



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 49

„Östlich der Holdorfer Straße“

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Projektnummer: 206427 Datum: 2008-02-19

I N G E N I E U R P L A N U N G

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	4
3.2	Festsetzungen in Textform.....	4
4	Verkehrliche Erschließung	6
5	Umweltbericht	6
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	23
6.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	23
6.2	Schmutzwasserentsorgung	24
6.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	24
6.4	Belange des Brandschutzes.....	24
6.5	Abfallbeseitigung.....	25
7	Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis	25
8	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	25
9	Belange des Immissionsschutzes.....	26
10	Bodenfunde	26
11	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....	26
12	Hinweise zur Bahnanlage	27
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	27

Anlagen:

- Schalltechnische Beurteilung (INGENIEUR**PLANUNG**)
- Entwässerungskonzept Neuenkirchen – Nord“ (Ingenieurbüro Frilling, Vechta 2006)

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2008-02-19
Proj.-Nr.: 206427**I N G E N I E U R P L A N U N G**Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.de
w w w . i n g e n i e u r p l a n u n g . d e

1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49, den bereits vorhandenen Siedlungsbereich an der „Dammer Straße“ (Kreisstraße K 276) weiterzuentwickeln und die hier in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen im Norden und Süden aufzugreifen und den Siedlungsbereich abrunden (Arrondierung). Damit sollen für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden weitere Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Neuenkirchen zur Verfügung gestellt werden, um bestehenden und weiteren künftigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken Rechnung tragen zu können. Des Weiteren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 die Verlegung des „Erlenweges“ im Zusammenhang mit dem Umbau des dort vorhandenen Bahnübergangs planungsrechtlich gesichert.

Der z.Zt. unbeschränkte Bahnübergang „Erlenweg“ soll zur Vermeidung von Unfällen durch eine Schrankenanlage gesichert werden. Diese Maßnahme geht auf eine Initiative der Gemeinden bzgl. der Sicherung von unbeschränkten Bahnübergängen im ganzen Landkreis zurück. Diese Maßnahme wird von der Deutschen Bahn unter Kostenbeteiligung der Gemeinde durchgeführt. In diesem Zusammenhang soll auch die Straßenführung des „Erlenweges“ östlich des Bahnübergangs begradigt werden, zur Zeit verschwenkt der „Erlenweg“ unmittelbar östlich des Bahnüberganges nach Süden (90° Kurve). Damit soll die Verkehrsführung insbesondere aufgrund der zu erwartenden ansteigenden Verkehrsbelastung durch die künftige Erschließung der westlich der Bahn gelegenen Wohnbauflächen und die bereits vorhandene Verkehrssituation für das Betonwerk (unmittelbar westlich der Bahnlinie am „Erlenweg“) verbessert werden.

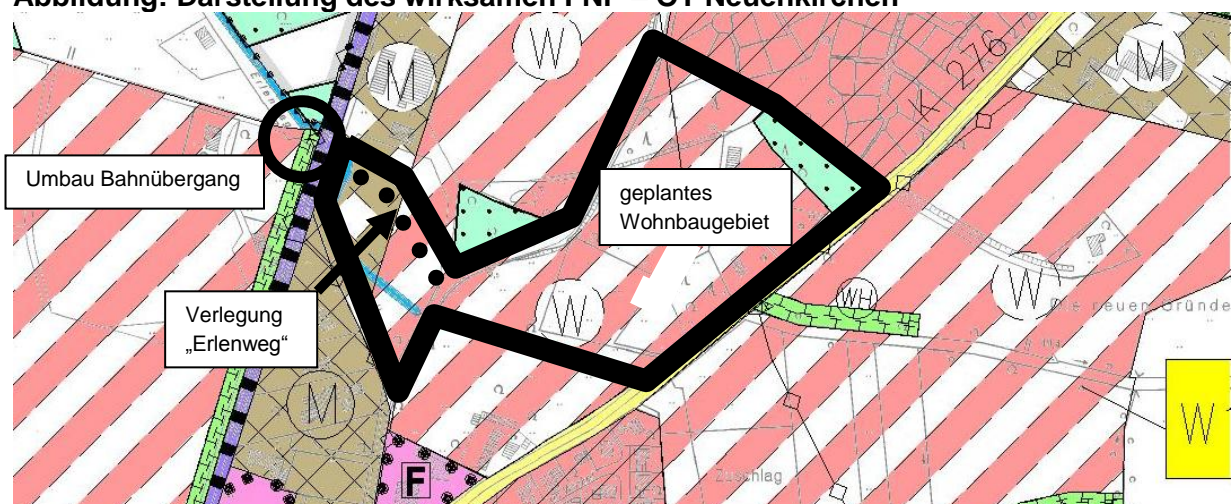
Die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Verlegung des Erlenweges werden im Rahmen des Straßenbauentwurfes mit der Deutschen Bahn entsprechend abgestimmt. Die entsprechenden Richtlinien (u.a. RiL 815) und gesetzlichen Vorgaben werden beachtet.

Für die Sicherung des Bahnüberganges Erlenweg liegen bereits die Plangenehmigung sowie die Kreuzungsvereinbarung mit der DB AG vor. Das Eisenbahnbundesamt ist am Planverfahren beteiligt. Ggf. erforderliche vertragliche Vereinbarungen werden außerhalb dieses Bauleitplanverfahren geschlossen.

Ebenfalls im Bereich der Verlegung des „Erlenweges“ ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant, welches zum einen der Oberflächenentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 49 und darüber hinaus der Oberflächenentwässerung der im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche östlich der Bahn und östlich der „Dammer Straße“ dienen soll (s.u.).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP Neuaufstellung 2005) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

Abbildung: Darstellung des wirksamen FNP – OT Neuenkirchen



2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Östlich der Holdorfer Straße“ umfasst das Gebiet im Norden der Ortslage Neuenkirchen zwischen:

- der „Holdorfer Straße“ bzw. der Bahnlinie im Westen,
- dem Siedlungsbereich/ Bebauungsplan Nr. 35 „Wittenberg“ im Norden,
- der „Dammer Straße“ (K 276) im Osten und
- dem Graben/ „Biester Bach“ im Süden.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche werden für das Plangebiet gemäß den Darstellungen des FNP allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Einteilung in WA-1, WA-2 und WA-3-Gebiete ergibt sich auf Grund der Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung zu diesem Bauleitplan (erforderliche Schutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm ausgehend von der „Dammer Straße“, s.u.).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

Des weiteren wird im Plangebiet das zur Oberflächenentwässerung erforderliche Regenrückhaltebecken/ Flächen für die Wasserwirtschaft im Plan festgesetzt.

Ebenso sind die öffentlichen Verkehrsflächen (Verlegung „Erlenweg“, Erschließungsstraßen des Plangebietes, Fußwege) festgesetzt.

Im BPL Nr. 49 ist die Parzelle der Holdorfer Straße als öffentliche Verkehrsfläche/ einschließlich Fuß- und Radwege festgesetzt.

Grundsätzlich sind auf der Grundlage der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen auch Rad- und Fußwege zulässig. Insofern ist es planungsrechtlich möglich, in der Parzelle der Holdorfer Straße, neben der eigentlichen Straße für den KFZ-Verkehr, auch einen Fuß- und Radweg anzulegen; eine besondere Festsetzung eines Fuß- und Radweges ist insofern hier nicht erforderlich.

Ein Rückbau der Holdorfer Straße bzw. die Anlage eines Fuß- und Radweges wird ggf. außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens (auf Grundlage eines Straßenbauentwurfs) geregelt.

