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete abzuleiten. Die aus südlicher Richtung an den Planbereich angrenzenden Waldbestände werden durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes vor Eingriffen geschützt.
- Auch auf das Vorranggebiet für Erholung sind durch den Reiterhof keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die angestrebte Nutzung sich in die Umgebung der Ortschaft Neuenkirchen, für die bereits Reitsportnutzungen, wie Reitwege, vorhanden sind, einfügt.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP Entwurf 2015) des Landkreises Heidekreis. Die Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



7 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Verkehr

Der Änderungsbereich ist bereits über die westlich des räumlichen Geltungsbereiches verlaufende *Falshorner Straße* an das **örtliche und überörtliche Verkehrsnetz** angebunden. Die bestehende Zufahrt soll erhalten bleiben. Die *Falshorner Straße* führt in nördlicher Richtung auf die nach Norden und Osten verlaufende B 71 (*Soltauer Straße*). Westlich verläuft die *Frielinger Straße* (K 17) ebenfalls bis in den Ortskern Neuenkirchens. Das bestehende Straßennetz ist zur Aufnahme des mit dem Betrieb des Reiterhofs verbundenen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

Über die Falshorner Straße ist sowohl für **Fußgänger** als auch für **Radfahrer** eine ausreichende Erreichbarkeit des geplanten Reiterhofes gewährleistet. Bei den betreffenden Straßen handelt es sich mit Ausnahme der klassifizierten Straßen um Gemeindestraßen, die im Nahbereich des Änderungsgebietes überwiegend Anliegerfunktionen aufweisen.

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. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung können 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.

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. 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.

Der **ruhende Verkehr** ist entsprechend den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Grundstücksflächen sicherzustellen.

Der Änderungsbereich ist über eine Bushaltestelle in der *Sandstraße* in rd. 450 m fußläufiger Entfernung an das **ÖPNV**-Netz angeschlossen.

7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen soweit dies für die Planentscheidung und für die darauf aufbauende und ggf. erforderliche verbindliche Bauleitplanung relevant ist.

In Bezug auf die berücksichtigten Fachgesetze sowie Inhalte und Darstellungen des LROPs und RROPs wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen des Umweltberichtes hingewiesen.

Die nachfolgenden Inhalte zu den Belangen von Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsgruppe Landespflege, Hannover, 2022) entnommen.

7.2.1 Kurzdarstellung des Bestandes

7.2.1.1 Schutzgut Mensch

- *Wohnnutzung, Arbeitsstätten und Wohnumfeld*

Der Änderungsbereich wurde bisher als Kinderheim und zum Teil zum Wohnen genutzt. Diese Nutzung wurde bereits aufgegeben. Im bestehenden Nebengebäude existiert eine Ferienwohnung. In der jüngeren Vergangenheit wurde zudem eine Pferdehaltung betrieben. In der unmittelbaren Umgebung (getrennt durch die Falshorner Straße) befinden sich weitere Wohnhäuser.

- *Erholungsfunktion*

Der Änderungsbereich und sein Umfeld hat für die Erholungsfunktion keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teil, der im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen ist. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

- *Lärmimmissionen*

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der angrenzend verlaufenden Falshorner Straße. Die Straße weist lediglich Anliegerverkehre auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 45 dB(A) für die Nacht.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob mit der Ausübung der auf den Sonderbauflächen geplanten Nutzung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Im Ergebnis stellt das Gutachten (GTA – GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH, 2020) fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Reiterhof und die Wohngrundstücke in der Umgebung eingehalten werden.

- *Gerüche*

Mit der Pferdehaltung sind üblicherweise Geruchsemissionen verbunden. Zur Ermittlung der Erheblichkeit der Emissionen wurde ein Geruchsgutachten erarbeitet. Das vorgelegte Geruchsgutachten (BARTH & BITTER – GUTACHTER IM ARBEITS- UND UMWELTSCHUTZ GMBH, 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie für Wohngebiete nicht überschritten werden.

7.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- *Biotope und Pflanzen*

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Ferner wurde eine artenschutzrechtliche Überprüfung vorgenommen.

Die nachfolgenden Erkenntnisse stammen aus Begehungen vom 11.06.2020 und 25.07.2021 und beziehen sich auf die Bereiche des Änderungsbereiches, auf denen bauliche Veränderungen geplant sind:

Der Neubau eines Stallgebäudes für 18 Pferde einschließlich abgedeckter Mistlagerfläche ist auf einer Fläche mit Mähgrünland geplant. Das Mähgrünland ist als „Artenarmes Extensivgrünland trockenerer Mineralböden“ (GET; nach v. Drachenfels 2020) anzusprechen. Auf der Wiese wächst – knapp westlich des geplanten Stallgebäudes - ein Siedlungsgehölz, das vorwiegend aus Fichten besteht. Es kann erhalten werden. Auf der Wiese befindet sich zudem ein abgestorbener Strauch, der dem Neubau weichen muss.

Die Reithalle soll auf dem bestehenden Abreiteplatz errichtet werden. Es handelt sich um eine Sandfläche (Reitsportanlage/ Sonstiger Offenbodenbereich – PSR/DOS). Am Südostrand des Abreiteplatzes grenzt eine Hecke aus standortfremden Gehölzen (HFX, Fichte) an.

Fast das gesamte Vorhabengelände ist mit einem waldähnlichen Gehölzbestand umgeben, in dem Nadelbäume (Fichte, Kiefer) dominieren.

- *Tiere und ihre Lebensräume*

Brutvögel

Bei der Geländebegehung wurde das Plangebiet auf Hinweise von Brutvögeln untersucht. In den Stallungen, die sich im bestehenden Nebengebäude befinden, wurden Rauchschwalben festgestellt. Hier wurden drei belegte Kunstnester erfasst, die Bruten waren erfolgreich. Insgesamt befinden sich sechs Kunstnester in den Pferdeställen des Nebengebäudes. An den Gebäudefassaden und an der Dachkonstruktion wurden keine Nester von Gebäudebrütern (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Turmfalke) festgestellt. Auch auf den Grünlandflächen und in den Gehölzen konnten keine Vogelnester beobachtet werden. Der Abreiteplatz ist auf Grund der Sandauflage und seiner Nutzung als Brutplatz ungeeignet. Im

Vorhabenbereich gibt es somit außer den Rauchschwalbennestern im Nebengebäude keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten.

Fledermäuse

Fledermäuse können bei dem Vorhaben betroffen sein, sofern Quartierstandorte zerstört oder beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Bereich der Dächer und Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden Nischen und kleine Hohlräume befinden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Die Putzfassade des Hauptgebäudes ist allerdings für Fledermausverstecke ungeeignet und auch an den Außenwänden des Nebengebäudes fanden sich keine Hinweise auf Fledermäuse.

Mögliche Quartierstandorte sind zudem Baumhöhlen. In unmittelbarer Nähe des neuen Stallgebäudes gibt es einige Bäume, die für das Vorhaben aber nicht gefällt werden müssen. Sie sind zudem frei von Stamm- und Asthöhlen und stellen somit keine potenziellen Fledermausquartiere dar.

Weitere Tierarten

Bei den Begehungen wurden keine Hinweise auf andere national geschützte Tierarten (nach BArtSchV) gefunden. In den für eine weitere Bebauung vorgesehenen Bereichen (Stall, Reithalle) gibt es keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien (z.B. Waldeidechse, Blindschleiche, Kreuzotter) oder Amphibien (z.B. Erdkröte, Grasfrosch). Ebenso wurden keine Erdnester von Wildbienen und Hummeln gefunden. Der betroffene Biotopbestand (trockenes, mäßig extensives Grünland, berittene Sandfläche) lässt nicht vermuten, dass hier bemerkenswerte und empfindliche Arten vorkommen.

Biotopverbund

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015) hat der Änderungsbereich für den Biotopverbund keine Bedeutung.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht gegeben.

7.2.1.3 Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Änderungsbereich ist der Mittlere Podsol. Die Ertragsfähigkeit des mittleren Podsols ist gering. Suchräume für schutzwürdige Böden sind am Standort nicht vorhanden. (NIBIS 2020)

- *Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)*

Ein besonderer Schutzbedarf für die Böden im Änderungsbereich ist nicht gegeben.

7.2.1.4 Schutzgut Fläche

Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme für den Neubau des geplanten zweiten Stallgebäudes sowie einer Reithalle. Die Versiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass insgesamt rd. 3.000 m² neu versiegelt werden können.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser

- *Grundwasser*

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt im östlichen Teil des Änderungsbereiches bei >65 bis 70 m NHN (NIBIS 2020). Der Grundwasserstand dürfte eher bei 65 m NHN entsprechend

der Geländehöhen der nur 100 m entfernten Niederung des Hahnenbaches oder geringer liegen. So ist gemäß einer Bohrung im NIBIS-Kartenserver ca. 240 m nordwestlich des Plangebietes, der Grundwasserstand eher bei 1 m unter Gelände zu erwarten. Bei einer Geländehöhe von etwa 70 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand 5 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei >300 – 350 mm/Jahr, ist damit relativ hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung wird als hoch bewertet (NIBIS 2020). Grundwasserneubildungsraten > 200 mm/Jahr und Grundwasservorkommen mit geringmächtigen und durchlässigen Deckschichten lösen einen **besonderen Schutzbedarf** aus (s. NDS. STÄDTETAG 2013).

