

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingbistel

Gemeinde Neuenkirchen
Hauptstraße 1 - 3
29643 Neuenkirchen

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Zimmer: 310
Name: Frau Wortmann
Telefon: 05191 970-841
Telefax: 05191/970-99841
E-Mail: a.wortmann@heidekreis.de
Internet: www.heidekreis.de

Aktenzeichen: **61.22.017.055**
Antragsteller: Gemeinde Neuenkirchen
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: Bebauungsplan Nr. 029 "Stichter See" mit öBV und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 "Beim Köterkamp"

Datum:
12.04.2024

Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Heidekreis wird zu dem o.g. Bauleitplan folgende Stellungnahme abgegeben.

Raumordnung

Es sollten noch folgende Punkte in der Begründung ergänzt bzw. geändert werden:

1.5.Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

a) Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten.

Hierüber ist bereits mit Schreiben vom 16.11.2021 folgende Information an die Gemeinde Neuenkirchen ergangen:

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Adressat des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes sind- wie auch beim Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) und Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP)- alle Träger öffentlicher Planungen, also auch die Kommunen als Träger der Bauleitplanung.

In diesem (Bundes-) Raumordnungsplan sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und des RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Der Landkreis Heidekreis hat hinsichtlich des formalen Umgangs mit den Zielfestlegungen (Z) des (Bundes-) Raumordnungsplanes vom Land bisher lediglich folgende Informationen erhalten:

Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) vor. Bindend ist hier lediglich die Vorgabe, dass eine Prüfung / inhaltliche Auseinandersetzung zu erfolgen hat. Ergibt eine Festlegung, ergibt sich die ordnungsgemäße Abwägung aus der Begründung der Festlegung. Ergibt keine Festlegung, erfordert dies eine ordnungsgemäße Abwägung mit einer Dokumentation der Auseinandersetzung der Prüfvorgabe.

Für den Plansatz II.1.2 (Z) gilt ein bedingter Festlegungsauftrag. Diese Bedingungen sind in den Sätzen 3-5 des Plansatzes formuliert.

Hingegen ist mit dem Plansatz II.1.3 (Z) wieder ein Festlegungsauftrag enthalten.

Das Ziel II.2.3 (Z) enthält ein Festlegungsverbot für bestimmte Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten.

In den Plansätzen III.1 (Z) und III.2 (Z) sind wiederum Festlegungsaufträge enthalten.

In Bezug auf die Grundsätze der Raumordnung (G) besteht nur eine Verpflichtung, die Inhalte dieser in die Abwägung einzustellen.

Unabhängig von einer Übernahme der Festlegungen in das LROP und das RROP gelten die Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes Hochwasserschutz unmittelbar.

Aus diesem Grund ist im Zuge der kommunalen Bauleitplanverfahren, neben den Inhalten des LROP und RROP zukünftig auch die Inhalte des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz in die Plankonzeption einzustellen und im Zuge der Abwägung zu behandeln. Wie bei LROP und RROP sollte bei Nichtbetroffenheit in der Begründung eine Befassung mit dem (Bundes-) Raumordnungsplan dokumentiert werden. Anderenfalls sind Abwägungsfehler nicht ausgeschlossen.

b) Es wird auf den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Heidekreises aus dem Jahr 2015 Bezug genommen.

Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

Ein Bezug zu dem Entwurf aus dem Jahr 2015 sollte insoweit nicht mehr hergestellt werden. Dies betrifft ebenfalls die Ausführungen im Umweltbericht (Seite 10).

Planungsrecht

Planzeichnung / Planzeichenerklärung

Die in den textlichen Festsetzungen beschriebene Traufhöhe sollte zum besseren Verständnis ebenfalls in der Planunterlage benannt werden.

Die Ermittlung der Traufhöhe für ein Staffelgeschoss gemäß §2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen ist missverständlich und sollte genauer erläutert werden.

Die Festsetzungen von §5 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen müssen auf Abs. 4 nicht auf Abs. 2 verweisen.

Zur besseren Orientierung sollten die Straßennamen in der Planunterlage ergänzt werden.

Ein Übersichtsplan, auf welchem die erforderliche, externe Kompensationsfläche zu verorten ist, ist auf der Planzeichnung zu ergänzen.

Begründung

Unter 3.1 wird das Flurstück 127/19 angegeben. Dieses Flurstück existiert nicht und ist entsprechend zu korrigieren.

Unter Punkt 1.4 auf Seite 6 der Begründung wird erläutert, dass für die Fläche der Teilaufhebung textlich die Zulässigkeit einer Notablaufleitung festgesetzt ist. Diese Festsetzung ist jedoch nicht enthalten.

Auf Seite 25 wird auf die soziale Infrastruktur eingegangen. In der Betrachtung fehlt jedoch die Auseinandersetzung mit den Belangen der älteren Bevölkerung. Es ist anzugeben, ob auch in diesem Bereich die entsprechende Ausstattung im Gemeindegebiet ausreichend vorhanden ist (Alten- und Pflegeheime).

