

Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis

Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Ortschaft Tewel

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 14.06.2016</p> <p>vom</p>	<p>Regionalplanung</p> <p>In der Begründung enthält das Kapitel 3.1.2 „Fachliche Vorgaben“ im 5. Absatz Ausführungen zu Brochdorf. Hier handelt es sich um Tewel.</p> <p>Als Begründung für die geplante Entwicklung werden ausschließlich städtebauliche Gründe angeführt. Der Bedarf und Umfang der Planung sind näher darzulegen. Dabei hat eine nähere Auseinandersetzung mit dem Thema Eigenentwicklung stattzufinden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Kap. 3.1.2 „Fachliche Vorgaben“ im 5. Absatz Ausführungen zu Brochdorf enthält. Diese werden im Rahmen des Entwurfsstandes redaktionell auf die Vorgaben für den Bereich Tewel angepasst.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass eine nähere Betrachtung der Eigenentwicklung Tewels erfolgen soll.</p> <p>Gem. Kap. 2.1 (6) hat die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (vgl. LROP 2.1 02).</p> <p>Die Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dient der Deckung des lokal bestehenden Baulandbedarfs. Dieser Baulandbedarf resultiert aus konkreten Anfragen des Grundstückseigentümers, den eigenen Baulandbedarf der Familie vor Ort decken zu können. Der kleinräumige Bereich, der von der Satzung umfasst wird, kann den dargelegten Bedarf in vollem Umfang decken. Innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind keine anderen in gleicher Weise geeignete Flächen vorhanden, die zur Deckung des Baulandbedarfs geeignet und verfügbar wären.</p>

		<p>Darüber hinaus sind entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen und Immissionsradialen zu den in Tewel vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen einzuhalten, sodass auch die gewachsene Siedlungsstruktur nicht auf jeder visuell erkennbaren Baulücke eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt in diesem Zusammenhang auch Rücksicht auf die im Siedlungsbereich gelegenen Hofstellen und Betriebe, die für sich auch einen gewissen Flächenpuffer in Folge der zu erwartenden Emissionen oder aufgrund der selbst geplanten baulichen Entwicklung reklamieren. Auch Baugebiete im grundzentralen Ort Neuenkirchen sind zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs nicht geeignet, da der sozio-kulturelle Zusammenhang des Ortes selbst eine hohe Eigenbindung erzeugt und auch aufgrund des demographischen Wandels eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung erfordert. Den in der Stellungnahme dargelegten Anforderungen der Darlegung der Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Begründung der Satzung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Bauleitplanung</p> <p>Die Anwendung der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung ist nicht ausreichend begründet. Es fehlt an einer ausreichenden Dokumentation, warum die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anwendung der Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung näher zu begründen ist. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Satzung kann Bauland für den Eigenbedarf in Tewel geschaffen werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur kann somit erhalten und angemessen weiterentwickelt werden.</i></p> <p>Eine zusätzliche Dokumentation der Darlegung der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches wird in die Begründung eingefügt.</p>

	<p>Der Flächennutzungsplan stellt ein Dorfgebiet dar. Fraglich ist, ob sich ein Dorfgebiet überhaupt entwickeln kann oder ob in der Umgebung noch genügend landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die ein Dorfgebiet prägen. Laut Begründung wird nur auf die Realisierung von Wohngebäuden abgestellt.</p> <p>Gemäß § 4 der Satzung soll eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Diese Fläche fehlt in der Planunterlage.</p>	<p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass im wirksamen Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet dargestellt ist. Westlich des Satzungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auch nordwestlich des Satzungsgebietes sowie im zentralen Bereich Tewels befinden sich weitere landwirtschaftliche Hofstellen, die zweifelsfrei wesentliche Bereiche des Ortsteiles im Sinne eines Dorfgebietes prägen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird erst die im Gebiet beabsichtigte Nutzung konkretisiert. Die bisher zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannten angestrebten Nutzungen stellen sich als Wohnnutzung mit ggf. begleitenden dorftypischen Nebenanlagen dar. Diese sind auch innerhalb eines Dorfgebietes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als „sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig. Die hier in Rede stehende Satzung trifft jedoch keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erst aus dem dann prägenden Siedlungszusammenhang abzuleiten und dann nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen. Ggf. ist auf unmittelbar benachbarte Hofstellen angemessen durch Abstand Rücksicht zu nehmen. Dies kann sich jedoch erst dann ergeben, wenn die Notwendigkeit erkennbar und durch gutachterliche Stellungnahme auch dargelegt ist. Die Anforderung, ob ein Gutachten erforderlich ist, trifft die Baugenehmigungsbehörde. Diese Satzung verursacht nach vorliegender Kenntnislage der aktuell ausgeübten Nutzungen und der derzeit prägenden Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet daher weder einen Nutzungskonflikt noch ist sie mit dem Planungsrecht unvereinbar. Diese Hinweise werden ebenfalls klarstellend in die Begründung eingefügt.</p> <p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass gem. § 4 der textlichen Festsetzungen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Diese wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und z.T. berücksichtigt.</p>
--	---	--