3.2 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 1) soll gewährleistet werden, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, und Tankstellen, die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, nicht angesiedelt werden können. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen. Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die einheitliche Festsetzung zur Gebäudehöhe / Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit dem § 2 der textlichen Festsetzungen stellt auf die Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im besonderen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht.

Angestrebt wird im Plangebiet ein Nutzungsmuster, das u.a. auch die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung (Einliegerwohnung) im Rahmen der Einfamilienhausbebauung ermöglicht, z.B. um das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, jedoch in getrennten Wohneinheiten realisieren zu können.

Ohne die hier allerdings vorgenommene Begrenzung der Zahl der Wohnungen (textliche Festsetzung § 3) bestünde die Gefahr einer „Übernutzung“ der Baugrundstücke. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ohne Begrenzung der Anzahl der Wohnungen die Nutzung der übrigen Grundstücksfläche u.U. nahezu ausschließlich den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplatzflächen vorbehalten wäre. Dies widerspräche der Planungsabsicht der Gemeinde, neben einer städtebaulich vertretbaren Verdichtung auch die Belange des Naturschutzes in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Neben einer gemäßigten wohnbaulichen Verdichtung ist es Planungswille der Gemeinde, bei der Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes den Charakter eines durchgrüneten und locker bebauten Quartiers zu erhalten.

Die festgesetzte Größenordnung von max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus und je einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte wird für vertretbar gehalten und entspricht einer verträglichen Lösung mit dem Anspruch städtebaulicher Verdichtung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs.

Mit dem § 4 der textlichen Festsetzungen wird die ortsübliche Ein- bzw. Durchgrünung von Wohnsiedlungsbereichen geregelt. Aus städtebaulicher Sicht steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsbereiche im Vordergrund; in ökologischer Hinsicht setzen Bepflanzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbereich um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine Durchgrünung dient nicht nur zur Gestaltung des Siedlungsgebietes, sondern verbessert auch das Kleinklima und stellt einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Bäume und Sträucher sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Gehölzgruppen etc. schaffen schon auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die Maßnahmen zum Immissionsschutz im § 5 der textlichen Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 49 und stellen den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch der künftigen Bevölkerung im Plangebiet vor den Verkehrslärmimmissionen auf der „Dammer Straße“ sicher (s.u.).

4 Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 49 dient neben der Ausweisung eines Wohngebietes auch der planungsrechtlichen Sicherung der Verlegung des „Erlenweges“ im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnüberganges. Die vorhandene Trasse des „Erlenweges“ soll dann künftig als Anliegerstraße und Fuß- und Radweg dienen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz „Holdorfer Straße“ und „Dammer Straße“ (K 276).

Die vorhandene Zufahrt zum Grundstück „Dammer Straße Nr. 5“ hat Bestandsschutz.

Für den Anschluss des Plangebietes an die Kreisstraße K 276 „Dammer Straße“ ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landkreis Vechta und der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erforderlich. Die endgültige Straßenplanung im Bereich des Knotenpunktes von Planstraße und der K 276 wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Tiefbauamt des Landkreises abgestimmt.

Für die Grundstücke an Straßen ohne Wendemöglichkeit wird darauf hingewiesen, dass die Abfallgefäße, sowie die Wertstoffsäcke nicht direkt vor dem Grundstück abgeholt werden. Die Abfallgefäße und Wertstoffsäcke sind an den jeweiligen Abfuhrtagen an der nächsten öffentlichen Straße bereitzuhalten, die von einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden kann und die Aufstellung geordnet zulässt. Im Plangebiet ist eine Stichstraße ohne Wendeanlage vorgesehen. Diese erschließt maximal lediglich 3 Einfamilienhausgrundstücke, insofern hält die Gemeinde hier eine Ausweisung eines Müllbehälter-Sammelplatzes nicht für erforderlich, da der Raum der öffentlichen Verkehrsfläche vor der Stichstraße ausreichend bemessen ist.

Die erforderlichen straßenverkehrsrechtlichen Regelungen werden außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Erschließung des Baugebietes geregelt.

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraßen wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsquerschnitte je nach Ausbaustandard möglich. Hierzu wird eine weitere Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen. Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus ist auch der Nachweis einzelner Besucherstellplätze in den Erschließungsstraßen des Plangebietes möglich bzw. vorgesehen.

5 Umweltbericht

Beschreibung des Planvorhabens

Anlass und Angaben zum Standort

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49, den bereits vorhandenen Siedlungsbereich an der „Dammer Straße“ (Kreisstraße K 276) weiterzuentwickeln und die hier in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen im Norden und Süden aufzugreifen und den Siedlungsbereich abzurunden (Arrondierung). Des Weiteren wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 die Verlegung des „Erlenweges“ im Zusammenhang mit dem Umbau des dort vorhandenen Bahnüberganges planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des „Erlenweges“ geplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP Neuauflage 2005) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ~ 6,5 ha auf.

Aufgabenstellung und Scoping

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs.6 Nr.7 werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch (inkl. Gesundheit), Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2 Nr.2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im 2. Quartal 2007 von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 64.540 m²
- Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,35)	ca. 33.145 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen (geplant)	ca. 7.909 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen (vorhanden)	ca. 3.946 m ²
- Spielplatz	ca. 400 m ²
- Flächen zum Anpflanzen ...	ca. 2.270 m ²
- Flächen zum Erhalt vorhandener Bepflanzung ...	ca. 2.705 m ²
- Waldflächen	ca. 4.565 m ²
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	ca. 9.600 m ²

Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich aus den Verkehrsflächen und aus der Versiegelung in den Wohngebieten. Unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO um 50 % ergibt sich eine Versiegelung von ca. 2,5 ha.

Flächennutzungen	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (geplant)	7.909	1,0	7.909 m ²
Wohngebiet mit einer GRZ 0,35 (zzgl. Überschreitung)	33.145	0,525	17.401 m ²
Versiegelung			25.310 m²

Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Nach § 1 Abs.6, Nr.7f sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Planung (Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen) kommen regenerative Energien (z.B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen. Bzgl. des sparsamen und effizienten Umgangs von Energie ist anzumerken, dass die Gebäude nach dem Stand der Technik unter Beachtung der geltenden Wärmeschutzverordnung gebaut werden.

Die Anwendung weitergehender Maßnahmen bleibt den zukünftigen Eigentümern vorbehalten, wird seitens der Gemeinde aber nicht vorgeschrieben.

Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

Untersuchungsmethodik

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Gemäß der Anlage Punkt 2. des BauGB umfasst der Umweltbericht u.a. eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.

In den Kapiteln 0 bis 0 erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird (Methode der Bewertung). Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und –bewertung werden ebenfalls **Vorbelastungen** berücksichtigt.

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose, vgl. Kap. 0) und bei Durchführung der Planung (→ Auswirkungsprognose) zu enthalten. Hierzu erfolgt eine Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (<-> Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer ist von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auszugehen.

Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Im Anhang (Kapitel 0) sind die potentiellen Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Umweltgüter aufgelistet. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

- Vermeidungsmaßnahmen (inkl. Schutzmaßnahmen),
- Verminderungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Ersatzmaßnahmen) bzw.
- Maßnahmen zur Wiederherstellung betroffener Funktionen

Monitoring

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet.

Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.¹

Alternativen

Gemäß Punkt 2d der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sind im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) zu berücksichtigen. Hierunter fallen zum einen Standortalternativen (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht) und alternative Baukonzepte (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht). Die Angaben zu den Planungsalternativen können dem Kapitel 0 entnommen werden.

Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<².

Räumliche Gesamtplanung

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta ist die Bahnlinie als „sonstige wichtige Eisenbahnstrecke“ dargestellt. Die Fläche grenzt an den östlich der Bahnlinie ausgewiesenen „Naturpark Dümmer“ an.

Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP Neuaufstellung 2005) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, der für das Plangebiet Bauflächen, bzw. für einen kleinen Teilbereich Waldflächen darstellt.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) macht zu dem Plangebiet diverse schutzgutbezogene Aussagen, die ggf. in den entsprechenden Kapiteln zitiert werden (vgl. Kap. 0 - 0).

Landschaftsplan (LP):

Ein Landschaftsplan ist für das Plangebiet nicht vorhanden.

¹ zu weiteren Ausführungen vgl.: Stüer/Sailer „Monitoring in der Bauleitplanung“ (www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/baur04.pdf)

² Explizit betont das Gesetz [§ 1 Abs.6 Punkt 7.g)], dass vorhandene Landschaftspläne oder sonstige umweltrechtliche Fachpläne für die Bestandsaufnahmen und –bewertungen heranzuziehen sind.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Im folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z.B. gefährdeten Arten gemacht.

Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels von DRACHENFELS (2004) durchgeführt.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996)<. Hierin spielen Wertelemente mit besonderer Bedeutung (→ besonderer Schutz- und Kompensationsbedarf) eine besondere Rolle. Das Modell ermittelt über Biotoptypen die spezifischen Werte für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild (also auch Lebensraumfunktion der Biotoptypen) sofern kein besonderer Schutzbedarf besteht. Anhaltspunkte für einen besonderen Schutzbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Sinne des Modells (z. B. gefährdete Arten, spezielle Wanderwege von gefährdeten Tierarten) sind aber aufgrund der Ausprägung der betroffenen Biotope (intensiv genutzte, bzw. anthropogen überformte Biotope in Nachbarschaft zu besiedelten Bereichen) nicht zu erkennen und auch nicht bekannt. Insofern wird durch die Gemeinde unter Anwendung des o. g. Kompensationsmodells die sach- und fachgerechte Beurteilung der Eingriffsfolgen über die Bewertung der Biotoptypen als ausreichend angesehen.

Die Bestandsdarstellung (vgl. Anhang Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) enthält die jeweiligen Buchstabenkombinationen der Biotoptypen (Codes) und eine fortlaufende Biotoptypennummerierung.

Nr. 1.20 Laubmischwald WX Wertfaktor 3

An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Laubholzmischbestand aus heimischen Gehölzen. Wenig erkennbare Nutzung und beigemischte Nadelgehölze. Wenig Strauchbewuchs, kaum entwickelte Krautschicht. Dieser Mischbestand kann nicht eindeutig einem charakteristischen Waldtyp zugeordnet werden.

Nr. 2.10.2 (a - b) Strauch-Baumhecke HFM Wertfaktor 3

Im Plangebiet befinden sich mehrere Strauch-Baumhecken, die sich im wesentlichen in Alter, Genese und Artenzusammensetzung unterscheiden.

- Nr. 2.10.2a: Relativ alte Hecke in Böschung mit standortheimischen Laubgehölzen. In der Baumschicht dominiert die Stiel-Eiche, an der Hecke erfolgte vor nicht langer Zeit ein starker Pflegeschnitt.
- Nr. 2.10.2b: Alte Hecke entlang der „Holdorfer Straße“ mit wenigen alten Stiel-Eichen und zahlreichen Schlehen im Unterwuchs.

Nr. 2.10.3 Baumhecke HFB Wertfaktor 3

Baumhecke entlang der „Holdorfer Straße“ mit alten Stiel-Eichen und wenigen, einzelnen Sträuchern im Unterwuchs.

Nr 2.13.1 (a – b) Baumreihe/Einzelbäume HBA Wertfaktor 2 bzw. 3

- Nr. 2.13.1a: Baumreihe aus drei älteren Obstbäumen (Kirschen) mittlerer Stammdurchmesser und ehemals in ca. 1,3 Metern Höhe gekappt (Wertfaktor 2).
- Nr. 2.13.1b: Mittelalte bis alte Einzelbäume, z. T. in Reihe, entlang der „Holdorfer Straße“. Vornehmlich Bergahorn, aber auch Stiel-Eiche sowie je einmal Birke und Platane (Wertfaktor 3).

Nr. 4.5 Ausgebauter Bach FX

Wertfaktor 4

Fließgewässer mit mehr oder weniger begradigtem Verlauf im Regelprofil und weitgehend einheitlicher Morphologie. Vegetation aus feuchte- und stickstoffliebenden Stauden und Krautarten geprägt, starke Vegetationsentwicklung. Kein naturnaher Gehölzsaum, gelegentlich junger Gehölzaufwuchs. Gewässersohle verschlammt, zum Zeitpunkt der Erfassung (Oktober 2007) kaum oder geringe Fließgeschwindigkeit.

Nr. 4.8 Graben FG

Wertfaktor 2

Künstlich angelegter Abzugsgraben mit begradigtem Verlauf, Regelprofil (Kasten). Vegetation aus feuchte- und stickstoffliebenden Stauden und Krautarten geprägt, starke Vegetationsentwicklung sowie teilweise Aufwuchs von jungen Gehölzen.

Nr. 9.5 (a – d) Artenarmes Grünland GI

Wertfaktor 2

Der Bereich des Untersuchungsraumes weist mehrere große Grünlandflächen auf. Die Flächen weisen alle Ausprägungen auf, die auf intensive Nutzung zurückzuführen sind, teilweise unterscheiden sie sich durch wechselnde Artenvielfalt und unterschiedliche Standortbedingungen. Die Grünlandbereiche werden als Weide oder Wiese genutzt, eine Fläche (Nr. 9.5c) liegt seit einiger Zeit brach. Die Grünlandflächen stellen sich insbesondere im südlichen und östlichen Bereich als stellenweise staunass dar, innerhalb der Vegetation finden sich allerdings keine Nasswiesenarten oder Pflanzenarten feuchter bis nasser Standorte wie Seggen, Binsen (Ausnahme Flatterbinse in geringen Beständen) oder Hochstauden, die über einzelne Pflanzenvorkommen/Einzelexemplare hinausgehen.

- Nr. 9.5a: Der zentrale Bereich des Untersuchungsraumes weist eine große Grünlandfläche auf. Die Fläche ist intensiv genutzt und stellt sich als artenarmes, von wenigen Süßgrasarten dominiertes Grünland dar, welches einen nur sehr geringen Anteil stickstoffliebender Krautarten aufweist.
- Nr. 9.5b: Der Grünlandbereich wird als Pferdeweide intensiv genutzt. Aufgrund der intensiven Beweidung kann sich nur eine geringe Vegetationsschichtung einstellen. Starke Bodenverdichtung, stellenweise Trittvegetation, etwas höhere Artenvielfalt als in Nr. 9.5a.
- Nr. 9.5c: Mittleres Brachestadium eines Intensivgrünlandstandorts. Neben stickstoff- und feuchteliebender Krautarten auch schon einige Stauden beigemischt.
- Nr. 9.5d: Intensivweide, artenarm, Schafbeweidung.

Nr. 9.6 Grünland Einsaat GA

Wertfaktor 1

Relativ frisch eingesätes Intensivgrünland mit Neueinsaat hochproduktiver Grassorten. Hier ist flächendeckend Grasbestand mit nur wenigen vorhandenen Kräutern vorhanden.

