

Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis

17. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich der Ortschaft Brochdorf

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen, die im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragen wurden.

Die Abwägungen können nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungen unterliegen, insofern stellt diese Abwägung eine vorläufige Abwägung auf der Grundlage des bisher erreichten Planungsstandes dar.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Heidekreis, Schreiben 13.06.2016</p> <p>vom</p>	<p>Regionalplanung</p> <p>Die Planbegründung geht von einer geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Betriebes aus. Nicht alle genutzten Flächen sind von einer Genehmigung gedeckt. Deshalb kann von dieser Annahme nicht ausgegangen werden. Die Planbegründung ist dementsprechend anzupassen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich in der Planbegründung um eine geringfügige Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und nicht alle Nutzungen des bestehenden Betriebes von einer Genehmigung gedeckt sind. Die Aufstellung der 17. Änderung des FNPs dient neben der Sicherung des bestehenden und bereits genehmigten Betriebsstandortes auch der planungsrechtlichen Sicherung weiterer betrieblich bereits beanspruchter Flächen, die jedoch bislang noch nicht durch Genehmigungen gedeckt sind. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinräumige Entwicklung des Betriebsstandortes geschaffen werden. Diese Bauleitplanung steht somit im Einklang mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Begründung wird dahingehend geändert. Hierbei wird auch auf die mit dieser Bauleitplanung verbundene nachträgliche Sanktionierung der bisher nicht genehmigten Nutzungen, soweit es sich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür handelt, eingegangen.</p>

In der Planbegründung wird von einem geringfügigen weiteren Flächenbedarf gesprochen. In diesem Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich die verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet Dickenbusch nicht eignen.

Darüber hinaus wird von einem flächenbezogenen kleinräumigen weiteren Bedarf an gewerblichen Bauflächen als den bisher bestehenden Flächen ausgegangen. Sofern eine Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet Dickenbusch angestrebt wird, sind größere als die zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich, da nicht nur die Erweiterung, sondern eine Verlagerung des gesamten Betriebes erforderlich wäre. Aus diesem Grund stellen sich die im Gewerbegebiet Dickenbusch bestehenden Flächen aufgrund ihres kleinräumigen Flächenumfanges für die in Brochdorf beabsichtigte Betriebsverlagerung als nicht ausreichend dar. Dem Grunde nach ist eine Verlagerung des Gesamtbetriebes wirtschaftlich unverhältnismäßig, da der bestehende und baulich und infrastrukturell entsprechend ausgestattete Gewerbebestandort vollständig aufgegeben und am neuen Standort neu errichtet werden müsste. Eine Teilverlegung in das o.g. Gewerbegebiet würde daher keine Verbesserung des Betriebsstandortes, sondern eher eine Verschlechterung darstellen.

Es fällt auf, dass von der Gemeinde Neuenkirchen wiederholt Bauleitpläne zur Sicherung und Entwicklung von Flächen für einen einzigen Gewerbebetrieb, der sich in der Regel aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt hat und deshalb meist außerhalb des zentralen Ortes gelegen ist, aufgestellt werden. Diese Praxis entspricht keiner geplanten Entwicklung von Gewerbeflächen innerhalb eines Gemeindegebietes und ist kritisch zu überdenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde nach Auffassung des Landkreises Heidekreis wiederholt Bauleitpläne zur Sicherung und Entwicklung von Flächen für einen einzigen Gewerbebetrieb, der sich in der Regel aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt hat und deshalb meist außerhalb des zentralen Ortes gelegen ist, aufstellt.