Diese Aspekte werden 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.

- *Oberflächenwasser*

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

- *Wassernutzung*

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

7.2.1.6 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines klimatischen Ausgleichsraums mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Ein besonderer Schutzbedarf wird deshalb nicht gesehen. Eine für den Klimaschutz relevante Waldfläche befindet sich im Änderungsbereich, wird aber nicht in Anspruch genommen. (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

7.2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Umfeld des Änderungsbereiches ist durch Gebäude, Weideflächen, den Abreiteplatz und verschiedene, z.T. waldartige Gehölzbestände geprägt. Die Landschaftsbildbewertung des Landschaftsrahmenplans (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013, Karte 2) ordnet den Änderungsbereich dagegen einem Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung zu.

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die neuen Gebäude unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen.

7.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass während der Bauarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden. Etwaige Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

7.2.2 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bestehen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft. Die Bodenversiegelung und Überbauung kann sich auf die Grundwasserneubildung und die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Eine Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse kann wiederum nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das menschliche Wohlbefinden bedingen. Eine Überbebauung von Biotopen verändert das Landschaftsbild und hat aufgrund der Veränderung der Lebensräume Einfluss auf die örtliche Artenvielfalt. Es ergeben sich aus der Betrachtung dieser Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen

nachteiligen Umweltauswirkungen für den Änderungsbereich, die über die in der Beschreibung der Schutzgüter getroffenen Aussagen hinausgehen.

7.2.3 Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft

- *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen*

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten: Die Lärm- und Geruchsimmissionen unterschreiten die gültigen Grenzwerte. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

- *Umweltauswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere*

Umweltauswirkungen auf Biotope

Für die Realisierung der Planung werden verschiedene Biotope in Anspruch genommen. Es wird von einer GRZ im nachgeordneten Bebauungsplan von 0,3 (zzgl. 50% = 45%) des Sondergebietes ausgegangen. Das entspricht einer maximalen Versiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen von 4.951 m², davon sind gut ein Drittel (1.838 m²) bereits heute versiegelt.

Die Überbauung ist als Eingriff zu werten und entsprechend zu kompensieren. Für die Bewältigung der Eingriffsfolgen stehen auf dem Grundstück jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, sodass externe Kompensationsflächen erforderlich werden.

Waldumwandlung

Die geplante Reithalle rückt partiell nah an den Wald heran. Wenn bei Unterschreitung des Mindestabstands von 25 m zwischen Bebauung und Wald eine negative Beeinflussung nicht hinreichend vermieden wird, sind die beeinträchtigten Flächen als Waldumwandlung zu werten. Die von der Waldumwandlung betroffene Fläche ist durch Ersatzaufforstung auszugleichen.

Umweltauswirkungen auf Brutvögel

Von dem Vorhaben sind keine Brutvögel betroffen.

Umweltauswirkungen auf Fledermäuse

Fledermäuse könnten betroffen sein, falls im Zuge der Umnutzung ein Umbau des Dachgeschosses im Haupthaus durchgeführt wird und sich hier unerkannte Fledermausquartiere befinden.

Umweltauswirkungen auf andere national geschützte Tierarten

National geschützte Tierarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

- *Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden*

Durch den Bau des neuen Stalles incl. Zuwegung sowie der Bodenplatte der Mistlagerfläche kommt es zu einer vollständigen Versiegelung von 283 m² gewachsenen Bodens.

Der Boden im Bereich der Reithalle wird nicht versiegelt. Durch die Überdachung auf 1.100 m² wird der Boden von der Regenzufuhr abgeschnitten. Dadurch kommt es zur Austrocknung der obersten Bodenschichten (teilweiser Verlust der Bodenfunktionen).

Insgesamt kann jedoch, wie v.g., eine Versiegelung von bis zu 45 % des Sondergebietes erfolgen.

- *Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter*

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme für neue Gebäude ist auf das notwendige Maß beschränkt und die in Anspruch genommene Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche sind damit ausgeschlossen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Nutzungsänderung nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Das auf der Lagerfläche für Mist anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete bauliche Anlagen aufgefangen und fachgerecht entsorgt. Erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aus diesen Gründen nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Durch die Nutzungsänderung wird sich keine erhebliche Veränderung der klimatischen Situation ergeben.

Landschaft

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die Bebauung unmittelbar an die vorhandene Siedlungsbebauung anschließt. Die bestehende Begrünung wird durch Pflanzbindungen sowie die Ausweisung einer Waldfläche umfänglich gesichert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

7.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen auf nachfolgender Planungsebene vorgesehen:

- *Niederschlagswasserversickerung*

  Durch die Festsetzung im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass das im Änderungsbereich anfallende Regenwasser weitgehend versickert wird. Diese Maßnahme verhindert die Verluste bei der Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss.

- *Entsorgung belasteter Oberflächengewässer*

  Das auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen.

- *Schutz von Wald und Gehölzbeständen*

  Der im Plangebiet vorhandene Eichen-Mischwald ist zu erhalten und zu sichern. Der größte Teil der sonstigen kleinen Gehölzbestände und Einzelbäume soll ebenfalls erhalten und gesichert werden.

- *Schutz von Fledermausquartieren*

  Falls im Zuge der Umnutzung ein Ausbau des Dachgeschosses geplant wird, ist vorher eine Untersuchung des Dachbodens auf Fledermausquartiere erforderlich. Falls Quartiere gefunden werden, ist Sorge zu tragen, dass die Fledermäuse sie vor Baubeginn verlassen haben und dass ebenfalls vor Baubeginn Ersatzquartiere geschaffen wurden. Dies ist nicht

nur erforderlich, um Tötungen zu vermeiden, sondern auch um Störungen auszuschließen, die möglichen Tötungen vorausgehen können.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachkraft für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- *Schutz von Brutvögeln*

  Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

7.2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen oder zu ersetzen:

- *Flächen für Anpflanzung und Erhalt:*

Ziel der Maßnahme ist die Überführung von Fichtenbeständen in standortgerechte Gehölzbestände. In diesen Beständen sind vorhandene Laubbäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandenen Nadelhölzer sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

- *Optionale Ausgleichsmaßnahme Fledermauskästen*

Sollten bei der Durchführung der o.g. Schutzmaßnahme Fledermausquartiere festgestellt werden, sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes unterhalb des Dachüberstands 10 Fledermauskästen aufzuhängen.

7.2.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Verfahren nach dem NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013) angewandt. Es handelt sich dabei um ein Biotopwertverfahren. Die naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Biotope bildet die Grundlage der Bilanzierung. Eingriffe in die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden) werden über die Bilanzierung der Biotopwerte implizit miterfasst. Ausgangsgrößen sind dabei die Flächengröße und der festgelegte Biotopwert jeweils des Bestandes sowie des geplanten Zustands.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die auf FNP-Ebene in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen können.

Aus diesem Grunde wird auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ verwiesen, da hier genaue Aussagen zu dem erforderlichen Ausgleichsbedarf erfolgen.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden alle auf der Grundlage der Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitplanung 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 Nr. 30 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 (Sonderbaufläche) 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.

Der so auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 9.687 Werteinheiten. Innerhalb des Plangebietes kann ein Ausgleich durch Anpflanzmaßnahmen (innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) von 1.033 Werteinheiten gewährleistet werden, sodass ein **Kompensationsbedarf** von **8.654 Werteinheiten** verbleibt. Der errechnete Kompensationsbedarf bezieht sich auf eine vollständige Überbauung bzw. Versiegelung von unversiegelten Böden und Biotopen. Dies stellt immer einen erheblichen Eingriff dar. Der Ausgleich ist auf externen Kompensationsflächen durchzuführen.

7.2.7 Externe Kompensationsfläche

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 innergebietlichen 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.

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.

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird daher auf einer Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen.