Unter Punkt 4.5.3 der Begründung (Seite 38) wird beim Abschnitt zur Fläche Bezug auf das RROP 2015 des Heidekreises genommen. Das RROP besitzt jedoch keine Gültigkeit mehr.

Umweltbericht

Die unter Punkt 4.3 genannte, externe Kompensationsfläche ist zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zu bestimmen und mittels eines Übersichtsplans darzustellen.

Natur- und Landschaftsschutz

Eine sachgerechte naturschutzfachliche Stellungnahme ist zum vorliegenden Planungsstand aufgrund fehlender oder nur wenig spezifischer Aussagen/ Unterlagen zu den jeweiligen Schutzgütern (z.B. Feldlerche, Kompensation) nicht möglich.

Landschaftsbild:

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die das Landschaftsbild gliedernden Grünstrukturen (Altbaumbestände / Heckenstruktur) weitestgehend erhalten und bauliche Eingriffe in diese i.S. des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes gem. § 13 BNatSchG vermieden werden sollen. Entlang der Planstraße befindet sich eine alte Heckenstruktur, die innerhalb der Planzeichnung nicht zum Erhalt festgesetzt wurde. Auf der Fläche wurde ein 3 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dargestellt und keine Erhaltung der bereits vorhandenen Strukturen. Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht sollten Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand so gering wie möglich gehalten werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht halte ich eine Einbindung der Ortsrandlage in das Landschaftsbild für geboten und bitte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mind. eine Heckenbreite von 7,5 bis 10 m (5-reihig) zur Eingrünung vorzusehen. Hinzu fehlen Reihenangaben in den textlichen Festsetzungen.

In der aktuellen Planung sollen die Pflanzstreifen zur Eingrünung in das Eigentum der Grundstücksbesitzer übergehen. Anhand von zahlreichen Beispielen führt diese Zuständigkeitsübertragung zu keiner Zielerreichung einer ausreichenden Eingrünung des Plangebietes.

Ich bitte darum zu ergänzen, dass eine dauerhafte Einzäunung nur auf der innenliegenden Seite der Grünstrukturen zulässig ist, um die Strukturen der Fauna zugänglich zu machen. Dies bedeutet auch, dass der Wildschutzzaun restlos zu entfernen ist, wenn die Gehölze aus dem Äser herausgewachsen sind.

Zudem wir darauf hingewiesen, dass die Grundstücksgrenzen sehr nah an den Gehölzbestand heranreichen. Ein Erhalt der Gehölze kann mit großer Wahrscheinlichkeit nicht sichergestellt werden, wenn versiegelte Flächen (Gartenhäuser etc.) innerhalb des Kronentraufbereichs liegen, da so ggf. (Fein-)Wurzeln geschädigt werden und eine starke Verdichtung und so eine zu geringe Sauerstoffzufuhr zustande kommen. In der Begründung wurden entsprechende Schutzmaßnahmen erwähnt, diese wurden jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dies gilt unter anderem für die baulichen Tätigkeiten der Regenrückhaltebecken. Ich bitte entsprechende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu ergänzen.

Eingriffsbewertung:

Es fehlt eine genaue Eingriffsberechnung. Derzeit liegt nur eine Flächenzuordnung zu den jeweiligen Biotoptypen vor.

Wald:

Im Rahmen der Bauleitplanung fehlt eine Auseinandersetzung mit dem Waldrecht. Derzeit wird die in Anspruch genommene Fläche für den Notüberlauf als Waldfläche kartiert und durch die Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Rein rechtlich würde dies eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsform bedeuten. In der Begründung wird jedoch erwähnt, dass sich die überplanten Fläche bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes befindet und dort als Weg festgesetzt wurde. Ich bitte daher um rechtliche Klarstellung und Auseinandersetzung, ob es sich rein rechtlich um eine Umwandlung handelt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Carstens

LWK Niedersachsen • Wilhelm-Seedorf-Str. 3 • 29525 Uelzen

Gemeinde Neuenkirchen
Fachgruppe Bauen
Kirchstr. 9
29643 Neuenkirchen

Bezirksstelle Uelzen
Wilhelm-Seedorf-Straße 3
29525 Uelzen
Telefon: 0581 8073-0
Telefax: 0581 8073-160

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
IBAN DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
t.rei	B-Plan HK	Herr Ihlenfeldt	-132	carsten.ihlenfeldt@lwk-niedersachsen.de	22.03.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Bebauungsplan Nr. 29 "Stichter See" einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10
„Beim Köterkamp“
Beteiligung TÖB; Verfahren gem. § 4 Abs. 1.BauGB**

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir folgendes mit:

Prinzipiell bestehen gegen die Planungen unsererseits keine Bedenken. Wichtig ist die in der Begründung getätigte Aussage, dass die Immissionen, verursacht durch eine ordnungsgemäße Landbewirtschaftung im Nahbereich des neuen Wohngebietes nicht zu einer Beeinträchtigung der Bewirtschaftung dieser Flächen aufgrund sich beschwerender Neubürger führen wird.