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung eines vor Ort gewachsenen und seit vielen Jahren ansässigen Gewerbebetriebes. Die Änderung des FNPs dient neben der Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes jedoch auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Der bestehende Gewerbebetrieb ist am nordwestlichen Siedlungsrand gewachsen. Dort wurden die baulichen Vorkehrungen zur Deckung der betriebsbedingten Bedürfnisse im Hinblick auf die Büros, Lagerflächen und Lagerhallen getroffen. Der Betrieb hat sich dabei schrittweise in den Außenbereich hinein entwickelt und im Wesentlichen die

städtebaulichen Anforderungen an die Abrundung des Siedlungsrandes im Blick gehabt. Von einer Entwicklung eines vorher im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes, der zum Zwecke der Errichtung eines Gewerbebetriebes schrittweise umgenutzt wurde, kann jedoch hier nicht ausgegangen werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen erkennt die insbesondere mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen verbundene Ausdehnung in den Außenbereich hinein. Die Gemeinde räumt jedoch der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes mit den davon betroffenen Arbeitsplätzen gegenüber der Freihaltung des von der Erweiterung betroffenen Außenbereiches den Vorrang ein. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund einer nur kleinräumigen zusätzlichen Flächenbeanspruchung und mit der Bedingung einer auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplan einzubeziehenden (festzusetzenden) Rahmeneingrünung, die den Abschluss des nordwestlichen Siedlungsrandes eindeutig definiert. Auf der Ebene der FNP-Änderung wird auf diese Darstellung (z.B. eine linienförmigen Grünfläche) verzichtet, da diese auf der Grundlage des Planungsmaßstabes nicht mehr darstellungsfähig ist. Im Übrigen wird nach Ansicht der Gemeinde auch keine erheblich das Landschaftsbild beeinträchtigende fingerförmige Siedlungsentwicklung erzeugt. Es ist vielmehr unter Einbeziehung des sich darstellenden nördlichen Siedlungsrandes möglich, insgesamt eine dem Landschaftsrand angemessene Integration der hinzutretenden Bebauung zu gewährleisten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

Bauleitplanung

Die Begründung zum Flächennutzungsplan zielt darauf ab, dass es sich hier nur um die Sicherung mit geringfügiger Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Das ist so nicht korrekt, da die

bereits jetzt beanspruchten Flächen von keiner Genehmigung gedeckt werden. Die Erweiterung erstreckt sich somit nicht nur um ca. 65 m, sondern um ca. 150 m Richtung Norden. Es findet somit eine nicht mehr untergeordnete Entwicklung in den Außenbereich statt.

von einer Genehmigung gedeckt sind, sodass es sich um eine Erweiterung von 150 m statt den innerhalb der Begründung dargelegten 65 m handelt. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass es sich somit nicht um eine untergeordnete Entwicklung in den Außenbereich handelt. Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass es sich bei der Erweiterung um eine ca. 150 m breite Entwicklung in den Außenbereich handelt, die auch dazu dient, für die bisher nicht genehmigten Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 17. Änderung des FNPs neben der Sicherung des bestehenden und bereits genehmigten Betriebsstandortes auch der planungsrechtlichen Sicherung weiterer betrieblich bereits beanspruchter Flächen, die jedoch bislang noch nicht durch Genehmigungen gedeckt sind, dient. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer kleinräumigen Erweiterung des Betriebsstandortes geschaffen werden, um zu einer mittelfristigen Sicherung des bereits bestehenden Standortes beizutragen.

In der Begründung ist bereits folgender, auf die Erweiterung eines Betriebes abstellender Hinweis enthalten:

Dem im südlichen Bereich des Plangebietes bereits ansässigen Gewerbebetrieb soll in Ergänzung der bereits bestehenden, gewerblich geprägten Nutzungsstrukturen Möglichkeiten der Erweiterung gegeben werden. Zu diesem Zweck sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.

Dem seit einigen Jahren bestehenden Gewerbebetrieb stehen aufgrund der begrenzten Betriebsflächen keine ausreichenden betriebsnahen Entwicklungsflächen zur Verfügung, sodass dieser lokale Flächenbedarf vor Ort nur durch Umwandlung in v.a. gewerbliche Bauflächen und die Erweiterung der Nutzung nach Norden gedeckt werden kann.