Nr. 10.3 Baumschulgelände EB

Wertfaktor 1

Flächen die zur Zeit als (aufgelassenes) Baumschulgelände genutzt werden. Das Gelände wird zum Einschlag von Gärtner- und Baumschulware genutzt. Im nahezu gesamten Bereich befindet sich neben den Gehölzanzuchtbeständen eine mehr oder weniger gut ausgeprägte Krautschicht aus Vegetationsbeständen der halbruderalen Gras- und Staudenfluren. Diese Pflanzenbestände weisen in Teilbereichen ein jüngeres Altersstadium auf, was auf den regelmäßigen Umbruch innerhalb solcher Baumschulflächen zurückzuführen ist. Aufgrund des vermutlich relativ starken Einsatzes von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie aufgrund der häufigen Bodenbearbeitung unterliegt die Fläche einer hohen Nutzungsintensität und hat eine große Regenerationsfähigkeit.

Nr. 11.2 Halbruderaler Gras- und Staudenflur UH

Wertfaktor 3

Mischbestände aus Arten des Intensivgrünlandes mit Feuchte- und Stickstoffzeigern und einem Anteil von Ruderalarten. Keine regelmäßige Pflege/Unterhaltung erkennbar.

Nr. 12.6 Hausgarten PH

Wertfaktor 1

Dieser Biotoptyp ist hauptsächlich durch standortfremde Ziergehölze und Zierhecken (Koniferen, Laubgehölze) sowie Scherrasen mit geringem Anteil an heimischer Flora gekennzeichnet.

Nr. 12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen PHG Wertfaktor 2
 Alter Gartenbereich mit großen Bäumen und baumreich. Z. T. geringe Pflegeintensität mit Entfaltungsmöglichkeit für Spontan- und Subspontanvegetation

Nr. 13.4.5 Versiegelte Fläche TF Wertfaktor 0
 Befestigte Flächen (Straßen, Wege).

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) stellt östlich der „Holdorfer Straße“ ein „Grünland mittlerer Standorte“ dar (Karte 1 des LRP), dem eine „mittlere Bedeutung aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes“ zugeordnet ist (Karte 1a des LRP). Dem übrigen Geltungsbereich wird lediglich eine „Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ zugewiesen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten (soweit Angaben im Rahmen des Scoping mitgeteilt wurden)
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste vor.

Angaben zu Pflanzen- und Tierarten der Roten Liste oder zu streng geschützten Arten liegen nicht vor und wurden der Kommune auch nicht im Rahmen der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. Kap.0) mitgeteilt. Aufgrund der Ausprägung (intensive Nutzung, keine besonderen oder extremen Standortbedingungen) sowie der bestehenden Vorbelastungen (unmittelbare Nähe zu stark frequentierten Gemeindestraßen und der „Dammer Straße“ K 276, Wohnbebauung mit den entsprechenden akustischen und optischen Emissionen; intensive Nutzung) der betroffenen Biotoptypen werden keine besonderen Artvorkommen, bzw. deren Lebensstätten (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten) **„planungsrelevanter Arten“**³ im Plangebiet erwartet.

Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder –beziehungen sowie Tierlebensräume hoher oder sehr hoher Bedeutung können aufgrund der Ausprägung der Biotoptypen und Lage im Raum nicht vermutet werden.

Von der Planung sind keine naturschutzspezifischen Schutzgebiete oder –objekte betroffen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass aufgrund des bestehenden Kenntnisstandes von der Planung keine Bereiche hoher biologischer Vielfalt betroffen sind.

Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Zu den abiotischen Schutzgütern gehören Boden, Wasser, Klima und Luft.

Boden

Eine Sichtung des LRP weist darauf hin, dass in der westlichen Hälfte des Plangebietes Podsol-Gley vorliegt (Karte 3 des LRP). Der Podsol-Gley hat gemäß LRP in dem Bereich westlich der „Holdorfer Straße“ eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit / sehr geringe Bedeutung (Karte 3a des LRP). Für den Podsol-Gley östlich der „Holdorfer Straße“ ist im LRP eine hohe Leistungsfähigkeit / hohe Bedeutung angegeben. Für die östliche Hälfte des Plangebietes stellt der LRP „Pseudogley-Podsol“ dar und weist diesem Boden eine sehr hohe Leistungsfähigkeit / sehr hohe Bedeutung zu.

³ Streng geschützte Art oder besonders geschützte Art mit Gefährdungstatus und/oder ungefährdete Art mit besonderer ökologischer Anforderungen oder besonders geschützter Arten der EG-Vogelschutzrichtlinie (Anh.1) oder koloniebrütende Vogelart.

Bei dem Bereich östlich der „Holdorfer Straße“ handelt es gemäß Landschaftsrahmenplan um Bodentypen mit besonderem Schutzbedarf.

Wasser

Oberflächengewässer: Mit dem Biester Bach verläuft ein Oberflächengewässer durch das Plangebiet.

Grundwasser: Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005) liegt im Plangebiet eine hohe Grundwasserneubildungsrate vor (Karte 4.1 des LRP). Für die westliche Hälfte ist eine mittlere und für die nordöstliche Hälfte eine hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit dargestellt.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die hohe Grundwasserneubildungsrate in Verbindung mit einer hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit stellt für die nordöstliche Hälfte des Plangebietes einen besonderen Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser dar. Da es sich bei dem Fließgewässer nicht um ein naturnahes Gewässer handelt (vergl. Biotopbeschreibung Kap. 0) hat der Biester Bach als Fließgewässer lediglich eine mittlere Bedeutung und somit keinen besonderen Schutzbedarf in bezug auf das Schutzgut Wasser.

Klima und Luft

Eine Sichtung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005) weist in Karte 5 darauf hin, dass das Gebiet östlich der „Holdorfer Straße“ zu einem großflächigen „Gebiet mit klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ gehört („Ackerklimatop, Ackernutzung mit Gehölzen, Restwaldflächen, Gehöften etc., mäßig windoffen, Kaltluftentstehungsgebiet, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle“). Der Bereich westlich der „Holdorfer Straße“ wird im LRP einem „klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich“ zugeordnet („Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete“).

Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Eine Sichtung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005) weist darauf hin, dass keine landschaftsbildspezifischen Wertelemente mit besonderer Bedeutung von der Planung betroffen sind. Der LRP stuft den Bereich östlich der „Holdorfer Straße“ in Karte 2 als „gegliederter Landschaftsraum der Dammer Berge mit hohem Ackeranteil sowie Waldresten, Gehölzen etc.“ ein (gemäß Karte 2a des LRP: „Grundvoraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden“). Der übrige Geltungsbereich wird den „größeren Siedlungskomplexen städtischer Prägung“ zugeordnet (gemäß Karte 2a des LRP: „Stark eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben“).

Die Ortsbegehung ergab, dass in Form einiger weniger älterer Gehölzstrukturen nur noch vereinzelte Elemente der naturraumtypischen Kulturlandschaft im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden sind und durch die fortgeschrittene Nivellierung der Nutzungsformen eine deutliche Überprägung erkennbar ist. Landschaftsbildprägende Oberflächenformen des Naturraums mit herausragender Bedeutung sind nicht erkennbar, zusätzlich wirken Beeinträchtigungen wie Lärm und visuelle Reize durch den Straßenverkehr der umgebenden Straßen und Wohnbereiche.

Insgesamt betrachtet kommt dem Plangebiet eine eher allgemeine (mittlere) Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)

Gemäß sind im Bereich östlich der „Holdorfer Straße“ die „Grundvoraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden“. Der übrige Geltungsbereich wird den „größeren Siedlungskomplexen städtischer Prägung“ zugeordnet. Hier sind gemäß LRP „stark eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben“ vorhanden. Insgesamt betrachtet hat das Plangebiet unter anderem aufgrund der Vorbelastungen durch die Straßen und aufgrund der damit einhergehenden Belastungen optischer und akustischer Art sowie der fehlenden Wegeverbindungen nur eine durchschnittliche Bedeutung für das Landschaftserleben.