Natur- und Landschaftsschutz

Begründung

S. 15, 3. Absatz

Art und Umfang sowie Benennung und Lage der externen Kompensationsmaßnahme müssen zur öffentlichen Auslegung konkretisiert sein. Auf die Möglichkeit der Ablösung der Kompensationsverpflichtung durch vertragliche Regelung über die Naturschutzstiftung Heidekreis weise ich hin.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Art und Umfang sowie Benennung und Lage der externen Kompensationsmaßnahme zur öffentlichen Auslegung konkretisiert sein müssen. Ferner wird der Hinweis auf die vertragliche Regelung mit der Naturschutzstiftung Heidekreis zur Kenntnis genommen.

Folgender Hinweis wird in die Hinweise der textlichen Festsetzungen und das Kap. externe Kompensation der Begründung aufgenommen:

Die Kompensation erfolgt auf dem Flst. 118, Flur 2 der Gemarkung Tewel. Die 3.762 m² große Fläche befindet sich südlich des Satzungsgebietes. Das bestehende Grünland wird ebenfalls intensiv genutzt.

Die Flächennutzung wird extensiviert und in Teilen der freien Sukzession überlassen, sodass eine Aufwertung um 2 WE/m² erfolgt und das Kompensationsdefizit von 6.937 WE vollständig ausgeglichen werden kann.

Auf dem oben genannten Grundstück ist das vorhandene Intensivgrünland (GIT) im Bereich des mesophilen Grünlandes zu extensivieren (s. Abb. unten - oranger Bereich). Die Flächen sind als ein- oder zweischürige Wiesen zu nutzen. Eine Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni zulässig und eine zweite Mahd ist frühestens 10 Wochen nach der ersten Mahd durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzufahren.

Auf der 1.327 m² großen Fläche (s. Abb. unten - blauer Bereich) ist eine Bach- und sonstige Uferstaudenflur zu entwickeln. Auf der Fläche sind Bodenverwundungen einzubringen und anschließend ist die Fläche der freien Sukzession zu überlassen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn, umzusetzen.

Die Fläche ist in einem Arbeitsgang von innen nach außen zu

mähen. Walzen, Schleppen und ähnliche Bearbeitungsmaßnahmen sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Ackerzwecknutzung, Umbruch, Fräsen, Schlitzsaat und ähnliche Ansaatmaßnahmen sowie das Aufbringen von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln, das tägliche Grünfütterholen und die Nutzung als Lagerflächen sind unzulässig. Ferner ist das Befahren und Bewirtschaften in der Zeit vom 1. November bis 30. April sowie bei ungünstigen Bodenverhältnissen, v.a. bei Nässe, unzulässig.

Eine bedarfsgerechte Erhaltungsdüngung zur Etablierung, bzw. Erhaltung des Zielbiotopes ist mit einer organischen N-Düngung bis zu 50 kg/ha zulässig. Eine bedarfsweise Ca-Mg-K Düngung ist nach Bedarf und Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Einsatz von synthetischen N- und P- Düngemitteln ist zu unterlassen. Gärsubstrate, Geflügelkot und Klärschlamm sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Alternativ oder in Absprache, auch in Ergänzung zur Mahd kann eine Beweidung der Fläche erfolgen. Die Beweidung mit höchstens 1 raufutterfressenden Großvieheinheit (RGV) je Hektar ist zulässig. Die Portionierung der Weidefläche und die Zufütterung des Viehs auf der Weide ist unzulässig. Eine Mineralfuttermittelergänzung ist zulässig. Weidereste sind zum Winter auszumähen und abzutransportieren. Änderungen der o.a. Bewirtschaftungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen. Die Ausführungen werden ergänzend in die Begründung aufgenommen. Die darin formulierten Auflagen zur Pflege der Ausgleichsflächen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag und nachfolgender Eintragung einer Baulast. Ein Lageplan wird beigefügt. Der o.g. Hinweis wurde bereits mit der Naturschutzstiftung Heidekreis und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Der Satz zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird wie folgt