Auf einer rd. 3.400 m² großen Fläche werden Ackerflächen in einen eichendominierten Mischwald mit einem 15 m breiten Waldrand inkl. eines 5 m breiten Krautsaumes umgewandelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

Eine ausführliche Darlegung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (mit Kreis gekennzeichnet), Kartengrundlage: TK 25, M 1:25.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

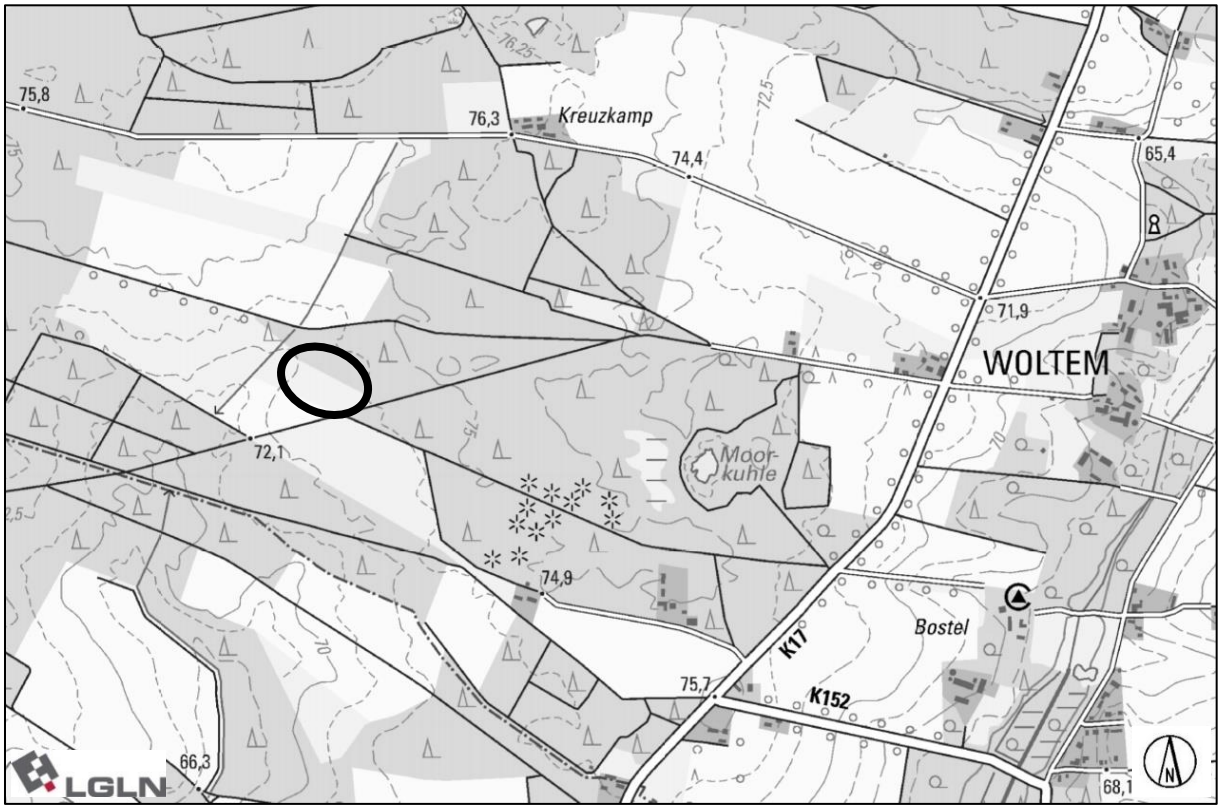
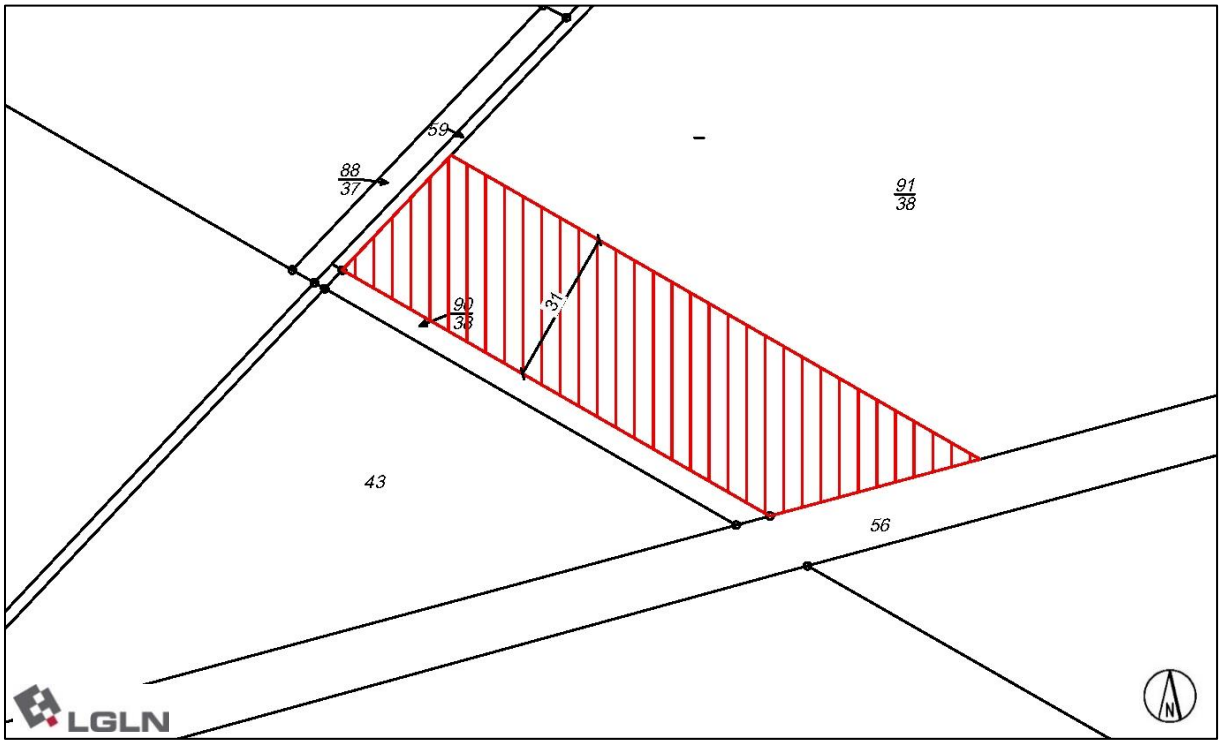


Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (rot schraffiert), Kartengrundlage: ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 c BauGB).

Für die 22. Änderung des FNPs sind aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Änderungsbereiches Verkehrslärmimmissionen sowie Geruchsimmissionen in Folge der geplanten Tierhaltung (Pferde) zu berücksichtigen.

In Folge der geplanten Änderung der Zweckbestimmung zu „Reiterhof“ können gegenüber der bisherigen Nutzung folgende Immissionskonflikte eintreten:

- *Lärmimmissionen*

In Folge des Betriebs des Reiterhofes kann es gegenüber der bisherigen Nutzung Kinderheim zu einer Zunahme von Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Falshorner Straße kommen. Auch mit dem Betrieb des Reiterhofes selbst werden zukünftig Lärmimmissionen verbunden sein, die im Bereich der umliegenden betriebsfremden Wohnnutzungen zu einer Situationsveränderung führen können.

- *Geruchsimmissionen*

Aufgrund der Entwicklung des Standortes und der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Anzahl von 27 Großvieheinheiten, kann die Anzahl der Tiere gegenüber der bisher im Rahmen des Kinderheimes zulässigen Anzahl (6 Pferdeboxen im Bestand) zunehmen. Daraus können sich tierhaltungsbedingte Immissionen ergeben, die auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche und auf das Wochenendhausgebiet erheblich beeinträchtigend bzw. belästigend einwirken.

Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“) wird durch den Neubau des Stallgebäudes und der Errichtung einer Mistlagerplatte die bisherige Geruchssituation des bestehenden Reitbetriebes verändert.

- *Gutachten*

Zur Beurteilung dessen, ob die Änderung der bisherigen Nutzung Kinderheim in einen Reiterhof einen unzulässigen Immissionskonflikt bewirkt, wurden die nachfolgenden Gutachten ausgearbeitet.

Folgende aktuelle immissionsrelevante Gutachten liegen vor:

- Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020
- GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020

Auf die Ergebnisse der jeweiligen gutachterlichen Untersuchung wird nachfolgend eingegangen.

7.3.2 Schutzanspruch der umgebenden Nutzungen und Flächen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Änderungsbereich und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln.

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Neuenkirchen, östlich der *Falshorner Straße* und ist bereits bauleitplanerisch für die Errichtung eines Kinderheims gesichert. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Änderungsbereiches sind Wohnnutzungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen auf angrenzenden Flächen vorhanden.

Die nächstgelegenen Nutzungsstrukturen (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Wochenendhaus“ sowie im nördlichen Verlauf Reines Wohngebiet) sind hinsichtlich des Schutzanspruches als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO einzustufen.

- Lärm

Der Schutzanspruch der v.g. Art der Nutzung stellt sich auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt dar:

- WR: 50 dB(A) tags und 40/35 dB(A) nachts
- WA: 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts

Der letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm. Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden.

Die TA Lärm setzt entsprechend die folgenden Immissionsrichtwerte fest:

- WR: 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts
- WA: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts

- Geruch

Zur Beurteilung dessen, ob Geruch erheblich belästigend auf Siedlungsbereiche einwirkt oder einwirken wird, findet die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Anwendung. Daraus ergibt sich, dass in Wohn- und Mischgebieten 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr und in Dorfgebieten bis zu 15 % nicht überschritten werden sollen. In gewachsenen Dorfgebieten können diese Werte im Einzelfall um bis zu 25 % überschritten werden.