Im Osten des Plangebietes an der Dammer Straße befindet sich ein Wohnhaus mit Hausgarten und angrenzenden Grünanlagen, dem aus Sicht der Wohnnutzung durch die Hausbesitzer (Gründstück eingezäunt) eine Bedeutung zukommt. Weitere Elemente mit einer Bedeutung für die Wohnnutzung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB)

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet.

Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7i BauGB)

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit / oder Bedeutung vor. Das Planungsvorhaben wird daher zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen führen.

Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)

Im näheren oder weiteren Umfeld Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< können daher ausgeschlossen werden.

Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

Auswirkungsprognose

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen und somit zum Verlust von Lebensraum.

Die Planung führt zudem zu einer Neuversiegelung auf einer Fläche von ca. 2,5 ha. Durch die Versiegelung gehen alle ökologischen und ästhetischen Funktionen verloren. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Dauerwasserstand geht im Westen des Plangebiets ein Teilabschnitt des „Biesterbachs“ vom Fließgewässer in ein Stillgewässer über. Hierdurch werden fließgewässertypische Funktionen dieses Biotoptyps in Teilbereichen aufgehoben, die biologische „Durchgängigkeit“ des Gewässers bleibt voraussichtlich aber bestehen. Einzelheiten hierzu sind im nachgeschalteten Wasserrechtsverfahren zu klären.

Der Verlust (Versiegelung und sonstige Überplanung) von Biotopen stellt einen Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Die Eingriffsregelung gemäß drittem Abschnitt des NNatG ist somit anzuwenden (vgl. Anhang Kap. 0).

Die Grundlage der Bewertung stellt die vom Niedersächsischen Städtetag in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium herausgegebene Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996) dar (vgl. Anhang Kap. 0).

Aufgrund der eher durchschnittlichen Wertigkeit der betroffenen Biotope infolge intensiver Nutzung und Überformung ist – bis auf die zuvor beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen - mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Schutzgebiete oder –objekte nach NNatG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt nach vorhandenem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen oder von „Lebensstätten“ streng geschützter Arten. Es werden ebenfalls keine bekannten bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Daher ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

Durch die Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches ca. 2,5 ha zusätzlich versiegelt. Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Der Bereich östlich der „Holdorfer Straße“ liegt gemäß LRP in bezug auf das Schutzgut Boden in einem großflächigen Bereich mit Böden mit sehr hoher Leistungsfähigkeit / sehr hohe Bedeutung. Hieraus resultiert für die östliche Hälfte des Plangebietes ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden. Unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahme (Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl) und der Vorbelastungen (Immissionen durch die Dammer Straße - K 276, weitgehend vorhandene intensive Nutzung) ist hier nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Die Versiegelung führt darüber hinaus zum Verlust von Infiltrationsraum. Die nordöstliche Hälfte des Geltungsbereiches liegt gemäß LRP in bezug auf das Schutzgut Wasser in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate in Verbindung mit einer hohen Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Hieraus resultiert für diesen Bereich des Plangebietes ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Wasser. Unter Berücksichtigung, dass mit einem Wohngebiet keine Nutzung mit hoher Verschmutzungsgefährdung geplant ist und unter Berücksichtigung der großen Ausdehnung des Grundwassereinzugsgebietes ist dieser Punkt zu vernachlässigen.

Mit dem Biester Bach liegt ein Fließgewässer mittlerer Bedeutung im Plangebiet vor. Der Bach wird durch ein Regenrückhaltebecken überplant, das er in Zukunft durchfließen wird. Der Biester Bach hat derzeit in dem betroffenen Abschnitt einen mehr oder weniger begrdigtem Verlauf im Regelprofil und eine weitgehend einheitliche Morphologie. Daher ist durch den Bau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit wechselnden Böschungsneigungen hier zwar eine Veränderung aber keine Verschlechterung der Verhältnisse aus Sicht des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Das Gebiet östlich der „Holdorfer Straße“ gehört gemäß LRP zu einem großflächigen „Gebiet mit klimalischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ („Ackerklimatop, Ackernutzung mit Gehölzen, Restwaldflächen, Gehöften etc., mäßig windoffen, Kaltluftentstehungsgebiet, zeitweise Luftbelastungen durch Gülle“). Der Bereich westlich der „Holdorfer Straße“ wird im LRP einem „klimalischen und lufthygienischen Belastungsbereich“ zugeordnet („Siedungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete“). Dieser Punkt ist zu vernachlässigen, weil es sich beim Plangebiet und der Ortslage Neuenkirchen nicht um einen stark wärmebelasteten Bereich handelt, dem die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion zugute kommen könnte.

Der B-Plan setzt einen Großteil der im Plangebiet vorhandenen, z. t. älteren Gehölzstrukturen zum Erhalt fest. Der freie Raum wird für die Bebauung vorgesehen. Da zur Zeit durch die fortgeschrittene Nivellierung der Nutzungsformen eine deutliche Überprägung der Flächen und damit eine allgemeine (mittlere) Bedeutung für das Landschaftsbild besteht, werden keine Bereiche hoher oder sehr hoher Bedeutung in Anspruch genommen. Erheblich nachteilige Auswirkungen im Sinne des UVPG sind nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung, der Lärmimmissionen im Plangebiet ausgehend vom Verkehrslärm auf der Kreisstraße/ Dammer Straße ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Danach ist am geplanten Standort die Ausweisung von Wohnbauflächen bei Berücksichtigung von Immissionsschutzmaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) möglich.

Bei Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Es sind keine öffentlichen siedlungsnahen Freiräume von der Planung betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet.

Komplexe schutzgutübergreifender Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Mit einem Wäldchen im Nordosten und weiteren Gehölzstrukturen zwischen Wäldchen und „Holdorfer Straße“ werden die im Geltungsbereich befindlichen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Gehölzbestände teilweise erhalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet ist zur Verminderung des Versiegelungsgrades auf 0,35 beschränkt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt die >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996)< dar.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltberichtes (vgl. 0). Die verschiedenen Kompensationsmaßnahmen können dem entsprechenden Kapitel entnommen werden (sh. dort).

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Gemäß § 10 NNatG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Für innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes planerisch vorzusehen.

Zum Ausgleich des Eingriffes können innerhalb des Plangebiets die nachfolgenden Maßnahmen in Ansatz gebracht werden:

Freiflächen im Wohngebiet; Hausgärten

Wertfaktor 1

Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 im Wohngebiet und einer möglichen Überschreitung um 50 % werden ca. 52,5 % des überbaubaren Gebietes versiegelt. Die restlichen Flächen (47,5 %) sind somit als Freiflächen / Grünflächen vorgesehen. Diese Freiflächen sind als Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Beet- und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Ziersträuchern und Bäumen charakterisieren.

Spielplatz

Wertfaktor 1

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein Spielplatz vorgesehen. Ein Spielplatz ist in seiner Bewertung mit Hausgärten vergleichbar.

Flächen für Wald

Erhalt

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Wald festgesetzt. Hierdurch werden ein Waldbestand (Biotop Nr. 1.20 WX) und ein Teil eines Hausgartens mit Großbäumen der optisch z. T. fließende Übergänge zu den Waldflächen aufweist (Biotop Nr. 12.6.3 PHG) zum Erhalt festgesetzt. Diese Bereiche gehen nicht in die Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung ein.

Die Bereiche, die mit dieser Festsetzung belegt sind, auf denen sich aber keine erhaltenswerten Gehölze befinden, sind analog zur Maßnahme „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu bepflanzen und erhalten den Wertfaktor 2.