Diese Bauleitplanung dient im Wesentlichen der Förderung und Entwicklung der heimischen Wirtschaft und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB.

In diesem Zusammenhang wird über die bereits baulich beanspruchten Flächen hinaus von einem geringfügigen weiteren Bedarf an gewerblichen Bauflächen ausgegangen, um - wie oben beschrieben - den Betriebsstandort mittelfristig zu sichern. Im Verhältnis der bereits baulich beanspruchten Flächen ist die Einbeziehung der bisher landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Anschluss als kleinräumig zu bezeichnen. In Bezug auf die bisher noch nicht baurechtlich genehmigten Vorhaben sei darauf hingewiesen, dass die FNP-Änderung auch der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung dient. Dies geschieht vor dem Hintergrund der bereits bestehenden betrieblichen Ausstattungen des Betriebsstandortes, die eine Verlagerung des gesamten Gewerbebetriebes an einen anderen Standort insgesamt unverhältnismäßig erscheinen lässt. Auf die Anforderungen einer auf der Ebene des B-Planes festzusetzenden Rahmeneingrünung sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Sofern eine Betriebsverlagerung in das Gewerbegebiet Dickenbusch angestrebt würde, wären größere als die zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich, da nicht nur die Erweiterung, sondern eine Verlagerung des gesamten Betriebes erforderlich wäre. Aus diesem Grund stellen sich die Flächen für die Gewerbeflächenentwicklung des hier betrachteten Betriebes als nicht ausreichend dar. Außerhalb Brochdorfs gelegene Gewerbeflächen kommen aufgrund des damit verbundenen unwirtschaftlichen und somit offensichtlich unverhältnismäßigen Aufwandes einer Betriebsverlagerung nicht in Betracht.

In der Begründung wird klarstellend ausgeführt, dass es sich bei dieser FNP-Änderung um die Deckung des auf den Ortsteil Brochdorf entfallenden gewerblichen Bauflächenbedarfs handelt, der sich durch die konkrete Anfrage des im Gebiet bereits

Weiterhin wird angeführt, dass es sich bei der Planung um auf die Ortschaft Brochdorf entfallenden gewerblichen Baulandbedarf handelt. Es soll sich jedoch nur um die Erweiterung eines einzelnen Betriebes handeln, so dass andere Betriebe aus Brochdorf dort

	<p>nicht ansässig werden können. Diese Diskrepanz ist aufzuheben.</p> <p>Bei der Alternativenprüfung wird das Gewerbegebiet Dickenbusch abgelehnt, da dort nur noch kleinräumige Flächen vorhanden sind. Genau darauf wird aber für die neue Planung immer verwiesen, dass nur kleinräumige Flächen benötigt werden.</p> <p>Außerdem gibt es im Gewerbegebiet Dickenbusch bereits eine 1. Änderung, um einen weiteren Betrieb anzusiedeln. Diese Möglichkeit sollte jetzt auch bestehen, um Gewerbeflächen zu konzentrieren.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Erweiterung des Betriebs eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.</p>	<p>ansässigen Gewerbebetriebes darstellt. Ein darüber hinausgehender Gewerbeflächenbedarf ist auch nicht erkennbar.</p> <p>Die Alternativenprüfung macht deutlich, dass die Inanspruchnahme neuer Bauflächen in anderen Gewerbebetrieben nur Sinn macht, wenn es sich um eine vollständige Betriebsverlagerung handelt, um an einem neuen Standort eine dauerhafte Betriebssicherung und Entwicklung zu gewährleisten. Im Gewerbegebiet Dickenbusch sind für eine vollständige Verlagerung des in Brochdorf ansässigen Betriebes keine ausreichenden Flächen vorhanden. Darüber hinaus wurde oben bereits darauf hingewiesen, dass eine vollständige Verlagerung eines Betriebes insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig wäre und daher im Sinne der Sicherung einer Arbeitsstätte nicht zielführend ist. Die Begründung wird dahingehend entsprechend angepasst und klarstellend ergänzt.</p> <p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass für die Erweiterung des Betriebes eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist. Der Rat der Gemeinde erkennt die Notwendigkeit der Feinststeuerung des am nordwestlichen Siedlungsrand gelegenen Gewerbegebietes, um den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft gestalten zu können.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
	<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Wie im Umweltbericht bereits gefordert, ist unbedingt auf eine gute und wirksame randliche Eingrünung der künftig gewerblich genutzten Flächen zu achten. Bei einer Erweiterung des Gewerbebetriebes käme die vorhandene, nordwestliche Hecke innerhalb der Gewerbefläche zu liegen. Sollte beabsichtigt sein, diese zu entfernen, ist zunächst zu prüfen, ob es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt. Dies ist durch die Gemeinde zu</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine wirksame randliche Eingrünung der künftig gewerblich genutzten Flächen zu berücksichtigen ist. Der Hinweis ist bereits in der Begründung erhalten. Eine landschaftswirksame Eingrünung soll im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung bestimmt werden.</p>