Im Auftrag

gez.
Ihlenfeldt
Team Ländliche Entwicklung und Umwelt



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Katrin May

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
t.rei, 07.03.2024

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2024.03.00114

Durchwahl
0511-643-3351

Hannover
12.04.2024

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen, Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Beim Köterkamp“, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Katrin May

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Forstamt Sellhorn

Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Sellhorn · Sellhorn 1 · 29646 Bispingen

Gemeinde Neuenkirchen
Fachgruppe Bauen
Hauptstraße 1-3

29643 Neuenkirchen

Burkhard v. List
Träger öffentlicher Belange
und Beratungsforstamt

Zeichen
2211

fon + 49 (0) 4131 244643
mobil+ 49 (0) 171-9738617

Burkhard.vonList@nfa-sellhorn.niedersachsen.de

29.03.2024

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 „Stichter See“ einschl.
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Beim Köterkamp“ der Gemeinde Neuenkirchen
Beteiligung von Behörden/Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am
28.03.2024 werden aus waldfachlicher Sicht folgende Anmerkungen und Anregungen vorgetragen:

Westlich an das Plangebiet grenzt ein ca. 60 bis 80-jähriger Laub-Nadel-Mischwald aus Eiche,
Buche, Kiefer, Fichte und Birke mit ca. 40-jährigen Douglasien und älteren großkronigen
Randeichen.

Im Süden des Plangebiets wächst - im Bereich einer Wegegabelung - ein kleiner über 100 Jahre
alter Eichenwald mit Buche, Robinie und Birke. In der Strauchschicht findet sich Traubenkirsche,
Hasel, Ilex, Holunder und Naturverjüngung aus Eberesche und Ahorn.

Der südliche Teil des Plangebiets grenzt an einen ca. 40 bis 60-jährigen Kiefern-Mischwald mit
Birke und großkronigen Randeichen. In der Strauchschicht findet sich Traubenkirsche, Holunder
und Naturverjüngung aus Eberesche und Birke.

Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weisen die vorgenannten Flächen einen Naturhaushalt mit
eigenem Binnenklima auf. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.

Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiotope zwischen Wald und offener Landschaft
mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund.
Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Dar-
über hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.

Waldränder im Landkreis Heidekreis sollen aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden
Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden. Ein



Unterschreiten des festgelegten Abstandes von 60 m ist nur im nachvollziehbar begründetem Einzelfall möglich (RROP Landkreis Heidekreis).

Falls ein Unterschreiten des festgelegten Abstandes von 60 m in diesem Einzelfall geltend gemacht werden sollte, ist

- aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige Randbäume, die eine Wuchshöhe von 30 m erreichen können, sind besonders windwurf- und bruchgefährdet – vor allem im belaubten Zustand während der Vegetationszeit),
- aus Gründen der Waldbrandabwehr,
- aus waldökologischen Gründen,
- und der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung

ein Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).

Ich bitte um die Anpassung der Baugrenze.

Bei der Planung und dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens bitte ich einen ausreichenden Abstand zum Wald einzuhalten (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) und die DIN 18920 zu beachten.

Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Burkhard v. List

Dieses Schreiben wird direkt aus dem PC versandt und enthält keine eigenhändige Unterschrift

A. Dubbert | Stadtplanung Reinold

Von: Banaschik, Dirk (NLSTBV-VER) <Dirk.Banaschik@nlstbv.niedersachsen.de>
Gesendet: Freitag, 5. April 2024 11:01
An: rathaus@dasneuenkirchen.de
Cc: Baumgarth, Bianca (NLSTBV-VER); Reinold Stadtplanung
Betreff: AW: TÖB - Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen - B-Plan Nr. 29
"Stichter See" - Ortschaft Neuenkirchen - Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB /
Ihr Schreiben vom 07.03.2024
Anlagen: Übersichtslageplan.pdf
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Aufstellung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Dirk Banaschik

Dirk Banaschik
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Verden
Fachbereich 2
Bgm.-Münchmeyer-Str. 10
27283 Verden (Aller)
Telefon: +49 4231-9857-190
Fax: +49 4231-9857-250
E-Mail: Dirk.Banaschik@nlstbv.niedersachsen.de
www.strassenbau.niedersachsen.de



Interesse an einer Karriere bei uns? Hier gibt es mehr Informationen:
<https://www.strassenbau.niedersachsen.de/karriere/>

Von: Poststelle (NLStBV-VER) <poststelle-VER@nlstbv.niedersachsen.de>

Gesendet: Freitag, 8. März 2024 07:01

An: NLStBV-VER - Bauleitplanung <Bauleitplanung-ver@nlstbv.niedersachsen.de>

Cc: Lührsen, Tim (NLSTBV-VER) <Tim.Luehrsen@nlstbv.niedersachsen.de>

Betreff: WG: TÖB - Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen - B-Plan Nr. 29 "Stichter See" - Ortschaft Neuenkirchen - Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von: Reinold Stadtplanung <info@reinold-stadtplanung.de>