Dem Außenbereich werden in der GIRL keine Werte zugeteilt. Bei den Wohnbereichen im Außenbereich werden jedoch geringere Schutzansprüche angenommen. Grundsätzlich kann hierfür der Wert eines Dorfgebietes übertragen werden, in Einzelfällen können aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen auch Werte bis zu 25 % der Jahresstunden zugelassen werden.

7.3.3 Verkehrslärm – Auswirkungen auf den Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist durch das Verkehrsaufkommen auf der westlich verlaufenden *Falshorner Straße* beeinträchtigt.

Es sind jedoch keine Konflikte durch die geplante Nutzungsänderung abzuleiten, da gegenüber der bisherigen Nutzung als Kinderheim keine relevante Zunahme der Verkehrsmengen erwartet wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von rd. 240 m die B 71. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

7.3.4 Betriebslärm – Auswirkungen auf die Umgebung

Im Rahmen der Erstellung des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ wurde von der GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover (2020), eine „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Reiterhof Gärtner“ der Gemeinde Neuenkirchen“ (Entwurf) erstellt. Diese bezieht auf die von dem Reiterhof ausgehenden Immissionen, die auf der Grundlage einer Betriebsbeschreibung prognostiziert wurden.

Die Untersuchung betrachtet die im Planzustand auf dem Reiterhof nach Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, inklusive der im Vergleich zum Ist-Zustand erhöhten Tieranzahl sowie den hinzutretenden Verkehrsimmissionen und deren Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen.

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden die geräuschrelevanten Tätigkeiten und Betriebsabläufe des geplanten Reiterhofes ermittelt. Hierzu zählen u.a. Parkvorgänge auf den Grundstücksflächen, Fahrwege eines Traktors zum Entmisten der Boxen und der Betrieb in der Reithalle.

In die Berechnung fließen die aus verschiedener Literatur und auf Grundlage von Messungen abgeleiteten Schallpegel für folgende Betriebsgeschehnisse ein:

- PKW-Fahrgassen: Fahrwege mit beschleunigter Abfahrt bzw. Vorbeifahrt, Türenschließen, Heck- bzw. Kofferraumklappenschließen, Druckluftgeräusche
- Traktoren: Maschinengeräusche, die z.B. im Rahmen des Misttransports auf der Mistlagerfläche, durch die Fahrtbewegungen und kurzzeitige Einzelereignisse entstehen
- Tiere: Geräusche von Zucht- und Jungpferden
- Gebäude: Abstrahlung von Geräuschen aus den Öffnungen der Pferdeboxen
- Personen: Sprech- und Rufgeräusche auf dem Betriebsgelände.

Ausgehend von den für die v.g. Geräuschemissionen festgesetzten Pegeln sowie den örtlichen Verhältnissen und unter Berücksichtigung von u.a. Luftabsorption, Witterungs- und Bodendämpfung sowie Reflexionen wurde eine Schallausbreitungsberechnung durchgeführt.

Diese stellt zusammengefasst fest, *„dass der jeweilige Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und für Wochenendhausgebiete an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung am Tage und in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde) unterschritten wird.*

Darüber hinaus kennt die TA Lärm ein weiteres Beurteilungskriterium, den Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse. Der jeweilige Bezugspegel der TA Lärm zur Beurteilung kurzzeitiger Einzelereignisse (am Tage um 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A) erhöhter Immissionsrichtwert) wird ebenfalls tags und nachts an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung unterschritten.“[1]

Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass aufgrund der fehlenden konkreten Detailplanung die Untersuchungsergebnisse nicht die Qualität besitzen, die im Einzelgenehmigungsverfahren anzustreben ist und die Ergebnisse der Untersuchung daher nur für die Aufstellung des Bebauungsplanes und abstrahierend zu betrachten sind.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage über die tatsächlich zukünftig im Gebiet vorgesehene Nutzung und ggf. damit in Verbindung stehende Veranstaltungen getroffen werden kann, können auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung auch keine weitergehenden Aussagen in Bezug auf eine mögliche Durchführung von

[1] GTA – Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020, Seite 18

Veranstaltungen in Verbindung mit der zukünftigen Nutzung im Plangebiet getroffen werden. Daher ist auch dieser Aspekt genauso wie die mit den geplanten Vorhaben selbst zu erwartenden Lärmimmissionen auf der Grundlage von schalltechnischen Nachweisen zu prüfen. Hier ist veranstaltungsbezogen seitens des Veranstalters darzulegen, dass Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden können. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die für entsprechende Veranstaltungen bzw. Turniere o.ä. erforderlichen Flächen innerhalb des Plangebietes nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung stehen. Im Rahmen der einzelbezogenen Beurteilung ist auf die Schutzansprüche der in der unmittelbaren Umgebung befindlichen betriebsfremden Wohnnutzungen einzugehen.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist insofern nicht von einem sich aufdrängendem Immissionskonflikt durch Lärm auszugehen.

7.3.5 Geruch und Staub

Für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 wurde von dem Büro Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH im Februar 2020 eine gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsbeurteilung des Reiterhofes inkl. seiner Stallungen und einer zu errichtenden gebietseigenen Mistlagerplatte erstellt. Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen wurde ergänzend zu dem bereits bestehenden Stallgebäude mit 6 Pferdeboxen von der Errichtung eines weiteren Stallgebäudes mit 18 Pferdeboxen ausgegangen, sodass insgesamt die Haltung von 24 Großpferden (entspricht rd. 27 Großvieheinheiten (GVE)) in die Beurteilung eingestellt wurde. 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.

Unter Berücksichtigung der in der Umgebung bereits vorhandenen Geruchsemittenten (Gärtnerei und Busvermietung) sowie der meteorologischen Ausbreitungsverhältnisse, Windrichtung und thermischen Einflüssen erfolgte eine Ausbreitungsberechnung auf Grundlage der im Plan-Zustand vorgesehenen Tierhaltung.

Das Gutachten hält im Ergebnis fest:

„Die ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten als Immissionsbeitrag durch den Betrieb des Reiterhofes liegen im Bereich der westlich liegenden Wohnbebauung bei maximal 7 % der Jahresstunden, entsprechend 0,07 gemäß GIRL. Der in der GIRL für Wohngebiete genannte Immissionswert von 0,10 wird nicht überschritten. Nach der Einzelfallprüfung besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, niedrigere Immissionswerte als die in der GIRL genannten anzusetzen. Entsprechend der GIRL ist für Wohngebiete ein Immissionswert von 0,10 einzuhalten.“[2]

Im Gutachten wird zusammenfassend festgestellt, dass der Immissionswert im betrachteten Fall der Nutzung der Sonderbaufläche bzw. des Sondergebietes „Reiterhof“ nicht überschritten wird und daher im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden kann, dass keine erhebliche Belästigung im Bereich der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzung resultieren wird.

7.3.6 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der auf den

[2] Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen. Hannover, 25.02.2020, Seite 24

Sonderbauflächen vorgesehenen Nutzung durch einen Reiterhof mit Nebenanlagen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Da diese Nutzungen 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.

Die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche stehen der geplanten Nutzung als Reiterhof grundsätzlich 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 der Flächennutzungsplanänderung noch keine weitergehenden Aussagen hinsichtlich einer nachfolgenden konkreten Nutzung einschl. des damit verbundenen Umfanges der Pferdehaltung und Reit- bzw. Freizeitaktivitäten getroffen werden. Im Rahmen des dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 30 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 Lärmminderungsmaßnahmen (technisch, baulich oder organisatorisch) ein sich ggf. andeutender Konflikt gelöst werden kann.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich nach Kenntnis der Gemeinde Neuenkirchen nicht in einem Achtungsabstand eines störfallrelevanten Gewerbebetriebs liegt und auch sonst zu potenziell konfliktträchtigen Nutzungen ausreichend Abstand eingehalten wird.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist bereits überwiegend durch die Nutzung als Kinderheim mit Reitsportanlage (Reitplatz) gekennzeichnet.

- Die hier in Rede stehenden Flächen nehmen aufgrund ihrer bestehenden baulichen Inanspruchnahme nicht mehr relevant an der Kaltluftentstehung und dem

Kaltlufttransport teil. Gegenüber der bestehenden baulichen Situation wird in die Kaltluftentstehungsgebiete nicht eingegriffen.