	<p>prüfen. Es sollten keine weiteren Zu- und Ausfahrten zum „Bornbusch“ geschaffen werden, um die Sichtschutzeingrünung möglichst geschlossen zu halten.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die in Anspruch genommene Ackerfläche von Offenlandbrütern genutzt wird. Da es sich um eine in Nähe einer dichten Hecke gelegene Fläche handelt, ist nicht zwingend davon auszugehen. Hierzu müsste jedoch eine Aussage getroffen werden.</p>	<p>Der Hinweis auf die Hecke nördlich des bestehenden Betriebes wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass diese weitestgehend zu erhalten ist. Im nachfolgenden Bebauungsplan werden Aussagen zum Umgang mit der beschriebenen Hecke getroffen. Der Flächennutzungsplan trifft nur Aussagen zur allgemeinen städtebaulichen Entwicklung und kann daher auf dieser Planungsebene keine Aussagen zum Verzicht auf Ein- und Ausfahrten treffen. Der Hinweis wird jedoch als Empfehlung in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf die Offenlandarten wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehen ergänzt, dass die Ackerfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf mögliche Brutvogelvorkommen zu prüfen ist. Gleiches gilt für die entfallenden Gehölze.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Denkmalpflege</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist das sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf eine erneute Stellungnahme bei Veränderungen oder dem Landkreis nicht vorliegenden Informationen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darüber hinaus wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Kulturdenkmalen zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Der Hinweis auf § 22 NDSchG wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf eine erneute Stellungnahme bei Veränderungen oder dem Landkreis nicht vorliegenden Informationen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darüber hinaus wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Kulturdenkmalen zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten. Der Hinweis auf § 22 NDSchG wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>


<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.05.2016 per E-Mail</p>	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 10.05.2016 zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, das sich das Plangebiet im Interessensbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede befindet.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet im Interessensbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede befindet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände hat, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 10.06.2016</p>	<p>Der Geltungsbereich der o. g. Satzung liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Brochdorf in der Gemeinde Neuenkirchen. Er hat einen Abstand von ca. 340 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Solttau.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des geplanten Dorf- und Gewerbegebietes erfolgt über die Kreisstraße 43 „Rutenmühler Straße“ die in Abschnitt 480 bei Station 2.713 an die Südwestseite der B 71 „Rotenburger Straße“ anbindet.</p> <p>Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Dorfgebietsfläche zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs der Ortschaft Brochdorf.</p> <p>Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p>	<p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass der Änderungsbereich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Brochdorf in der Gemeinde Neuenkirchen liegt und einen Abstand von ca. 340 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 aufweist.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Dorf- und Gewerbegebietes über die Kreisstraße 43 „Rutenmühler Straße“ erfolgt, die in Abschnitt 480 bei Station 2.713 an die Südwestseite der B 71 „Rotenburger Straße“ anbindet.</p> <p>Der folgende Hinweis wird in die Begründung aufgenommen: <i>Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i></p> <p>Emissionen ausgehend von der B 71 sind aufgrund des ausreichenden Abstandes von ca. 340 m jedoch nicht zu erwarten.</p>