	<p>S. 16 „Landschaftsbild“ Es muss im Text heißen: „... zur südlich angrenzenden freien Landschaft...“.</p> <p>S. 17 „Erhalt von Bäumen“ Auf eine ggf. erforderliche Ersatzpflanzung mittels „Heister“ sollte verzichtet werden, da sich Heister nur durch sachgerechte Pflege zu Straßenbäumen entwickeln. Ob diese tatsächlich erfolgt, bleibt fraglich!</p> <p>S. 17 „Anpflanzung von Bäumen“ Die Formulierung „auf eine Tiefe von je 15 m je 50 m² ein Obstbaum ...“ sollte etwas verständlicher gefasst werden.</p> <p>Teil II — Anlage 1 Artenliste Bäume Da im Plangebiet nicht die Anpflanzung von Bäumen (außer Obstbäumen) vorgesehen ist, sondern lediglich auf die gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzung von Straßenbäumen hingewiesen wird, halte ich eine Liste mit geeigneten Straßenbäumen für sinnvoll. Hierbei sollten die Ahorn-Arten Acer platanoides und Acer pseudoplatanus nicht angegeben werden; sie neigen zu sehr starker Vermehrung durch Samenflug, was zu erheblichem Pflegeaufwand z.B. in öffentlichen Anpflanzungen führen kann.</p>	<p>geändert: <i>Eingriffe aus einem unharmonischen Übergang zur nördlich südlich angrenzenden freien Landschaft können entstehen, wenn die am Ortsrand befindlichen Grundstücke nicht in ortstypischer Weise eingegrünt werden.</i></p> <p>Der Satz zum Erhalt von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird in der Begründung sowie im Satzungstext § 5 wie folgt geändert: <i>Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.</i></p> <p>Der Satz zum Erhalt von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird in der Begründung sowie im Satzungstext § 4 wie folgt geändert: Für die in der Satzung festgesetzte <i>Auf der in der Satzung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind am südlichen Rand des Satzungsgebietes auf einer Tiefe von 15 m je 50 m² ein Obstbaum (regionaltypische Obstbaumarten) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</i></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die beigefügte Artenliste für Bäume als ggf. erforderliche Ersatzmaßnahme für Straßenbäume mit Ausnahme der Acer-Arten als geeignet erachtet wird. Die Arten <i>Acer platanoides</i> und <i>Acer pseudoplatanus</i> werden sowohl in der Begründung als auch in den Hinweisen zur Satzung aufgrund von zu hohem Pflegeaufwand herausgenommen. Eine Liste der ggf. nachzupflanzenden Bäume ist der Begründung beigefügt. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

Kreisstraßenmeisterei

Das betreffende Plangebiet befindet sich entlang der Kreisstraße 21 (südliche Seite) außerhalb der Ortsdurchfahrt Tewel. Aufgrund des § 24 des NStrG ist für Bauvorhaben ein Mindestabstand von mindestens 20 m ab Fahrbahnrand der K 21 einzuhalten.

Es sind derzeit keine befestigten Zufahrten zur K 21 vorhanden. Sofern diese zur Erschließung der Grundstücke erforderlich werden, ist die Herstellung rechtzeitig vor Baubeginn beim Straßenbaulastträger zu beantragen und mit ihm abzustimmen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Satzungsgebiet entlang der Kreisstraße 21 außerhalb der Ortsdurchfahrt Tewel befindet. Der Hinweis auf § 24 des NStrG und den zu berücksichtigenden Mindestabstand von mindestens 20 m ab Fahrbahnrand der K 21 wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde Neuenkirchen ist aufgrund der nach Durchführung der Planung veränderten Verhältnisse der Bauungsstruktur eine Verlegung des OD-Steines geplant. Das geplante Satzungsgebiet soll sich innerhalb der Ortsdurchfahrt befinden. Ein entsprechender Antrag wird beim Landkreis - Kreisstraßenmeisterei gestellt. Die Anforderungen in Bezug an die Einhaltung des Mindestabstandes werden dann nicht beachtet. Dieser Aspekt wird in die Begründung mit aufgenommen.