Gesendet: Donnerstag, 7. März 2024 16:05

An: Landkreis Heidekreis <info@heidekreis.de>; a.wortmann@heidekreis.de; Poststelle (NLStBV-VER) <poststelle-VER@nlstbv.niedersachsen.de>; service@ihklw.de; bauleitplanung@hwk-bls.de; toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de; Poststelle (ArL-LG) <Poststelle@arl-lg.niedersachsen.de>; Soltau@arbeitsagentur.de; info@lwk-niedersachsen.de; carsten.ihlenfeldt@lwk-niedersachsen.de; TDRA-N.Hannover@Vodafone.com; ka.verden@evlka.de; info@wvrow.de; info@heidjers-stadtwerke.de; Katasteramt Soltau (LGLN) <katasteramt-sol@lgl.niedersachsen.de>; Poststelle (GAA-CE) <poststelle@gaa-ce.niedersachsen.de>; foa.nordheide-heidmark@lwk-niedersachsen.de; baiudbwtoeb@bundeswehr.org; List, Burkhard von <Burkhard.vonList@nfa-sellhorn.niedersachsen.de>; Poststelle (NFA-Sellhorn) <Poststelle@nfa-sellhorn.Niedersachsen.de>; DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com; vorstand@landeswanderverband-nds.de; buero.hannover@naturschutzverband.de; afs@otterzentrum.de; info@av-nds.de; heimat@niedersaechsischer-heimatbund.de; info@nabu-niedersachsen.de; info@sdw-nds.de; info@bsh-natur.de; landesverband@naturfreunde-nds.de; bund.heidekreis@bund.net; stadt@walsrode.de; info@stadt-soltau.de; rathaus@schneverdingen.de; info@scheessel.de; gemeinde@hemslingen.de; gemeinde@brockel.de; kontakt@sgfintel.de; Poststelle (NLWKN-VER) <poststelle.ver@nlwkn.niedersachsen.de>; infofb@lv-lueneburger-heide.de; rathaus@bispingen.de; LNVG - INFO <Info@lnvg.niedersachsen.de>; stadt@visselhoevede.de; T-NL-N-PTI-24-Bauleitplanung@telekom.de

Cc: Maleen Lüdemann <m.luedemann@dasneuenkirchen.de>; s.vonfelde@dasneuenkirchen.de

Betreff: TÖB - Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen - B-Plan Nr. 29 "Stichter See" - Ortschaft Neuenkirchen - Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

ACHTUNG!! Diese E-Mail erreicht Sie von einem Absender außerhalb der niedersächsischen Landesverwaltungs-Infrastruktur mit TLS-Verschlüsselung. Bitte klicken Sie auf keine Links oder öffnen Sie keine E-Mail-Anhänge, falls Sie den Absender nicht kennen und nicht wissen, ob der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit anliegendem Schreiben erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Beim Köterkamp“, Ortschaft Neuenkirchen.

Hinweis:

Die Planunterlagen sind spätestens ab dem 11.03.2024 über den im Anschreiben benannten Link abrufbar.