	<p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle eines Satzungsbeschlusses bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung.</p>	<p>Nach erfolgter Genehmigung der FNP-Änderung wird der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, eine Ausfertigung übersandt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 09.06.2016</p>	<p>Zu den Änderungen teilen wir Ihnen mit, dass unter dem Aspekt, das mit dem Flächenbewirtschafter der betroffenen l.d.w. Nutzfläche Einigung erzielt wurde, keine Bedenken.</p> <p>Bei Konkretisierung der externen Kompensationsmaßnahmen in der konkreten Bauleitplanung bitten wir um Beteiligung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter dem Aspekt, dass mit dem Flächenbewirtschafter der betroffenen l.d.w. Nutzfläche Einigung erzielt wurde, keine Bedenken bestehen. Die Bauleitplanung erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.</p> <p>Die Landwirtschaftskammer wird im Rahmen nachfolgender Bauleitplanungen weiterhin beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb Service GmbH, E-Mail vom 07.06.2016</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht und sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen befinden.</p> <p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet weiterhin beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, Schreiben vom 14.06.2016</p>	<p>Gegen die Durchführung der o.g. Bauleitplanung nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird angeregt, die Vereinbarkeit der Planung mit den benachbarten Wohnnutzungen bezüglich Gewerbelärm</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Celle zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in Bezug auf gutachterliche Überprüfung des zu erwartenden Gewerbelärms</p>

	gutachterlich beurteilen zu lassen.	wird zur Kenntnis genommen. Die Immissionsschutzrechtliche Situation wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich geprüft. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird davon ausgegangen, dass das Nebeneinander von gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen bzw. Dorfgebieten keinen unmittelbaren Nutzungskonflikt darstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung wird jedoch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet, das auf die lokale Situation und Nutzung (Immissionsorte) angemessen eingeht und Vorschläge für eine ggf. erforderliche Gliederung der gewerblichen Bauflächen macht. Auf den bereits bestehenden Gewerbebetrieb sei in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Gemeinde Neuenkirchen liegen derzeit auch keine Hinweise auf einen nachbarlichen Immissionskonflikt vor, der auf die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens bereits auf der Ebene der FNP-Änderung hindeutet könnte. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung eingefügt.
Wasserversorgung Rotenburg-Land, Schreiben vom 31.05.2016	Gegen die Änderung des o. gen. Flächennutzungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen. Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen, damit die erforderliche Planung und Finanzierung gesichert ist.	Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Wasserversorgungsverbandes keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen sind. Der Wasserversorgungsverband wird weiterhin beteiligt. Die Aspekte der Finanzierung und Kosten sind jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Exxon Produktion Deutschland GmbH, Schreiben vom 23.05.2016	Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) nimmt die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den Tochtergesellschaften wahr.	Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) die Betriebsführung für die Produktionsaktivitäten einschließlich des Betriebs des Produktionsnetzes der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und den