- Die im Änderungsbereich vorhandenen Vegetationsbestände stellen sich überwiegend als Gehölz- und Waldbestände dar und tragen zur Kaltluftentstehung und Staubfilterung bei. Sie sind im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes als Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sowie als Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) festgesetzt und gesichert und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der im Rahmen der 22. Änderung Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ und Flächen für Wald darstellt, gem. § 8 Abs. 2 BauGB abzuleiten.
- Ferner trägt die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,3 zu einer Begrenzung der Versiegelung bei, die mit einem Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) vergleichbar ist. Hierdurch wird die weitere Versiegelung eingeschränkt.
- Darüber hinaus wird die im B-Plan festgesetzte offene Bauweise einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin Frischluft von den angrenzenden Wald-, Acker- und Grünlandflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird.
- Ferner werden durch die Flächennutzungsplanänderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO_2-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird durch die festgesetzte Durchgrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln und die Schaffung von Schattenbereichen gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.
- Die Nutzung der Solarenergie soll ausdrücklich zugelassen werden. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung des hinzutretenden Baukörpers möglich wird.
- Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des GEG - GebäudeEnergieGesetzes derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Die FNP-Änderung trifft keine Darstellungen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat die Belange des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in diese Bauleitplanung eingestellt. Im Rahmen der Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ können Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf jedem Gebäude innerhalb des Planbereiches realisiert werden. Diese Art der Nutzung regenerativer Energien wird im Bebauungsplan Nr. 30 nicht ausgeschlossen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung trifft hingegen keine weitergehenden Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen oder anderen regenerativen Energien. Sie stellt lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung dar.

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 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 Planungsebene der konkreten Vorhabenplanung und Baugenehmigung und macht daher von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch. Diese ist immer dann möglich, wenn auf der nachfolgenden Planungsebene die Möglichkeit dieser Nutzung grundsätzlich gegeben und diese nicht von vornherein ausgeschlossen ist.

Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

7.5.1 Altlasten

Es befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung.

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen, Schlacke) ist aufgrund des Grundwasserflurabstandes am Standort nicht zulässig.

7.5.2 Kampfmittel

Funde von Kampfmitteln sind innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

7.6 Denkmalschutz

7.6.1 Baudenkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches oder seinem unmittelbaren Umfeld liegen keine Informationen über Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vor.

7.6.2 Baudenkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge in der o.g. Weise meldepflichtig sind und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich mitzuteilen sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist daher in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege eine archäologische Untersuchung des jeweils betroffenen Bauabschnittes vorgesehen.

Detaillierte Aussagen und Hinweise zum Denkmalschutz sind der Begründung zu dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ zu entnehmen.

7.7 Versorgungsstruktur

7.7.1 Oberflächenentwässerung

Die Änderung des Flächennutzungsplans zielt im Wesentlichen auf die bereits als Sondergebiet dargestellten und versiegelten Flächen ab. Die darüber hinaus hinzutretenden Sonderbauflächen erstrecken sich auf eine geplante Überdachung eines bereits bestehenden Reitplatzes.

Im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 werden Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung getroffen, die im Wesentlichen auf die Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwasser abstellen.

7.7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Änderungsgebiet ausgewiesenen Sonderbauflächen erfolgt über die in der *Falshorner Straße* befindlichen Trinkwasserleitungen. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhabenplanungen ist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land entsprechend mit einzubeziehen, um etwaige Anpassungen des Trinkwasseranschlusses auf Grund der Nutzungsänderung zu prüfen und einzuplanen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist hoheitliche Aufgabe der Kommune. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt bei Bedarf durch eine Verstärkung und Ertüchtigung der lokal bestehenden Leitungen. Weitergehende Regelungen sind daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

Darüber hinausgehende, betrieblich bezogene Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Heidekreis abzustimmen. Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

7.7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Änderungsbereiches wird durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt. Der Änderungsbereich ist an die *Falshorner Straße* im westlichen Bereich angeschlossen und kann durch Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden. Wendeanlagen sind nicht erforderlich, da das Änderungsgebiet unmittelbar an eine für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße angrenzt, die von Entsorgungsfahrzeugen bereits befahren wird.

7.7.4 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH. Der Änderungsbereich ist bereits an das Stromnetz angeschlossen.

Die bauausführenden Firmen sind auf ihre Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

7.7.5 Fernmeldewesen

Der Änderungsbereich ist bereits an das Kommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationslinien zur Versorgung der bestehenden Gebäude (Hausanschlussleitungen). Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien sind jederzeit sicherzustellen.

Änderungen an diesem Standort können über den Bauherren-Service der Telekom realisiert werden:

www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903

Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird das Unternehmen eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weitere Ausführungen zu Erschließungsplanung des Kommunikationsnetzes sind Bestandteil der nachfolgenden Planungsebene und daher dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ zu entnehmen.

7.8 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettiefflugkorridor. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.

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

8 Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie entnommen werden. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch 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.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

9 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben.

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag im Rahmen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes gesichert.

Erhebliche Eingriffe werden auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung z.T. durch Maßnahmen, wie die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB und die Festsetzung einer Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) sowie Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung im räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie der mit der Planung verbundenen Waldumwandlung, die gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen ist, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird auf einer Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen. Auf einer rd. 3.400 m² großen Fläche werden Ackerflächen in einen eichendominierten Mischwald mit einem 15 m breiten Waldrand inkl. eines 5 m breiten Krautsaumes umgewandelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit Blick auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch die Planungsgruppe Landespflege (Hannover, 2020) erstellt. Diese führt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch die Planung beeinträchtigt werden.

Unabhängig davon wird auf Ebene des Bebauungsplanes zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenbegrenzung im Hinblick auf die Baufeldräumung vorgesehen.

10 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ dar.

11 Inhalt der FNP-Änderung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des aufgegebenen Kinderheims in Form eines Reiterhofes schaffen.

Zu diesem Zweck werden das bisher dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinderheim“ sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ in die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ geändert.

Darüber hinaus wird für einen kleinräumigen Bereich die bisher dargestellte Grünfläche entsprechend ihrer tatsächlichen Bodennutzung in die Darstellung einer Fläche für Wald geändert.

Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen Sonderbauflächen „Reiterhof“, Falshorner Straße

Auftraggeber:

IMMOBILIEN AM LÖNSPARK GmbH
Tiergartenstr. 11
30559 Hannover

Auftragnehmer:

Bernd Blanke

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Blanke, Landschaftsarchitekt

September 2022

Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA
Gertenbacher Straße 11 • 37218 Witzenhausen •
Tel. (05542) 5002636
Mail: bblanke@gmx.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	5
2	Bestand nach Schutzgütern	6
2.1	Schutzgut Menschen	6
2.2	Schutzgut Biotope und Pflanzen	7
2.3	Tiere und ihre Lebensräume	7
2.4	Schutzgut Boden	8
2.5	Schutzgut Fläche	8
2.6	Schutzgut Wasser	8
2.7	Schutzgut Klima/ Luft	8
2.8	Schutzgut Landschaft	9
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.10	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	9
2.11	Planalternativen	9
3	Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
3.1	Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen	10
3.2	Umweltauswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere	10
3.3	Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden	11
3.4	Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter	11
4	Vermeidung	12
5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	13
7	Zusätzliche Angaben	13
7.1	Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	13
7.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	13
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14
8	Quellen	14

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Neuenkirchen beabsichtigt eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um ein nicht mehr benötigtes Kinderheim (bisheriges Sondergebiet Kinderheim) in einen Reiterhof umzuwidmen (geplante Sonderbaufläche „Reiterhof“, siehe Abb. 1). Folgende Einrichtungen sind im Sondergebiet geplant:

Die Sonderbaufläche "Reiterhof" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen. Hierzu zählen:

- Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind,
- therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. überdachte und nicht überdachte Bewegungsflächen, Schwimmbecken/-halle, Sauna),
- Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Beherbergungsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Das F-Plan-Gebiet ist 12.783 m² groß. Davon sind 11.004 m² als Sonderbaufläche „Reiterhof“ und 1.781 m² als Fläche für Wald vorgesehen.

Abb. 1 Karte der Änderung des Flächennutzungsplans (folgende Seite)

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

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

Planzeichenerklärung

S

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Reiterhof" (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

Flächen für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

N

Hinweis:

Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761

1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Welche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (2020). In § 1a des BauGB ist schließlich geregelt, welche Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden sind. § 1a, Abs. 2 und Abs. 5 behandeln Grundsätze des vorsorgenden Umweltschutzes, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, nämlich

- Schonender Umgang mit Grund und Boden,
  - Im Bebauungsplan ist eine geringe Grundflächenflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Damit ist ein schonender Umgang mit Grund und Boden gegeben.
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
  - Der Flächennutzungsplan erstreckt sich auf bereits baulich beanspruchte Flächen, die einer Wiederverwendung zugeführt werden sollen. Der Flächennutzungsplan betrifft nicht die Innenentwicklung.
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
  - Die Begrenzung der Bodenversiegelung bleibt auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.
- Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen und Wohnflächen nur im notwendigen Umfang.
  - Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Wohnflächen bleiben erhalten. Waldfläche wird nur in geringem Umfang in Anspruch genommen.
- Erfordernisse des Klimaschutzes.
  - Derzeit nicht erkennbar. Sofern neue beheizte Gebäude errichtet werden, ist ein klimafreundliches Energiekonzept zu entwickeln.
-

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist in § 1a Abs. 3 BauGB geregelt. § 1a Abs. 4 BauGB enthält Vorgaben zum Umgang mit Natura 2000-Gebieten. Im Umweltbericht (§2 Abs. 4 BauGB) ist darzulegen, welche Belange des Umweltschutzes durch die Aufstellung der Bauleitpläne berührt sind und wie mit den Belangen und Grundsätzen umgegangen wird.