Mit freundlichen Grüßen

Tjorven Lotta Reinold
M.Sc. Stadtplanerin AKNDS

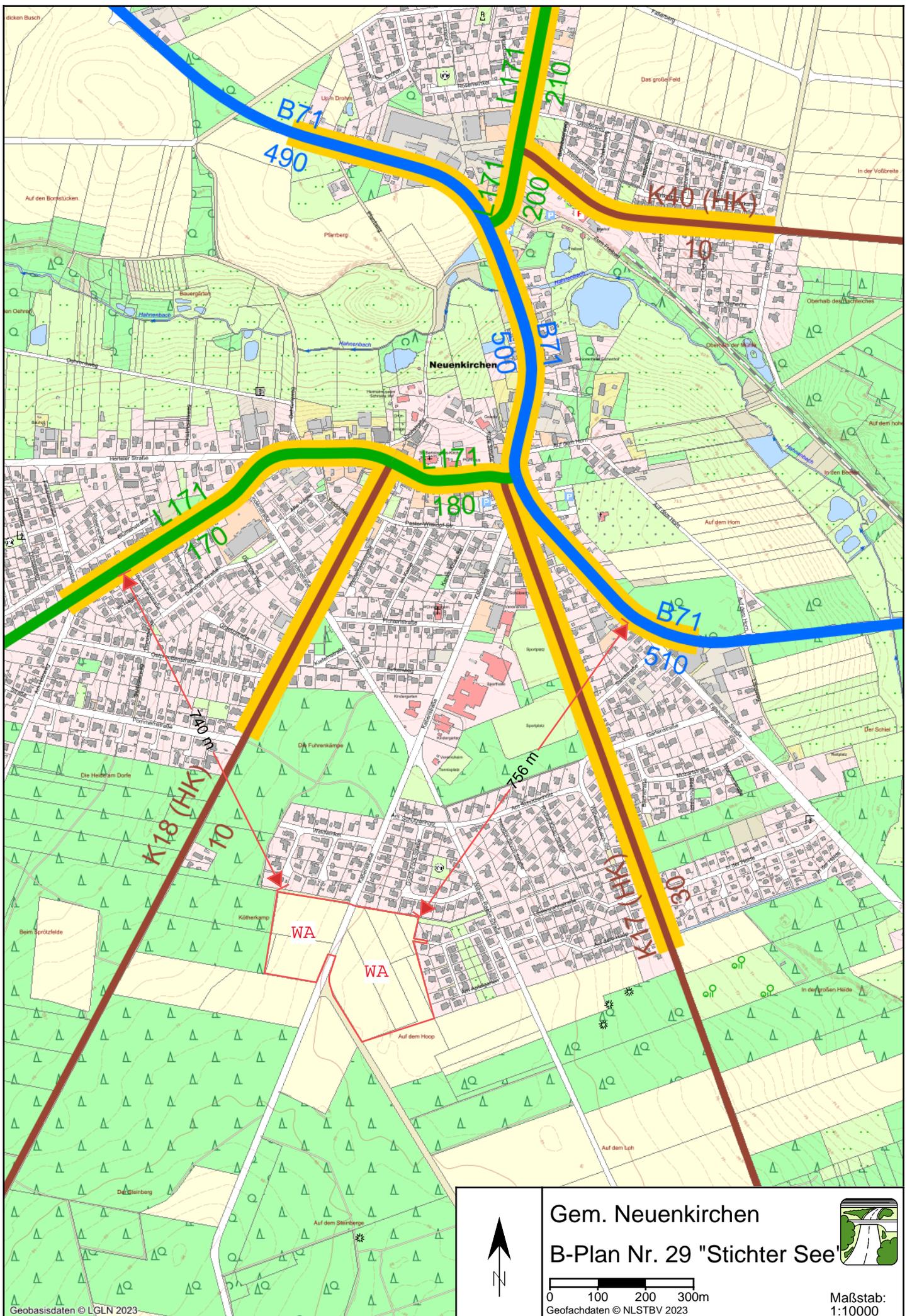
Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7

31675 Bückeberg
Tel.: 05722 – 7188760
E-Mail: info@reinold-stadtplanung.de
Website: www.reinold-stadtplanung.de

Amtsgericht Stadthagen
HRB 202148
Sitz der Gesellschaft: Bückeberg
Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Matthias Reinold | M.Sc. Tjorven Lotta Reinold | Dipl.-Ing. Alina Dubbert

Haftungsablehnungserklärung

Es wird keinerlei Haftung für Verluste oder Schäden, die sich - aus welchen Gründen auch immer - aus dem Inhalt dieser Mail ergeben, übernommen.
Diese E-Mail kann vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.



Gem. Neuenkirchen
 B-Plan Nr. 29 "Stichter See"



Maßstab:
 1:10000

19. März 2024

29643 Neuenkirchen

Woltem, d. 18.03.2024

60
Karl 21/03

Gemeinde Neuenkirchen

Hauptstraße 1/3

29643 Neuenkirchen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung betr. Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Besitzer/in eines der Grundstücke (Am Apfelgarten), das direkt an dem geplanten Baugebiet „Stichter See“ angrenzt, möchte ich dem geplanten Bebauungsplan mit seinem derzeitigen Inhalt widersprechen und eine Stellungnahme dazu abgeben.

Als Begründung möchte ich auf den Inhalt des angefügten Briefes vom 06.07.2021 von [REDACTED] und [REDACTED] verweisen, der auch der Gemeinde bereits vorliegt.

Mir ist bekannt, dass [REDACTED] bereits Gespräche mit Herrn Rosenberg, dem Geschäftsführer der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH (GES) die das Baugebiet entwickelt geführt hat, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Herr Rosenberg hat vorgeschlagen, den zu Zeit im Entwurf vorgesehenen Grünstreifen, der mittig von Ost nach West verläuft zu streichen. Dafür wird ein Grünstreifen von Nord nach Süd mit einer Breite von 12m direkt an das Baugebiet „Am Apfelgarten“ angrenzend entwickelt. Diesen Vorschlag hat er dem Fachplanungsbüro weitergeleitet.

Würde dieser Vorschlag umgesetzt, hätte die GES keinen Grundstücksverlust, die Gemeinde würde ihr Versprechen einlösen, dass ein Grünstreifen geschaffen wird und die Grundeigentümer des „Apfelgarten“ würden ihre „Randlage“ behalten, auch wenn der Streifen schmaler ist als im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Umsetzung wäre aus meiner Sicht ein guter Kompromiss.

Ich möchte die politischen Vertreter und Verwaltung bitten, sich für die Umsetzung des Vorschlags einzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

GEMEINDE NEUENKIRCHEN
25. März 2024
GEMEINDE NEUENKIRCHEN

60
Rosen 26/03

Gemeinde Neuenkirchen
Hauptstraße 1/3
29643 Neuenkirchen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung betr. Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Besitzer/in eines der Grundstücke (Am Apfelgarten), das direkt an dem geplanten Baugebiet „Stichter See“ angrenzt, möchte ich dem geplanten Bebauungsplan mit seinem derzeitigen Inhalt widersprechen und eine Stellungnahme dazu abgeben.