	<p>Wir schreiben Ihnen im Auftrag der BEB, der MEEG und der NEAG, danken Ihnen für die Beteiligung in der o.a. Angelegenheit und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Von dem Vorhaben sind Anlagen wie nachfolgend beschrieben betroffen.</p> <table border="1" data-bbox="454 985 829 1736"> <thead> <tr> <th>Vorhandene bzw. geplante Leitungen / Kabel / Bohrungen</th> <th>Durchmesser</th> <th>Schutzstreifen in m</th> <th>Begleitkabel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Süßgasleitung 132 Huckenrieth Söhlingen-Ost Z1</td> <td>300</td> <td>6</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>Süßgasleitung 133 Wieheholz Söhlingen-Ost Z1</td> <td>400</td> <td>8</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>Süßgasleitung 104.200 Einbindung Leitung 52 — Söhlingen-Ost Z1</td> <td>300</td> <td>6</td> <td>ja</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Leitungsverläufe entnehmen Sie bitte der beigefügten Übersichtskarte.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Angaben/Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der o.g. BEB/MEEG-Anlage(en) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der EMPG bestätigt werden.</p> <p>Der gesamte Schutzstreifen unserer Erdgas-/Erdölleitungen ist als Bauverbotszone auszuweisen, so dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Leitung(en) und zu eventuell erforderlichen</p>	Vorhandene bzw. geplante Leitungen / Kabel / Bohrungen	Durchmesser	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Süßgasleitung 132 Huckenrieth Söhlingen-Ost Z1	300	6	ja	Süßgasleitung 133 Wieheholz Söhlingen-Ost Z1	400	8	ja	Süßgasleitung 104.200 Einbindung Leitung 52 — Söhlingen-Ost Z1	300	6	ja	<p>Tochtergesellschaften wahrnimmt.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme im Auftrag der BEB, der MEEG und der NEAG erfolgt.</p> <p>Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass eine Süßgasleitung 132, Huckenrieth; Süßgasleitung 133, Wieheholz und eine Süßgasleitung 104.200 mit einem Durchmesser von 300 bis 400, einem Begleitkabel sowie einem einzuhaltenden Schutzstreifen von 6 bis 8 m von der Planung betroffen sind.</p> <p>Der Hinweis auf die beigefügte Übersichtskarte (s. Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der Gasleitung einschl. Schutzstreifen wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Eine Konkretisierung der Leitung mit Schutzstreifen erfolgt jedoch auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung.</p> <p>Ferner wird der Hinweis auf die unverbindliche Vorinformation und die erforderliche örtliche Überprüfung durch einen Beauftragten der EMPG zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird jedoch in die Begründung dieser FNP-Änderung eingefügt.</p> <p>Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass der gesamte Schutzstreifen der Erdgas-/Erdölleitungen als Bauverbotszone auszuweisen ist. Die Ausweisung von</p>
Vorhandene bzw. geplante Leitungen / Kabel / Bohrungen	Durchmesser	Schutzstreifen in m	Begleitkabel															
Süßgasleitung 132 Huckenrieth Söhlingen-Ost Z1	300	6	ja															
Süßgasleitung 133 Wieheholz Söhlingen-Ost Z1	400	8	ja															
Süßgasleitung 104.200 Einbindung Leitung 52 — Söhlingen-Ost Z1	300	6	ja															

	<p>Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten eine jederzeitige Erreichbarkeit der Leitung(en) gewährleistet ist.</p> <p>Im Schutzstreifenbereich besteht des Weiteren auch ein Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt u.a. auch das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der 17. FNP-Änderung befinden sich unsere o.g. Betriebseinrichtungen. Wir möchten Sie daher aus Sicherheits- und Planungsgründen bitten, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Überwachungsbetrieb in Verbindung zu setzen, um ein mögliches Gefährdungspotenzial auszuschließen.</p> <p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH Betrieb Voigtei Voigtei 69 31595 Steyerberg Tel.: 0 57 69 / 90</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die genaue Lage / Höhenlage der Leitung(en) / Begleitkabel vor Beginn der Detailplanung zu ermitteln ist.</p> <p>Unsere heutige Stellungnahme bezieht sich auf den derzeitigen Planungsstand. Laufende Baumaßnahmen, sowie zukünftige Planungen sind in dieser Stellungnahme nicht enthalten.</p>	<p>Bauverbotszonen ist maßstabsbedingt im FNP nicht darstellbar. In die Begründung wird ein Hinweis auf die vorhandenen Leitungen aufgenommen, sodass diese einschl. der einzuhaltenden Schutzstreifen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Ferner wird ein Hinweis auf das Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen, wie z.B. das Anpflanzen oder aufwachsen lassen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen, in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie dessen Durchführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Betriebseinrichtungen wird zur Kenntnis genommen. Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH wird im Rahmen der 17. Änderung des FNPs und der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin beteiligt, um ein mögliches Gefährdungspotenzial auszuschließen. Hier wird auch der zuständige Überwachungsbetrieb eingebunden.</p> <p>Der Hinweis auf die zu ermittelnde genaue Lage und Höhenlage sowie der Begleitkabel vor Beginn der Detailplanung wird zur Kenntnis genommen. Ferner wird der Hinweis auf den aktuellen Planungsstand zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen berücksichtigt und sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung bzw. der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung zu konkretisieren und zu berücksichtigen. Dabei wird zur Kenntnis genommen, dass laufende Baumaßnahmen sowie zukünftige Planungen in der vorgelegten Stellungnahme noch nicht enthalten sind.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis</p>
--	--	--