Weitere Anforderungen an den vorsorgenden Umweltschutz enthalten das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG 2017) mit der dazugehörigen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV 2017) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG 2018) sowie die entsprechenden Ausführungsgesetze des Landes Niedersachsen (NBodSchG 2018, NWG 2019).

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG 2019) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung von 2014) maßgeblich. An Richtlinien ist zudem u. a. die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Raumordnung

- **Landes-Raumordnungsprogramm**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.9.2017) enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

- **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis**

Die Darstellung im Regionalen Raumordungsprogramm ist für das Plangebiet zweigeteilt: Der der Straße zugewandte Teil (Sondergebiet Kinderheim im gültigen Flächennutzungsplan) ist als „Vorhandene Bebauung/ Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der östliche Teil (Grünfläche im gültigen Flächennutzungsplan) ist als „Vorbehaltsgebiet Erholung“ dargestellt.

Fachplanungen und sonstige Planungsvorgaben

- **Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Heidekreis (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013) weist dem Plangebiet weder Schutzabsichten bzw. -potentiale noch über das allgemeine Ziel einer umweltverträglichen Nutzung hinausgehende Ziele zu. Auch ist das Plangebiet nicht Teil des regionalen Biotopverbunds.

- **Landschaftsplan**

Ein aktueller Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Neuenkirchen nicht vor.

- **Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Östlich und südöstlich des Plangebietes beginnt in einem Abstand von rd. 100 m das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00023 Riensheide.

- **Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb des Planungsgebietes und in seinem Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

- **Baumschutzsatzung**

Für die Gemeinde Neuenkirchen gibt es keine Baumschutzsatzung.

2 Bestand nach Schutzgütern

2.1 Schutzgut Menschen

Wohnnutzung, Arbeitsstätten und Wohnumfeld

Das Plangebiet wird derzeit zum Wohnen genutzt. Im bestehenden Nebengebäude existiert eine Ferienwohnung. Bis vor kurzem wurde zudem eine Pferdehaltung betrieben. In der unmittelbaren Umgebung (getrennt durch die Falshorner Straße) befinden sich weitere Wohnhäuser.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet und sein Umfeld hat für die Erholungsfunktion keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um Privatbesitz und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Dies gilt insbesondere für den westlichen Teil, der im regionalen Raumordnungsprogramm als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen ist. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Lärmbereichs der Falshorner Straße, es besteht also eine Lärmvorbelastung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 45 dB(A) für die Nacht.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Frage zu beantworten, ob die bestehenden Grenzwerte mit der geplanten Nutzung des Geländes als Reiterhof eingehalten werden können (GESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK MBH 2020). Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Reiterhof und die Wohngrundstücke in der Umgebung eingehalten werden.

Gerüche

Mit der Pferdehaltung sind Geruchsemissionen verbunden. Das vorgelegte Geruchsgutachten (BARTH & BITTER - GUTACHTER IM ARBEITS- UND UMWELTSCHUTZ GMBH 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie nicht überschritten werden.

2.2 Schutzgut Biotope und Pflanzen

Am 11.6.2020 sowie am 25.7.2022 wurde auf dem gesamten Grundstück des Reiterhofs eine Biotopkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Karte 1 dargestellt.

2.3 Tiere und ihre Lebensräume

Brutvögel

Bei der Geländebegehung am 11.6.2020 sowie am 25.7.2021 wurde der Vorhabensbereich auf Hinweise von Brutvögeln untersucht. In den Stallungen, die sich im bestehenden Nebengebäude befinden, wurden Rauchschwalben festgestellt. Hier wurden drei belegte Kunstnester erfasst, die Bruten waren erfolgreich. Insgesamt befinden sich sechs Kunstnester in den Pferdeställen des Nebengebäudes. An den Gebäudefassaden und an der Dachkonstruktion wurden keine Nester von Gebäudebrütern (z.B. Mehlschwalbe, Hausrotschwanz, Star, Turmfalke) festgestellt. Auch auf den Grünlandflächen und in den Gehölzen konnten keine Vogelnester beobachtet werden. Der Abreiteplatz ist auf Grund der Sandauflage und seiner Nutzung als Brutplatz ungeeignet. Im Vorhabenbereich gibt es somit außer den Rauchschwalbennestern im Nebengebäude keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten.

Fledermäuse

Fledermäuse können bei dem Vorhaben betroffen sein, sofern Quartierstandorte zerstört oder beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Bereich der Dächer und Fassaden von Haupt- und Nebengebäude Nischen und kleine Hohlräume befinden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Die Putzfassade des Hauptgebäudes ist allerdings für Fledermausverstecke ungeeignet und auch an den Außenwänden des Nebengebäudes fanden sich keine Hinweise auf Fledermäuse.

Mögliche Quartierstandorte sind zudem Baumhöhlen. In unmittelbarer Nähe des neuen Stallgebäudes gibt es einige Bäume, die für das Vorhaben aber nicht gefällt werden müssen. Sie sind zudem frei von Stamm- und Asthöhlen und stellen somit keine potenziellen Fledermausquartiere dar.

Weitere Tierarten

Bei den Begehungen wurden keine Hinweise auf andere national geschützte Tierarten (nach BArtSchV) gefunden. In den für eine weitere Bebauung vorgesehenen Bereichen (Stall, Reithalle) gibt es keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien (z.B. Waldeidechse, Blindschleiche, Kreuzotter) oder Amphibien (z.B. Erdkröte, Grasfrosch). Ebenso wurden keine Erdnester von Wildbienen und Hummeln gefunden. Der betroffene Biotopbestand (trockene mäßig extensives Grünland,

berittene Sandfläche) lässt nicht vermuten, dass hier bemerkenswerte und empfindliche Arten vorkommen.

Biotopverbund

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HEIDEKREIS 2015) hat das Plangebiet für den Biotopverbund keine Bedeutung.

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf ist nicht gegeben.

2.4 Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet ist der Mittlere Podsol. Die Ertragsfähigkeit des mittleren Podsols ist gering. Suchräume für schutzwürdige Böden sind am Standort nicht vorhanden. (NIBIS 2020)

Bewertung des besonderen Schutzbedarfs nach Städtetagsmodell (NIDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

Ein besonderer Schutzbedarf für die Böden im Plangebiet ist nicht gegeben.

2.5 Schutzgut Fläche

Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme für den Neubau des geplanten zweiten Stallgebäudes sowie einer Reithalle. Die Versiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass insgesamt rd. 3.000 m^2 neu versiegelt werden können (vgl. Kapitel 3.2).

2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt im östlichen Teil des Plangebiets bei >65 bis 70 m NHN (NIBIS 2020). Der Grundwasserstand dürfte eher bei 65 m NHN entsprechend der Geländehöhen der nur 100 m entfernten Niederung des Hahnenbaches. Bei einer Geländehöhe von etwa 70 m NHN beträgt der Grundwasserflurabstand 5 m. Die Grundwasserneubildung liegt bei >300 – 350 mm/Jahr, ist damit relativ hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung wird als hoch bewertet (NIBIS 2020). Grundwasserneubildungsraten > 200 mm/Jahr und Grundwasservorkommen mit gering-mächtigen und durchlässigen Deckschichten lösen einen **besonderen Schutzbedarf** aus (s. NDS. STÄDTETAG 2013).

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Wassernutzung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

2.7 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines klimatischen Ausgleichsraums mit Bezug zu belasteten Siedlungsgebieten. Ein besonderer Schutzbedarf wird deshalb nicht gesehen. Für den

Klimaschutz relevante Waldfläche befindet sich im Plangebiet, wird aber nicht in Anspruch genommen. (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013)

2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets ist durch Gebäude, Weideflächen, den Abreiteplatz und verschiedene, z.T. waldartige Gehölzbestände geprägt. Die Landschaftsbildbewertung des Landschaftsrahmenplans (LANDKREIS HEIDEKREIS 2013, Karte 2) ordnet das Plangebiet dagegen einem Landschaftsteilraum mit mittlerer Bedeutung zu.

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die neuen Gebäude unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließen.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bau- oder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass während der Bauarbeiten archäologische Fundstellen entdeckt werden. Etwaige Funde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bestehen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft. Die Bodenversiegelung und Überbauung kann sich auf die Grundwasserneubildung und die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Eine Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse kann wiederum nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das menschliche Wohlbefinden bedingen. Eine Überbebauung von Biotopen verändert das Landschaftsbild und hat aufgrund der Veränderung der Lebensräume Einfluss auf die örtliche Artenvielfalt. Es ergeben sich aus der Betrachtung dieser Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Plangebiet, die über die in Kap. 2.1 bis 2.9 getroffenen Aussagen hinausgehen.