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern **Erhalt**
Zwischen „Holdorfer Straße“ und der Fläche für Wald und entlang der „Holdorfer Straße“ sind Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird ein Teil der Hecken (Biotop Nr. 2.10.2a HFM) erhalten. Diese Bereiche gehen nicht in die Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung ein.

Die Bereiche, die mit dieser Festsetzung belegt sind, auf denen sich aber keine erhaltenswerten Gehölze befinden, sind analog zur Maßnahme „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu bepflanzen und erhalten den Wertfaktor 2.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **Wertfaktor 2**
Zur Einbindung des Wohngebietes in südliche und östliche Richtung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen (sh. Artenliste in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Der ökologische Wert dieser Flächen wird sich mit zunehmendem Alter steigern.

Regenrückhaltebecken **Wertfaktor 2**
Im Westen des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 7 NNatG dar, der einen bereits vorhandenen Biotoptyp (Grünland) in Ausprägung und Struktur verändert. Bei einer naturnahen Gestaltung kann sich der durch den Bau des Regenrückhaltebeckens entstehende Eingriff in sich selbst ausgleichen. Das Regenrückhaltebecken geht daher mit dem Wert der bisherigen Nutzung der Fläche (Grünland 2) in die Kompensationsberechnung ein.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die o.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 58.092 Wert-einheiten** (vgl. Kap. 0).

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird die Umsetzung und Vermarktung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Östlich der Holdorfer Straße“ einem privaten Investor übertragen. Die Regelung der Kompensationsmaßnahmen wird daher im Rahmen eines privaten Erschließungsvertrages geregelt. In dem Erschließungsvertrag wird eine Absicherung mit aufgenommen, dass der Investor, der die Ausgleichmaßnahmen tatsächlich durchführen wird und durchführen muss, im Zeitpunkt der vorgesehenen Maßnahmen rechtlich und tatsächlich über die betreffenden Grundstücke verfügen kann. Der Kauf von landwirtschaftlichen Flächen – möglichst im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensations-Suchraum – wird zudem von der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden unterstützt. Der privatrechtliche Erschließungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Vor dem Hintergrund, dass im Untersuchungsraum aktuell keine Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung betroffen sind und unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes verbleiben nach Umsetzung der noch zu benennenden und festzulegenden Kompensationsmaßnahmen in der ermittelten Größenordnung (s.o.), keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne des BauGB / UVPG zu bezeichnen wären. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen bzgl. bekannter Auswirkungen sind daher nicht erforderlich. Bzgl. der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird die Stadt folgende Kontrollen vor Ort durchführen:

- direkt nach der Durchführung der Maßnahmen
- drei Jahre nach Realisierung der Planung
- danach alle 10 Jahre für einen Zeitraum von 30 Jahren

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird die, durch die an der Planung beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB weitergereichten Informationen über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zur Kenntnis nehmen. Diese Informationen werden, falls erforderlich, Grundlage für Umfang, Untersuchungstiefe, Methode und der festzulegenden Untersuchungsabstände für möglicherweise weitere Kontrollen sein.

Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Die primären Änderungen der bestehenden Situation liegen in einer Bebauung bisher in erster Linie landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland) als Wohngebiet bzw. in der Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bereich eines Grünlandes und eines Abschnittes des Bies-ter Baches. Insofern handelt es sich um eine grundlegende Änderungen im Vergleich zur momentanen Situation innerhalb des betroffenen Bereichs.

Insgesamt betrachtet, ist die Planung für einen Großteil des Plangebietes mit einer Nutzungsänderung verbunden. Im Vergleich zur bestehenden Situation führt die Planung zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von ca. 2,5 ha und damit zu zusätzlichen Eingriffen vor allem im Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung würden insbesondere die vorhandenen Biotopstrukturen erhalten bleiben und könnten weiterhin ihre umweltspezifischen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Infiltrationsraum wahrnehmen. Es ist aber anzumerken, dass es sich hierbei nicht um natürliche, naturnahe oder besonders bedeutsame oder wertvolle Strukturen handelt. Diese intensiv genutzten Biotopstrukturen weisen weitestgehend eine nur durchschnittliche ökologische Bedeutung auf und unterliegen schon derzeit verschiedenen Beeinträchtigungen. Zu nennen sind als primäre Vorbelastungen die Immissionen durch den KFZ-Verkehr der angrenzenden, z.T. stark frequentierten Kreisstraße K 276 sowie die Nutzung eines Teils der Flächen als Gärtnereigelände im Osten des Plangebietes und die dadurch bedingte Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten.

Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP Neuaufstellung 2005) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

Alternativen wurden daher auf B-Planebene nicht nochmals abgeprüft.

Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Gesamthafte Beurteilung:

Nach Durchführung der verschiedenen Maßnahmen (Vermeidung, die noch zu benennenden und festzulegenden Kompensationsmaßnahmen in der ermittelten Größenordnung, Monitoring) verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Naturschutzgesetzgebung und keine Auswirkungen, die als erheblich nachteilig im Sinne von UVPG/BauGB zu bezeichnen wären.

Zu einem späteren Zeitpunkt auftretende unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind dann zu behandeln.

Anhang

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Umweltgüter

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Tiere und Pflanzen:

- ⇒ Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- ⇒ Funktionsverlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch z.B. Nutzungsänderung, Lebensraumzerschneidungen oder emissionsbedingte Beeinträchtigungen wie Schadstoffe, optische sowie akustische Störreize
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzgebieten und –objekten (Naturschutzgesetzgebung)

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Biologische Vielfalt:

- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von Arten oder Biotopen der Rote Listen
- ⇒ Überplanung oder Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach BNatSchG
- ⇒ Zerstörung oder Beeinträchtigung von faunistischen Funktionsräumen oder -beziehungen

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft:

- ⇒ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung
- ⇒ Funktionsverlust von Bodenbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Mobilisierung von Schadstoffen durch Inanspruchnahme belasteter Flächen (Altlasten, Deponien u.s.w.)
- ⇒ Beeinträchtigung von Oberflächengewässern – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Verlust, Verlegung, Veränderung, Einleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von grundwasserspezifischen Funktionsbereichen – speziell mit besonderer Bedeutung – durch Versiegelung, GW-Absenkung, Anstau, Umleitung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von Schutzausweisungen nach Niedersächsischem Wassergesetz
- ⇒ Beeinträchtigung von bedeutsamen Flächen der Kalt- oder Frischluftentstehung durch Versiegelung, sonstige Überplanung oder Schadstoffeintrag
- ⇒ Beeinträchtigung von klimatisch oder lufthygienisch wirksamen Abfluss- oder Ventilationsbahnen durch Schaffung von Barrieren oder Schadstoffeintrag

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf die Landschaft:

- ⇒ Überplanung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) bzw. von kulturhistorischen oder besonders landschaftsbildprägenden Strukturelementen
- ⇒ Beeinträchtigung von Bereichen mit bedeutsamen Landschaftsbildqualitäten (inkl. der natürlichen Erholungseignung) durch Verlärmung, Zerschneidung oder visuelle Überprägung
- ⇒ Beeinträchtigung von landschaftsbildspezifischen Schutzgebieten oder –objekten

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf den Menschen:

- ⇒ Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Emissionen
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von Wohn- und/oder Wohnumfeldflächen (siedlungsnaher Freiraum)
- ⇒ Verlust oder Funktionsverlust von bedeutsamen Flächen der Freizeit- bzw. Tourismusinfrastruktur
- ⇒ Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt

Checkliste der möglichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und Sachgüter:

- ⇒ Beeinträchtigung geschützter Denkmäler oder sonstiger schützenswerter Objekte / Bauten z.B. durch Verlust, Überplanung, Verlärmung, Beschädigung (Erschütterungen, Schadstoffe)
- ⇒ Beeinträchtigung von Sachgütern durch Überplanung

Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996)<.