Als Begründung möchte ich auf den Inhalt des angefügten Briefes vom 06.07.2021 von [redacted] und [redacted] verweisen, der auch der Gemeinde bereits vorliegt.

Mir ist bekannt, dass [redacted] bereits Gespräche mit Herrn Rosenberg, dem Geschäftsführer der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH (GES) die das Baugebiet entwickelt geführt hat, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Herr Rosenberg hat vorgeschlagen, den zu Zeit im Entwurf vorgesehenen Grünstreifen, der mittig von Ost nach West verläuft zu streichen. Dafür wird ein Grünstreifen von Nord nach Süd mit einer Breite von 12m direkt an das Baugebiet „Am Apfelgarten“ angrenzend entwickelt. Diesen Vorschlag hat er dem Fachplanungsbüro weitergeleitet.

Würde dieser Vorschlag umgesetzt, hätte die GES keinen Grundstücksverlust, die Gemeinde würde ihr Versprechen einlösen, dass ein Grünstreifen geschaffen wird und die Grundeigentümer des „Apfelgarten“ würden ihre „Randlage“ behalten, auch wenn der Streifen schmaler ist als im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Umsetzung wäre aus meiner Sicht ein guter Kompromiss.

Ich möchte die politischen Vertreter und Verwaltung bitten, sich für die Umsetzung des Vorschlags einzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted signature block]



GEMEINDE NEUENKIRCHEN
25. März 2024
29643 Neuenkirchen

60 Stuhl 26/03

Gemeinde Neuenkirchen
Hauptstraße 1/3
29643 Neuenkirchen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung betr. Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Besitzer/in eines der Grundstücke (Am Apfelgarten), dass direkt an dem geplanten Baugebiet „Stichter See“ angrenzt, möchte ich dem geplanten Bebauungsplan mit seinem derzeitigen Inhalt widersprechen und eine Stellungnahme dazu abgeben.

Als Begründung möchte ich auf den Inhalt des angefügten Briefes vom 06.07.2021 von [redacted] und [redacted] verweisen, der auch der Gemeinde bereits vorliegt.

Mir ist bekannt, dass [redacted] bereits Gespräche mit Herrn Rosenberg, dem Geschäftsführer der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH (GES) die das Baugebiet entwickelt geführt hat, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Herr Rosenberg hat vorgeschlagen, den zu Zeit im Entwurf vorgesehenen Grünstreifen, der mittig von Ost nach West verläuft zu streichen. Dafür wird ein Grünstreifen von Nord nach Süd mit einer Breite von 12m direkt an das Baugebiet „Am Apfelgarten“ angrenzend entwickelt. Diesen Vorschlag hat er dem Fachplanungsbüro weitergeleitet.

Würde dieser Vorschlag umgesetzt, hätte die GES keinen Grundstücksverlust, die Gemeinde würde ihr Versprechen einlösen, dass ein Grünstreifen geschaffen wird und die Grundeigentümer des „Apfelgarten“ würden ihre „Randlage“ behalten, auch wenn der Streifen schmaler ist als im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Umsetzung wäre aus meiner Sicht ein guter Kompromiss.

Ich möchte die politischen Vertreter und Verwaltung bitten, sich für die Umsetzung des Vorschlags einzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen





Gemeinde Neuenkirchen
Hauptstraße 1/3
29643 Neuenkirchen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung betr. Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Besitzer/in eines der Grundstücke (Am Apfelgarten), dass direkt an dem geplanten Baugebiet „Stichter See“ angrenzt, möchte ich dem geplanten Bebauungsplan mit seinem derzeitigen Inhalt widersprechen und eine Stellungnahme dazu abgeben.

Als Begründung möchte ich auf den Inhalt des angefügten Briefes vom 06.07.2021 von [redacted] und [redacted] verweisen, der auch der Gemeinde bereits vorliegt.

Mir ist bekannt, dass Herr [redacted] bereits Gespräche mit Herrn Rosenberg, dem Geschäftsführer der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH (GES) die das Baugebiet entwickelt geführt hat, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Herr Rosenberg hat vorgeschlagen, den zu Zeit im Entwurf vorgesehenen Grünstreifen, der mittig von Ost nach West verläuft zu streichen. Dafür wird ein Grünstreifen von Nord nach Süd mit einer Breite von 12m direkt an das Baugebiet „Am Apfelgarten“ angrenzend entwickelt. Diesen Vorschlag hat er dem Fachplanungsbüro weitergeleitet.

Würde dieser Vorschlag umgesetzt, hätte die GES keinen Grundstücksverlust, die Gemeinde würde ihr Versprechen einlösen, dass ein Grünstreifen geschaffen wird und die Grundeigentümer des „Apfelgarten“ würden ihre „Randlage“ behalten, auch wenn der Streifen schmaler ist als im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Umsetzung wäre aus meiner Sicht ein guter Kompromiss.