2.11 Planalternativen

Für die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 11 Standortalternativen untersucht. Von den 11 Standorten stellen sich die Standortalternativen 7 (Neuenkirchen, östlich der Falshorner Straße) und 8 (Neuenkirchen, nördlich Herteler Straße) als grundsätzlich geeignet dar.

Nach Abwägung der für die Standortentscheidung relevanten Aspekte wurde der baulichen Umnutzung des bisherigen Kinderheims zu einem Reiterhof (Standort 7) gegenüber den anderen betrachteten Standortalternativen der Vorrang eingeräumt, da an dem beschriebenen Standort ausreichend Potenzial (Gebäude und Freiflächen) vorhanden ist, um die angestrebte Nutzung, die dem Grunde nach keinen erheblichen Immissionskonflikt zu den benachbarten Nutzungen erzeugt, ausüben zu können. Darüber hinaus sind an den Standort ausreichend Weideflächen angegliedert, sodass den heutigen Anforderungen an eine tiergerechte Haltung entsprochen werden kann. Die Vermeidung von Leerstand und die Zulassung von städtebaulich verträglichen Nutzungen an landschaftlich sensiblen Standorten stellt daher ebenfalls ein beachtliches städtebauliches Ziel dieser Bauleitplanung dar. Dies ist kongruent mit den Ansprüchen des Regionalen Raumordnungsprogramms an einen sparsamen Flächenverbrauch, dem Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung sowie einer Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen.

Bei den Standortalternativen 4, 5, 6 und 8 könnte es zu waldrechtlichen Konflikten kommen. Möglicherweise ist eine Waldumwandlung nicht vermeidbar oder Gebäude müssen ähnlich nah an Waldflächen gebaut werden, wie bei Standort 7. Bei den Standorten 1 bis 3 sind keine Konflikte mit Waldflächen zu erwarten. Dennoch wurde nach der Abwägung der anderen Relevanten Aspekte der Standort 7 für den Reiterhof gewählt.

3 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

3.1 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten: Die Lärm- und Geruchsimmisionen unterschreiten die gültigen Grenzwerte. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Veränderung siedlungsnaher freier Landschaft (durch die Errichtung einer Reithalle) wird als gering bewertet, zumal der Bereich nicht durch Wegeverbindungen erschlossen wird.

3.2 Umweltauswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere

Umweltauswirkungen auf Biotope

Für die Realisierung der Planung werden verschiedene Biotope in Anspruch genommen. Es wird von einer GRZ im nachgeordneten Bebauungsplan von 0,3 (zzgl. 50% = 45%) des Sondergebietes ausgegangen. Das entspricht einer maximalen Versiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen von 4.951 m², davon sind gut ein Drittel (1.838 m²) bereits heute versiegelt. In der nachfolgenden Tabelle sind alle im F-Plangebiet vorkommenden Biotope aufgeführt. Welches Biotop mit welcher Fläche betroffen ist, wird im Bebauungsplanverfahren geregelt.

Tab. 1 Tabelle der betroffenen Biotope im F-Plangebiet

Code	Biotoptyp	Gesamtfläche
Planung: Sondergebiet "Reiterhof"		
DOS (PSR)	Sandiger Offenbodenbereich (Reitplatz)	1.290
DOS/GIT	Sandiger Offenbodenbereich und Intensivgrünland trockenerer Standorte	484
GIT	Intensivgrünland trockenerer Standorte	516
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	3.564
HEB	Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (Nadelgehölz)	163
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (Fichte)	791
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fichte)	1.359
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (Wohnhaus, Stall, Garage)	695
OFZ	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung	1.008
OFZ/ER	Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung/ Beet oder Rabatte	270
SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer (Folienteich)	27
WQT	Eichenmischwald armer trockener Sandböden	600
	Gesamt	**10.767**
Planung: Fläche für Wald		
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	191
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (Fichte)	49
WQT	Eichenmischwald armer trockener Sandböden	1.776
	Gesamt	**2.016**

Für die Bewältigung der Eingriffsfolgen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Waldumwandlung

Die geplante Reithalle rückt partiell nah an den Wald heran. Wenn bei Unterschreitung des Mindestabstands von 25 m zwischen Bebauung und Wald eine negative Beeinflussung nicht hinreichend vermieden wird, sind die beeinträchtigten Flächen als Waldumwandlung zu werten. Die von der Waldumwandlung betroffene Fläche ist durch Ersatzaufforstung auszugleichen.

Umweltauswirkungen auf Brutvögel

Von dem Vorhaben sind keine Brutvögel betroffen.

Umweltauswirkungen auf Fledermäuse

Fledermäuse könnten betroffen sein, falls im Zuge der Umnutzung ein Umbau des Dachgeschosses im Haupthaus durchgeführt wird und sich hier unerkannte Fledermausquartiere befinden.

Umweltauswirkungen auf andere national geschützte Tierarten

National geschützte Tierarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3.3 Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die bisherigen Planungen (städtebaulicher Entwurf) sehen vor:

- Durch den Bau des neuen Stalles incl. Zuwegung sowie der Bodenplatte der Mistlagerfläche kommt es zu einer vollständigen Versiegelung von 283 m² gewachsenen Bodens.
- Der Boden im Bereich der Reithalle wird nicht versiegelt. Durch die Überdachung auf 1.100 m² wird der Boden von der Regenzufuhr abgeschnitten. Dadurch kommt es zur Austrocknung der obersten Bodenschichten (teilweiser Verlust der Bodenfunktionen).

3.4 Umweltauswirkungen auf die übrigen Schutzgüter

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme für neue Gebäude ist auf das notwendige Maß beschränkt und die in Anspruch genommenen Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche sind damit ausgeschlossen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Nutzungsänderung nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Das auf der Lagerfläche für Mist anfallende Oberflächenwasser wird durch geeignete bauliche Anlagen aufgefangen und fachgerecht entsorgt. Erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aus diesen Gründen nicht zu erwarten.

Klima/ Luft

Durch die Nutzungsänderung wird sich keine erhebliche Veränderung der klimatischen Situation ergeben.

Landschaft

Bei Umsetzung der Planung verändert sich zwar das Landschaftsbild auf der Fläche, das Landschaftsbild im Raum wird allerdings nicht grundsätzlich überprägt, weil sich die Bebauung

unmittelbar an die vorhandene Siedlungsbebauung anschließt. Die bestehende Begrünung wird durch Pflanzbindungen sowie die Ausweisung einer Waldfläche umfänglich gesichert.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4 Vermeidung

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Niederschlagswasserversickerung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll weitgehend versickert werden. Diese Maßnahme verhindert die Verluste bei der Grundwasserneubildung und einen erhöhten Oberflächenabfluss.

- Entsorgung belasteter Oberflächengewässer

Das auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen.

- Schutz von Wald und Gehölzbeständen

Der im F-Plan-Gebiet vorhandene Eichen-Mischwald ist zu erhalten und zu sichern. Der größte Teil der sonstigen kleinen Gehölzbestände und Einzelbäume soll ebenfalls zu erhalten und gesichert werden.

- Schutz von Fledermausquartieren

Falls im Zuge der Umnutzung ein Ausbau des Dachgeschosses geplant wird, ist vorher eine Untersuchung des Dachbodens auf Fledermausquartiere erforderlich. Falls Quartiere gefunden werden, ist Sorge zu tragen, dass die Fledermäuse sie vor Baubeginn verlassen haben und dass ebenfalls vor Baubeginn Ersatzquartiere geschaffen wurden. Dies ist nicht nur erforderlich, um Tötungen zu vermeiden, sondern auch um Störungen auszuschließen, die möglichen Tötungen vorausgehen können.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachkraft für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- Schutz von Brutvögeln

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen oder zu ersetzten. Dies kann teilweise im F-Plan-Gebiet geschehen:

- Flächen für Anpflanzung und Erhalt:

Ziel der Maßnahme ist die Überführung von Fichtenbeständen in standortgerechte Gehölzbestände. In diesen Beständen sind vorhandene Laubbäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandenen Nadelhölzer durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

- Externe Ausgleichsmaßnahme

Die verbleibenden Beeinträchtigungen sowie eine erforderliche Ersatzaufforstung sind auf einer externen Fläche auszugleichen. Eine Ackerfläche mit Kontakt zu einem Waldgebiet wird aufgeforstet und zu einem Laubwald entwickelt.

- Optionale Ausgleichsmaßnahme Fledermauskästen

Sollten bei der Durchführung der o.g. Schutzmaßnahme Fledermausquartiere festgestellt werden, sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes unterhalb des Dachüberstands 10 Fledermauskästen aufzuhängen.

6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Verfahren nach dem NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013) angewandt. Es handelt sich dabei um ein Biotopwertverfahren. Die naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Biotope bildet die Grundlage der Bilanzierung. Eingriffe in die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden) werden über die Bilanzierung der Biotopwerte implizit miterfasst. Ausgangsgrößen sind dabei die Flächengröße und der festgelegte Biotopwert jeweils des Bestandes sowie des geplanten Zustands (vgl. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013, S. 40ff).