Die Biotoptypenerfassung und –beschreibung (nach DRACHENFELS 2004) erfolgt in Kap. 3.1. Für das Kompensationsmodell relevante Eingriffsangaben sind insbesondere dem Kapitel 0 und der Auswirkungsprognose (Kap. 0) zu entnehmen. Die entsprechenden biotopsspezifischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in Kapitel 0 beschrieben.

Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor.

Nr.	Biotoptyp (Code)	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs- flächenwert (WE)
1.20	Sonstiger Laubforst	2.391	Erhalt	0
2.10.2a	Strauch-Baumhecke (HFM)	286	3	858
2.10.2a	Strauch-Baumhecke (HFM)	460	Erhalt	0
2.10.2b	Strauch-Baumhecke (HFM)	197	3	591
2.10.3	Baumhecke (HFB)	286	3	858
2.13.1a	Baumbestand (HB) (je 30 m ²) *	3 St.	2	180
2.13.1b	Baumbestand (HB) (je 50 m ²) *	12 St.	3	1.800
4.5	Ausgebauter Bach (FX)	969	4	3.876
4.8	Graben (FG)	193	2	386
9.5a-d	Artenarmes Grünland (GI)	36.073	2	72.146
9.6	Grünland-Einsaat (GA)	2.628	1	2.628
10.3	Baumschulgelände (EB)	10.659	1	10.659
11.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	1.029	3	3.087
12.6	Hausgarten (PH)	1.101	1	1.101
12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	2.408	2	4.816
12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	1.914	Erhalt	0
13.4.5	Versiegelte Fläche (TF)	3.946	0	0
	Gesamt:	64.540		102.986

* Die Bäume gehen mit ihrem Kronentraufbereich in die Eingriffsermittlung ein.

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von **102.986** Werteinheiten.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Der Kompensationswert innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor der Ausgleichsmaßnahmen.

Maßnahme WA (GRZ 0,35 mit Überschreitung auf 0,525)	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Kompensationswert (WE)
- Hausgärten im Wohngebiet	15.744	1	15.744
- Versiegelung im Wohngebiet	17.401	0	0
Öffentliche Verkehrsflächen (vorhanden)	3.946	0	0
Öffentliche Verkehrsflächen (geplant)	7.909	0	0
Spielplatz	400	1	400
Flächen zum Anpflanzen	2.270	2	4.540
Flächen zum Erhalt und Anpflanzen	460	Erhalt	0
Flächen zum Erhalt und Anpflanzen	2.245	2	4.490
Waldflächen	4.305	Erhalt	0
Waldflächen	260	2	520
Regenrückhaltebecken	9.600	2	19.200
Gesamt:	64.540		44.894

Im Bebauungsplan wird ein Kompensationswert von **44.894 Werteinheiten** erzielt.

Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Eingriffsflächenwert} & - & \text{Kompensationswert} & = & \text{Kompensationsdefizit} \\
 102.986 \text{ WE} & - & 44.894 \text{ WE} & = & 58.092 \text{ WE}
 \end{array}$$

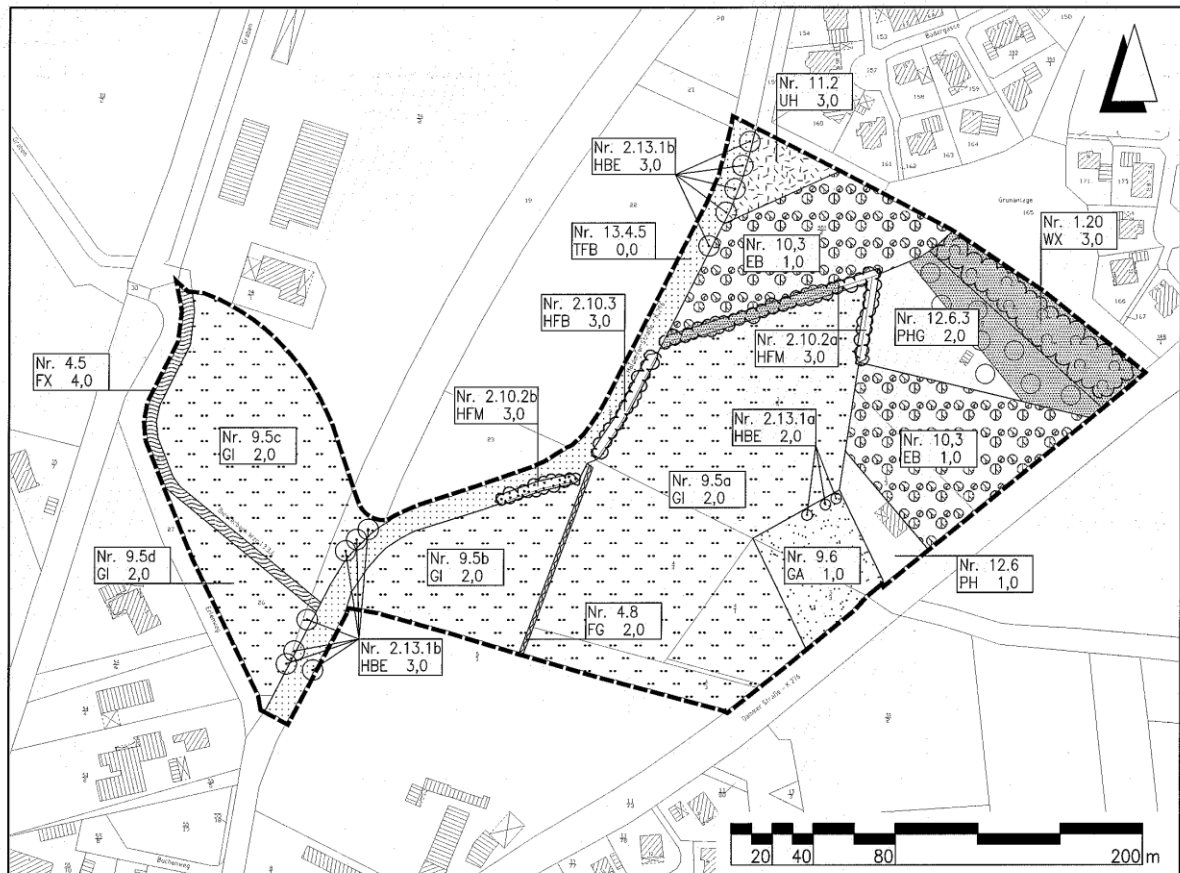
Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im zu bilanzierenden Geltungsbereich des Plangebietes ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **58.092 WE** besteht.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Eine Kompensation des Defizits von 58.092 Werteinheiten ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 12 NNatG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird die Umsetzung und Vermarktung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Östlich der Holdorfer Straße“ einem privaten Investor übertragen. Die Regelung der Kompensationsmaßnahmen wird daher im Rahmen eines privaten Erschließungsvertrages geregelt. In dem Erschließungsvertrag wird eine Absicherung mit aufgenommen, dass der Investor, der die Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich durchführen wird und durchführen muss, im Zeitpunkt der vorgesehenen Maßnahmen rechtlich und tatsächlich über die betreffenden Grundstücke verfügen kann. Der Kauf von landwirtschaftlichen Flächen – möglichst im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensations-Suchraum – wird zudem von der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden unterstützt. Der privatrechtliche Erschließungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Bestandsplan:



Legende

	Geltungsbereich		Erhalt von Gehölzbeständen		4.8	Graben	FG
	Erläuterung sh. Text				9.5a-d	Artenarmes Grünland	GI
	Wertfaktor				9.6	Grünland-Einsaat	GA
	Nr.	Biotoptyp	Code		10.3	Baumkultur	EB
	1.20	Sonstiger Laubforst	WX		11.2	Halbruderale Gras- und Staudenflur	UH
	2.10.2a-b	Strauch-Baumhecke	HFM		12.6	Hausgarten	PH
	2.10.3	Baumhecke	HFB		12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen	PHG
	2.13.1a-b	Einzelbaum/Baumgruppe	HBE		13.4.5	Beton-/Asphaltfläche	TFB
	4.5	Ausgebauter Bach	FX				

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der in der Nachbarschaft vorhandenen Netze.