Ich möchte die politischen Vertreter und Verwaltung bitten, sich für die Umsetzung des Vorschlags einzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen





Gemeinde Neuenkirchen
Hauptstraße 1/3
29643 Neuenkirchen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung betr. Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Besitzer/in eines der Grundstücke (Am Apfelgarten), das direkt an dem geplanten Baugebiet „Stichter See“ angrenzt, möchte ich dem geplanten Bebauungsplan mit seinem derzeitigen Inhalt widersprechen und eine Stellungnahme dazu abgeben.

Als Begründung möchte ich auf den Inhalt des angefügten Briefes vom 06.07.2021 von [REDACTED] und [REDACTED] verweisen, der auch der Gemeinde bereits vorliegt.

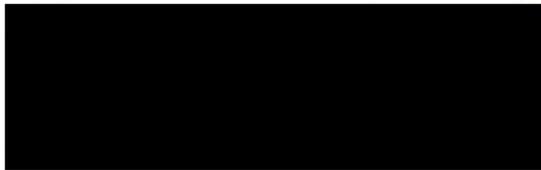
Mir ist bekannt, dass Herr [REDACTED] bereits Gespräche mit Herrn Rosenberg, dem Geschäftsführer der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH (GES) die das Baugebiet entwickelt geführt hat, um eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Herr Rosenberg hat vorgeschlagen, den zu Zeit im Entwurf vorgesehenen Grünstreifen, der mittig von Ost nach West verläuft zu streichen. Dafür wird ein Grünstreifen von Nord nach Süd mit einer Breite von 12m direkt an das Baugebiet „Am Apfelgarten“ angrenzend entwickelt. Diesen Vorschlag hat er dem Fachplanungsbüro weitergeleitet.

Würde dieser Vorschlag umgesetzt, hätte die GES keinen Grundstücksverlust, die Gemeinde würde ihr Versprechen einlösen, dass ein Grünstreifen geschaffen wird und die Grundeigentümer des „Apfelgarten“ würden ihre „Randlage“ behalten, auch wenn der Streifen schmaler ist als im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Umsetzung wäre aus meiner Sicht ein guter Kompromiss.

Ich möchte die politischen Vertreter und Verwaltung bitten, sich für die Umsetzung des Vorschlags einzusetzen, um eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]



NEUENKIRCHEN
25. März 2024

-9-

600
RAT
26/03

Gemeinde Neuenkirchen
An den Bürgermeister und alle Gemeinderatsmitglieder
Hauptstraße 1
29643 Neuenkirchen

Neuenkirchen, 19. März 2024

Sehr geehrter Herr Brunkhorst, sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

wir als Vertreter der Grundeigentümer „Am Apfelgarten“, die direkt an das neu geplante Baugebiet „Stichter See“ angrenzen, möchten Ihnen unsere Gedanken vortragen.

Wir sind verunsichert und besorgt.

Vor ca. 2 Jahren haben wir unsere Baugrundstücke im Baugebiet „Am Apfelgarten“ erworben. Diese Grundstücke liegen direkt an der sich anschließenden Ackerfläche. Beworben wurden diese Bauplätze als Randlage und dem entsprechend war der Preis je m² deutlich höher.

Im weiteren Verlauf klang in Gesprächen an, dass evtl. eine Erweiterung des Baugebietes erfolgen könnte. Es wäre aber noch nichts absehbar.

Es wurde auf den Flächennutzungsplan verwiesen, der darlegt, dass ein etwa 30m breiter Grünstreifen zwischen einem evtl. neu entstehendem Baugebiet und dem „Apfelgarten“ angelegt würde. Diese Fläche ist im Plan auch als Spielfläche ausgewiesen.

Die Darstellung einer solchen möglichen Baugebietserweiterung war für uns akzeptabel und somit haben wir die Grundstücke erworben, in der Gewissheit, dass eine „Randlage“ bestehen bleibt.

Als wir nun von der geplanten Erweiterung erfuhren, haben wir um ein Gespräch mit dem Bürgermeister gebeten. Dort wurde uns ein Entwurf vorgestellt. Zu unserem Bedauern mussten wir feststellen, dass kein Grünstreifen eingeplant war, sondern lediglich eine Spiegelung der Anpflanzung die auf den Grundstücken „Am Apfelgarten“ durchgeführt werden soll. Und somit gibt es nicht einmal mehr andeutungsweise eine „Randlage“, sondern wir sind dann mittendrin.