Die genaue Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsleistung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Der Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (LK HEIDEKREIS 2013) stellt eine gute Datenquelle über die Bestandssituation der Schutzgüter im Untersuchungsraum dar. Hinsichtlich der bodenkundlichen und hydrogeologischen Verhältnisse wurden Daten des LBEG ausgewertet, u.a. die aktuelle Bodenkarte „BK 50“. Zusätzlich wurden vor-Ort-Erfassungen durchgeführt, um die Eingriffsregelung bearbeiten und artenschutzrechtliche Belange beurteilen zu können. 2020 wurden Erhebungen zu Biotopen durchgeführt. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurden spezielle Fachgutachten erstellt.

Gravierende Kenntnislücken bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt nicht zu konstatieren.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die bei Umsetzung der Bebauungspläne auftreten können (§ 4c BauGB). Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können diese Maßnahmen noch nicht beschrieben werden. Folgende Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind mindestens vorzusehen:

- Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist durch die Gemeinde Neuenkirchen zu überwachen.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschließlich der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen. Das Gebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Neuenkirchen an der Falshorner Straße.

Innerhalb des F-Plangebietes gibt es bereits 3 Gebäude (ehemaliges Kinderheim, Pferdestall und Garage) sowie versiegelte Flächen. Ansonsten wird das Gebiet von Grünland und mehr oder weniger offenen Sandflächen (Reitanlagen) dominiert. Des Weiteren sind im Gebiet verschiedene Nadel- und Laubgehölze vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, auch keine besonders naturnahen Flächen oder Ödland entsprechend § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG.

Der Vorhabensbereich wurde auf Hinweise von Brutvögeln untersucht. In den Stallungen, die sich im bestehenden Nebengebäude befinden, wurden Rauchschwalben festgestellt. Darüber hinaus wurden im Vorhabenbereich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Vogelarten. National geschützte Tierarten sind ebenfalls nicht betroffen.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Bereich der Dächer und Fassaden von Haupt- und Nebengebäude Nischen und kleine Hohlräume befinden, die als Sommerquartiere für Fledermäuse geeignet sein könnten. Allerdings fanden sich bei den Begehungen keine Hinweise auf Fledermäuse. Höhlenbäume wurden im Vorhabensgebiet nicht festgestellt.

Der Eingriff wird durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen minimiert bzw. vermieden:

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Entsorgung belasteter Oberflächengewässer
- Schutz von Wald und Gehölzbeständen
- Schutz von Fledermausquartieren
- Schutz von Brutvögeln

Mit der Umsetzung der Planung sind folgende erhebliche Beeinträchtigungen unvermeidlich:

- Flächeninanspruchnahme mit Beseitigung der vorhandenen Biotope geringer und mittlerer Wertigkeit,
- Bodenversiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen, dadurch Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

Als konkrete Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe ist die Umwandlung von Nadelgehölzen (Baumhecke, Siedlungsgehölz mit Fichte) in Laubgehölze (Baum-Strauchhecke, Laubgehölz) geplant sowie eine externe Ausgleichsfläche zum Laubwald entwickelt. Näheres ist im Bebauungsplan geregelt.

8 Quellen

BLANKE, B. (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Reiterhof „Gärtner“, Neuenkirchen

DIENER, S. (2020): Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen

DRACHENFELS, O. V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope, Stand Juli 2016. Natursch. u. Landschaftspfl. in Nds., H. A/4, Hannover

LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Regionales Raumordnungsprogramm für den Heidekreis. Entwurf 2015

LANDKREIS HEIDEKREIS (2013): Landschaftsrahmenplan

NIBIS (2020): Daten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS). https://www.lbeg.niedersachsen.de/kartenserver/nibis-kartenserver-72321.html

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. – 9. Völlig überarbeitete Auflage. Hannover, 82 S.

SCHIRMER, K. (2020): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Reiterhof Gärtner“ der Gemeinde Neuenkirchen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Legende

- Laubwald/ -geholz
- Nadelwald/ -gehölz
- Grünland
- Offener Sandboden
- Versiegelte Fläche
- Gebäude

WQT	Eichenmischwald armer, trockener Sandböden
HBE	Einzelbaum/ Baumgruppe
HSE	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
HEB	Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereiches
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gehölze
SXZ	Sonstiges naturfernes Stillgewässer
GET	Artenarmes Extensivgrünland trockenerer Standorte
GIT	Intensivgrünland trockenerer Standorte

Bu	Buche	Ei	Eiche	Er	Erle
Fi	Fichte	Ki	Kiefer		

1 Stangenholz
2 Schwaches bis mittleres Baumholz
3 Starkes Baumholz

SO Sondergebiet

Fläche für Wald

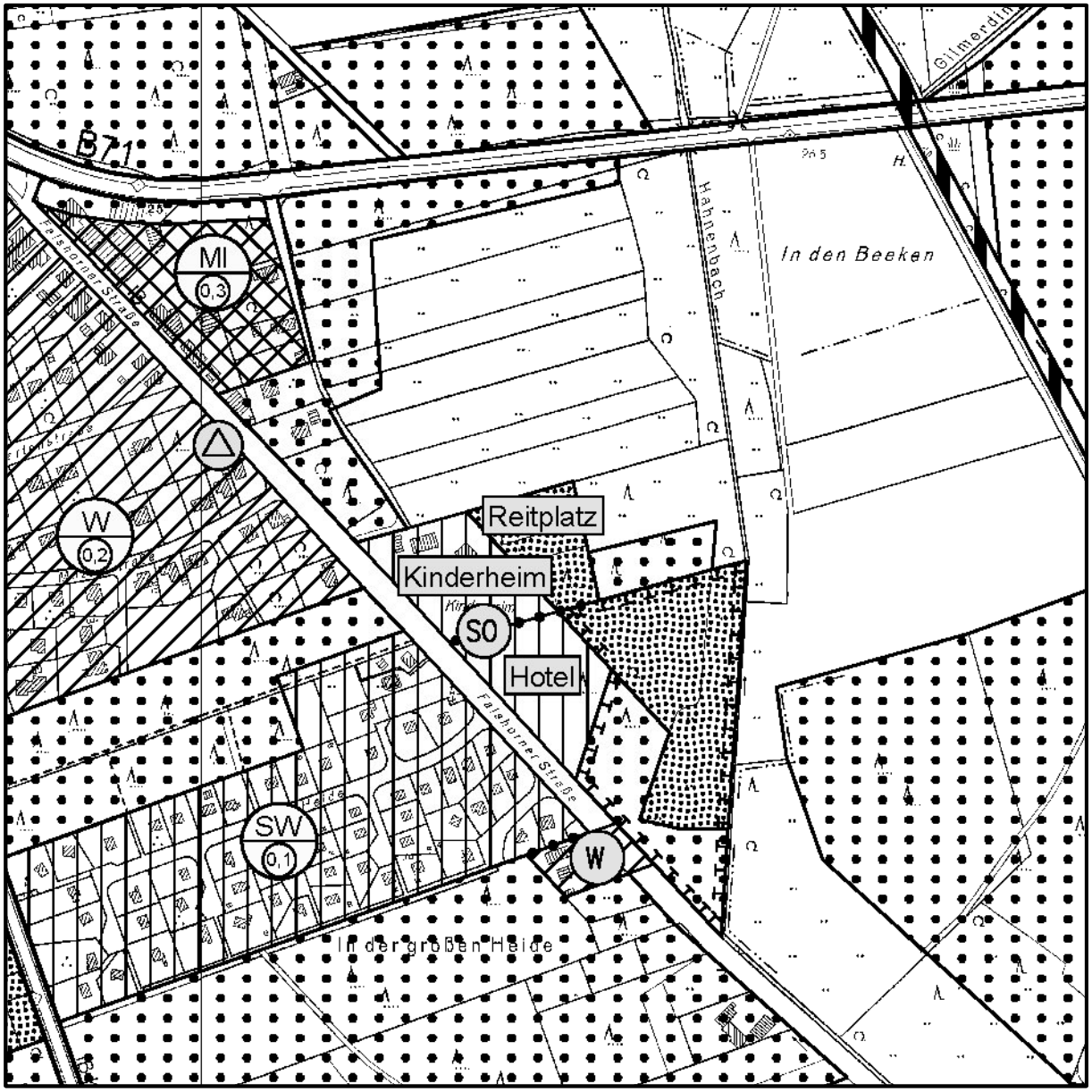
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Projekt	Umweltbricht zur F-Planänderung SO-Gebiet Reiterhof Falshorner Str. 33, Neunenkirchen
Auftraggeber	Immobilien am Lönspark GmbH
Plan	Karte 1: Bestandsplan Biotope Flurstück 71/3
Maßstab/ Plangröße	1 : 1.000 / DIN A2

Hannover, den 23.12.2020 gezeichnet: Blanke

Änderungen	Datum	Name

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

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

Planzeichenerklärung

S

Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Reiterhof" (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)

Flächen für Wald (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

N

Hinweis:

Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761