Zur Belieferung des v. g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorenstation zu errichten. Der Standort der Transformatorenstation wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und entsprechend festgelegt.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Versorgungsleitungen (Trinkwasserleitung des OOWV/ Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband). Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass diese gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Das ausgewiesene Plangebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig sein sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserbelieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach erfolgter Bebauung des Gebietes endgültig gepflastert werden.

Im nord-westlichen Teil des Plangebietes verlaufen Niederspannungserdkabel die der örtlichen Versorgung mit Energie dienen. Auf eine Darstellung der Versorgungseinrichtungen wird im Bebauungsplan verzichtet; die Hauptversorgungsleitungen befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum, ansonsten sind im Plangebiet i.d.R. nur Hausanschlüsse vorhanden, die ggf. im Rahmen der Erschließung des Plangebietes der Planung angepasst werden.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

Der Termin für die Inangriffnahme der Straßenbaumaßnahmen wird vom Baulastträger frühzeitig genug bekannt zu geben, damit dann von den Ver- und Entsorgungsträgern vor Ort geprüft werden kann, ob und ggf. wie die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert bzw. den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Für die erforderlichen Änderungen der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der v. g. Straßen sind die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen maßgebend.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet wird eine Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

6.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Im Zusammenhang mit der Verlegung des „Erlenweges“ ist für den im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereich (nördlich angrenzenden an die Ortslage Neuenkirchen, westlich und östlich der Bahnlinie sowie östlich der „Dammer Straße“) das „Entwässerungskonzept Neuenkirchen – Nord“ erarbeitet worden (Ingenieurbüro Frilling, Vechta 2006, sh. Anlage).

Danach ist es erforderlich im Bereich des „Erlenweges“ ein Regenrückhaltebecken anzulegen, welches u.a. auch die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Bebauungsplangebietes Nr. 49 sicherstellt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen für das Regenrückhaltebecken und die Einleitungserlaubnis gem. § 10 NWG werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Landkreis Vechta - Untere Wasserbehörde - eingeholt.

Das Baugebiet wird durch das Gewässer 3.8 der III. Ordnung der Neuenkirchener Wasseracht gekreuzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante ist bei Gewässern der III. Ordnung nicht zulässig. Der Oberlauf des Gewässers wird zum Teil Bestandteil des Rückhaltebeckens und ist zu gegebener Zeit zu entwidmen. Da der neue Durchlass im Erlenweg und das Rückhaltebecken von der Gemeinde zu unterhalten sind, sollte der verbleibende Gewässerverlauf 3.8. östlich der Bahnlinie in die Zuständigkeit der Gemeinde übergehen. Das öffentliche Gewässer 3.8 würde dann ab Einmündung des Gewässers 3.13 beginnen. Die neuen Zuständigkeiten könnten zu gegebener Zeit zusammen mit den Grundstücks- Eigentumsveränderungen vertraglich geregelt werden (außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens).

Die Versiegelung im Plangebiet ist auf das hier erforderliche Mindestmaß beschränkt; die Festsetzung der Grundflächenzahl/ GRZ 0,35 im Bebauungsplan bleibt unterhalb der gesetzlich möglichen GRZ von 0,4. Damit wird der Grundwasserneubildungsrate Rechnung getragen.

6.4 Belange des Brandschutzes

Hinsichtlich der Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist festzustellen, dass die Erfordernisse des Brandschutzes im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt wird, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Menge Löschwasser zur Brandbekämpfung bereitzustellen, d.h. es ist gem. Arbeitsblatt W 406 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. eine Löschwassermenge von 2 mal 1000 Liter/Minute über 2 Stunden erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn abgehend von der Leitung des OOWV aus der Holdorfer Straße eine Ringleitung $\varnothing 100$ mm durch das Baugebiet verlegt und mit 2 U-Hydranten ausgestattet wird. Die genaue Lage der Hydranten ist mit der Feuerwehr Neuenkirchen abzustimmen. Die Unterflurhydranten können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöscheinrichtungen regeln sich nach den bestehenden Verträgen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

7 Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 64.540 m ²
- Allgemeine Wohngebiete	ca. 33.145 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 11.855 m ²
- Spielplatz	ca. 400 m ²
- Flächen zum Anpflanzen ...	ca. 2.270 m ²
- Flächen zum Erhalt vorhandener Bepflanzung ...	ca. 2.705 m ²
- Waldflächen	ca. 4.565 m ²
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	ca. 9.600 m ²

Nach den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes sind mindestens 2 % der Bruttogeschossfläche des Plangebietes (Mindestgröße 300 m²) als Spielplatzfläche für Kinder (6 - 12 Jahre) nachzuweisen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche von rd. 16.573 m² (33.670 m² x GRZ 0,5). Es ergibt sich hier ein rechnerischer Spielplatzbedarf von rd. 332 m².

Im Bebauungsplan Nr. 49 ist die Anlage eines rd. 400 m² großen Spielplatzes geplant. Die Entfernungen zwischen dem Spielplatz und den einzelnen Baugrundstücken beträgt keine 400 m. Insofern sind die gesetzlichen Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes.

8 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten der Erschließung müssen auf Grundlage des in Bearbeitung befindlichen Entwurfs für den Straßenbau und die Kanalisation noch ermittelt werden. Eine endgültige Aufstellung erfolgt im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Entwurfsfassung.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind z.Zt. nicht vorgesehen.

9 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftlich bedingte Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind ortstypisch und entsprechend als Vorbelastung anzuerkennen sind.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 276 „Dammer Straße“; westlich die Eisenbahnlinie Delmenhorst-Osnabrück. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Zur Beurteilung, der Lärmimmissionen im Plangebiet ausgehend vom Verkehrslärm auf der Kreisstraße/ Dammer Straße ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. (Die Schalltechnische Beurteilung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB den Planunterlagen als Anlage beigefügt.)

Danach ist am geplanten Standort die Ausweisung von Wohnbauflächen bei Berücksichtigung von Immissionsschutzmaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) möglich. Die Ergebnisse des Immissionsgutachtens werden im Rahmen der weiteren Planaufstellung entsprechend berücksichtigt. Die erforderlichen Regelungen zu Immissionsschutzmaßnahmen sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

10 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

12 Hinweise zur Bahnanlage

- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen,
- Werden Grenzabstände nach der NBauO nicht eingehalten, ist für die Grenzabstandsunterschreitung ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag abzuschließen.
- Geplante Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt - Bepflanzungen an Bahnstrecken - ist hierbei zu beachten. Dieses Merkblatt kann - bei Bedarf - bei der DB Netz AG abgefordert werden.
- Erforderliche Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des Eisenbahnverkehrs sind durch den Planungsträger zu tragen. Das Betreten der Bahnanlagen durch Unbefugte ist durch geeignete bauliche Maßnahmen dauerhaft auszuschließen.
- Die Entwässerungsverhältnisse der Bahnanlagen dürfen sich durch die Planungen nicht verschlechtern.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2008-02-19
INGENIEUR**PLANUNG**

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 49 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 19.02.2008 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den

.....