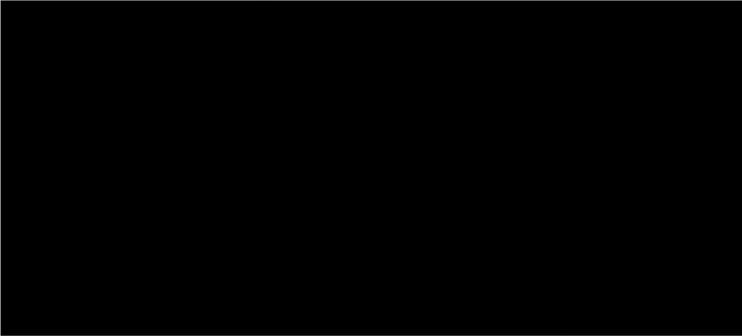
Wir möchten Sie bitten, sich dahingehend einzusetzen, dass die Aussagen, die wir bekommen haben, auch dementsprechend umgesetzt werden und zumindest der im Flächennutzungsplan eingezeichnete Grünstreifen angelegt wird. Schließlich haben wir die Grundstücke in Treu und Glauben erworben.

Dieser neu angelegte Streifen könnte z.B. mit Obstbäumen bepflanzt werden (wie im Apfelgarten) und dann als Ausgleichsmaßnahme mit einfließen. Wenn ein Teil dieses Streifens dann noch als Spielwiese genutzt werden kann, würden alle Anwohner profitieren.

Wir können verstehen, wenn der Investor möglichst viele Baugrundstücke schaffen möchte, die mehr Ertrag einbringen als ein 30m breiter Grünstreifen. Es geht schließlich um Gewinnmaximierung. Dennoch besteht auch eine Verpflichtung, Zugesagtes umzusetzen.

Wir wünschen uns eine Planung, in die wir uns einbringen können, bevor Beschlüsse gefasst werden. Nur so ist es möglich, bei Differenzen einen Kompromiss zu finden und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Wir sind gerne zu Gesprächen bereit und es würde uns freuen, wenn wir diesen Weg gemeinsam gehen.





Gemeinde Neuenkirchen

An den Bürgermeister und alle Gemeinderatsmitglieder

Hauptstraße 1

29643 Neuenkirchen

Sehr geehrter Herr Brunkhorst, sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder,

wir als Vertreter der Grundeigentümer „Am Apfelgarten“, die direkt an das neu geplante Baugebiet „Stichter See“ angrenzen, möchten Ihnen unsere Gedanken vortragen.

Wir sind verunsichert und besorgt.

Vor ca. zwei Jahren haben wir unsere Baugrundstücke im Baugebiet „Am Apfelgarten“ erworben. Diese Grundstücke liegen direkt an der sich anschließenden Ackerfläche. Beworben wurden diese Bauplätze als Randlage und dem entsprechend war der Preis pro m² deutlich höher.

Im weiteren Verlauf klang in Gesprächen an, dass evtl. eine Erweiterung des Baugebietes erfolgen könnte. Es wäre aber noch nichts absehbar.

Es wurde auf den Flächennutzungsplan verwiesen, der darlegt, dass ein etwa 30m breiter Grünstreifen zwischen einem evtl. neu entstehendem Baugebiet und dem „Apfelgarten“ angelegt würde. Diese Fläche ist im Plan auch als Spielfläche ausgewiesen.

Die Darstellung einer solchen möglichen Baugebietserweiterung war für uns akzeptabel und somit haben wir die Grundstücke erworben, in der Gewissheit, dass eine „Randlage“ bestehen bleibt.

Als wir nun von der geplanten Erweiterung erfuhren, haben wir um ein Gespräch mit dem Bürgermeister gebeten. Dort wurde uns ein Entwurf vorgestellt. Zu unserem Bedauern mussten wir feststellen, dass kein Grünstreifen eingeplant war, sondern lediglich eine Spiegelung der Anpflanzung die auf den Grundstücken „Am Apfelgarten“ durchgeführt werden soll. Und somit gibt es nicht einmal mehr andeutungsweise eine „Randlage“, sondern wir sind dann mittendrin.

Wir möchten Sie bitten, sich dahingehend einzusetzen, dass die Aussagen, die wir bekommen haben dementsprechend auch umgesetzt werden und zumindest der im Flächennutzungsplan eingezeichnete Grünstreifen angelegt wird. Schließlich haben wir die Grundstücke in Treu und Glauben erworben.

Dieser neu angelegte Streifen könnte z.B. mit Obstbäumen bepflanzt werden (wie im Apfelgarten) und dann als Ausgleichsmaßnahme mit einfließen. Wenn ein Teil dieses Streifens dann noch als Spielwiese genutzt werden kann, würden alle profitieren.

Wir können verstehen, wenn der Investor möglichst viele Baugrundstücke schaffen möchte, die mehr einbringen, als ein 30m breiter Grünstreifen. Es geht schließlich um Gewinnmaximierung. Dennoch besteht auch eine Verpflichtung Zugesagtes umzusetzen.

Wir wünschen uns eine Planung, in die wir uns einbringen können, bevor Beschlüsse gefasst werden.

Nur so ist es möglich, bei Differenzen einen Kompromiss zu finden und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

Wir sind gerne zu Gesprächen bereit und es würde uns freuen, wenn wir diesen Weg gemeinsam gehen.

Mit freundlichen Grüßen