<p>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn, Schreiben vom 06.06.2016</p>	<p>"Zur unverbindlichen Vorinformation"</p>  <p>Legende Rechteck Gebäude und Bereich Kreis Parkplatz Kreis Schließung Kreis Türöffnung Kreis Fassadenfenster Kreis Aussparung Kreis Eingang Kreis Schließung Kreis Türöffnung Kreis Fassadenfenster Kreis Aussparung Kreis Eingang</p> <p>Bezeichnungen Gebäude Schließung Türöffnung Fassadenfenster Aussparung Eingang</p> <p>Übersichtskarte 17. Änderung des BfP im Forstamt Bredewitz Ref.-Nr. 20160519-1264-0001</p> <p>ExxonMobil Production Amberg-Weiden 91126 Amberg Tel.: 09173 131-118</p> <p>M 1:10000 Maßstab 1:15000 Datum 19.05.2016 Blatt 48</p>	<p>genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn, Schreiben vom 06.06.2016</p>	<p>Zu o.a. Planung nehme ich aus waldfachlicher Sicht in Abstimmung mit LWK Forstamt Nordheide-Heidmark wie folgt Stellung:</p> <p>Direkt im westlichen Anschluss des Plangebietes liegt ein Waldgrundstück. Die Bestockung ist als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen.</p> <p>Der Entwurf des RROP 2015 sieht einen Mindestabstand von 60 m vom Waldrand zur Bebauung vor. Das LROP einen Abstand von</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn in Abstimmung mit der LWK Forstamt Nordheide-Heidmark erfolgte.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass im direkten westlichen Anschluss des Änderungsbereiches ein Waldgrundstück, welches aufgrund der Bestockung im Sinne des NWaldLG einzustufen ist, liegt.</p> <p>Der im RROP und im LROP dargestellte Mindestabstand von 60 bzw. 100 m wird zur Kenntnis genommen. Die im</p>