Abb.: Ortsdurchfahrt gelb markiert (www.nwsib-niedersachsen.de)



In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:
Die Herstellung der zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Zufahrten ist beim Straßenbaulastträger rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und mit ihm abzustimmen.

	<p>Denkmalpflege</p> <p>Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</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 nicht vorliegende Informationen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darüber hinaus wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Kulturdenkmälern 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, dass sich das Plangebiet im Interessenbereich 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 Satzungsgebiet im Interessenbereich 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>Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Gebäudehöhen über 30 m sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich</p>	<p>Der Geltungsbereich der o. g. Satzung liegt im östlichen Bereich der Ortschaft Twel in der Gemeinde Neuenkirchen. Er hat eine Entfernung von ca. 300 m zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau.</p>	<p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Satzungsgebiet am östlichen Ortsrand von Twel liegt und einen Abstand von ca. 300 m zur nordöstlichen Fahrbahnkante der B 71 aufweist.</p>

<p>Verden, Schreiben vom 13.06.2016</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung des Dorfgebiets erfolgt über die Kreisstraße 21 die in Abschnitt 470 bei Station 0.202 an den nordöstlichen Fahrbahnrand der B 71 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Tewel anbindet.</p> <p>Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung von dörflichen Wohnbauflächen.</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>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle eines Satzungsbeschlusses bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung.</p>	<p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die verkehrliche Erschließung des Dorfgebiets über die Kreisstraße 21 erfolgt, die in Abschnitt 470 bei Station 0.202 an den nordöstlichen Fahrbahnrand der B 71 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Ortschaft Tewel 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>Erheblich die im Satzungsgebiet zukünftig zulässigen Nutzungen beeinträchtigende Verkehrslärmimmissionen (B 71) sind aufgrund des ausreichenden Abstandes von ca. 300 m nicht zu erwarten. Von einer weiteren Betrachtung wird abgesehen. In die Begründung zur hier in Rede stehenden Satzung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Nach Satzungsbeschluss 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, vom Schreiben 09.06.2016</p>	<p>Gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Bei Realisierung neuer Wohnbebauung sind vorhandene ldw. Betriebe (Immissionsradien) zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die Immissionsradien zu landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanungen einzuhalten sind.</p> <p>Aufgrund der in der Umgebung des Satzungsgebietes bereits vorhandenen Wohnbebauung, die einer sonstigen im Dorfgebiet zulässigen Wohnnutzung gleichzusetzen ist, ist davon auszugehen, dass von den landwirtschaftlichen Hofstellen keine erheblichen Immissionen ausgehen. Im Rahmen der Aufstellung der hier in Rede</p>

<p>Kabel Deutschland und 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>stehenden Satzung über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden daher keine weitergehenden gutachterlichen Untersuchungen, etwa im Sinne eines Geruchs- oder Lärmgutachtens, erarbeitet, da sich dem Grunde nach kein Nutzungskonflikt aufdrängt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die konkrete Vorhabenplanung und Vorhabengenehmigung hingewiesen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, vom Schreiben 27.05.2016</p>	<p>Gegen den Vorentwurf der o. a. Satzung bestehen aus Sicht des Katasteramtes Soltau folgende Bedenken:</p> <p>Die auf den Seiten 11 und 14 dargestellten Biotypenpläne enthalten die Angabe: Maßstab 1:5000 i.O.. Diese Angabe ist nicht korrekt, da es sich um einen Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung handelt und nicht um eine AK 5.</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 Satzungsgebietes 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 und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, vom Schreiben 27.05.2016</p>	<p>Gegen den Vorentwurf der o. a. Satzung bestehen aus Sicht des Katasteramtes Soltau folgende Bedenken:</p> <p>Die auf den Seiten 11 und 14 dargestellten Biotypenpläne enthalten die Angabe: Maßstab 1:5000 i.O.. Diese Angabe ist nicht korrekt, da es sich um einen Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung handelt und nicht um eine AK 5.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Katasteramtes Soltau der Maßstab 1:5.000 i.O aufgrund des vorliegenden Auszugs aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung nicht korrekt ist. Der Maßstab wird in 1:1000 i.O. geändert.</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:

- Exxon Mobile Produktion Deutschland GmbH
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Sellhorn
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle

- Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land

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