<p>100 m. Eine Unterschreitung dieses Abstandes bedarf einer nachvollziehbaren Begründung. Die momentan aufgestellten Schuppen sind kleine Geräteschuppen, die nicht denselben Zweck erfüllen, wie die geplante Remise.</p>	<p>Änderungsbereich befindlichen Betriebsgebäude (Bestand) grenzen im Westen teilweise bereits unmittelbar an den bestehenden Gehölzbestand. Unter Berücksichtigung der Ausprägung des auf dieser Fläche vorhandenen Gehölzbestandes und der bisherigen Ausweisung der Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft) ist jedoch davon auszugehen, dass ein Bewuchs der Fläche, die sich in kleinräumigen Teilbereichen noch als Grünfläche darstellt, erst in jüngerer Vergangenheit erfolgt ist und die Fläche zuvor nicht Bestandteil des in der Stellungnahme angesprochenen Waldgrundstückes war. Aufgrund des nachträglichen Heranrückens des Waldes an den Gewerbebetrieb erfolgt daher eine Unterschreitung der gem. RRÖP und LROP geforderten Abstände. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine weitergehende Neubebauung in diesem Bereich nicht vorgesehen ist. Auf den nördlich und nordöstlich an das Waldgrundstück angrenzenden Flächen sind keine baulichen Nutzungen vorhanden. Es handelt sich hierbei lediglich um betriebszugehörige Lagerflächen. Sofern zukünftig eine bauliche Entwicklung dieser Flächen vorgesehen ist, wird auf einen möglichst großen Abstand der baulichen Anlagen zum Waldgrundstück geachtet. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die nach Norden zur Erweiterung der bisherigen gewerblichen Bauflächen vorgesehenen Flächen, die bisher nicht der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes zuzuordnen waren, halten einen Abstand von ca. 80 m zu dem Waldgrundstück ein. Dieser wird auch unter Berücksichtigung des RRÖPs, als ausreichend betrachtet. Nachteile Wirkungen auf den Wald sind über den oben beschriebenen Bestand der räumlichen Nähe zwischen ausgeübter gewerblicher Nutzung und Wald mit Bezug auf die geplante Erweiterung der Betriebsfläche daher nicht ableitbar.</p> <p>Die Ausführungen zu möglichen Bewirtschaftungsschwernissen werden zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung führt im unmittelbaren</p>
<p>Ein geringer Waldabstand zu der Bebauung führt zu Bewirtschaftungsschwernissen, da erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung gestellt werden, bei der Holzernte die</p>	<p>Die Ausführungen zu möglichen Bewirtschaftungsschwernissen werden zur Kenntnis genommen. Die FNP-Änderung führt im unmittelbaren</p>

<p>Fällrichtung nicht mehr frei gewählt werden kann und unter Umständen nur noch unter Einsatz von Forstspezialschleppern und Seilwinde in den Wald hinein gefällt werden kann. Darüber hinaus drohen ordnungsrechtliche Gefahrenabwehrverfügungen, Schadensersatzansprüche des Bauherrn sowie u.U. nachbarrechtliche Streitfragen aufgrund des § 910 BGB.</p> <p>Bei der Abwägung ist aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme auf die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung als schutzwürdige Position Rücksicht zu nehmen. In § 1 (8) BauGB ist bestimmt, dass die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen sind. Die Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes ist grundsätzlich als öffentlicher Belang anzuerkennen. Die Abwägung muss grundsätzlich nachbarschützend erfolgen, anderenfalls würde sie gegen das Abwägungsgebot verstoßen und nichtig sein.</p> <p>Der Eigentümer des Waldgrundstückes sollte in diesen Prozess mit einbezogen werden.</p>	<p>Nahbereich des Waldgrundstückes nicht zu einer veränderten Nutzung des Betriebsgrundstückes. Vielmehr dient sie der planungsrechtlichen Sicherung des bereits auf den entsprechenden Flächen ansässigen Gewerbebetriebes. In der Vergangenheit wurden mit Blick auf das Nebeneinander von Gewerbenutzung und Bewirtschaftung des Waldes keine Konflikte bekannt. Gegenüber der Gemeinde wurden seitens des Eigentümers der Waldfläche keine Bewirtschaftungserschwernisse aufgezeigt. Gleiches gilt für ordnungsrechtliche Gefahrenabwehrverfügungen, Schadensersatzansprüche des Bauherrn sowie nachbarrechtliche Streitfragen.</p> <p>Die Hinweise auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Belange der Land- und Forstwirtschaft ausreichend gewürdigt werden. Erhebliche Konflikte werden – auch mit Blick auf die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung – nicht erwartet.</p> <p>Die Eigentümer des Waldgrundstückes werden an der Aufstellung der 17. FNP-Änderung im Rahmen der Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Bedenken wurden bislang seitens der Eigentümer nicht vorgebracht.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt. Diese haben jedoch keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Bauleitplanung vorgetragen bzw. keine Stellungnahmen abgegeben:

- Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Gemeinde Bispingen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben.