



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

**Bebauungsplan Nr. 40
1. Änderung**

„Ortskern Neuenkirchen“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 213477
Datum: 2014-03-20

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung.....	4
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
5	Verkehrliche Erschließung	5
6	Belange des Umweltschutzes	5
7	Belange des Immissionsschutzes.....	12
8	Ver- und Entsorgung.....	12
9	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	12
10	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....	12
11	Bodenfunde	13
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	13

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2014-03-20

Proj.-Nr.: 213477

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

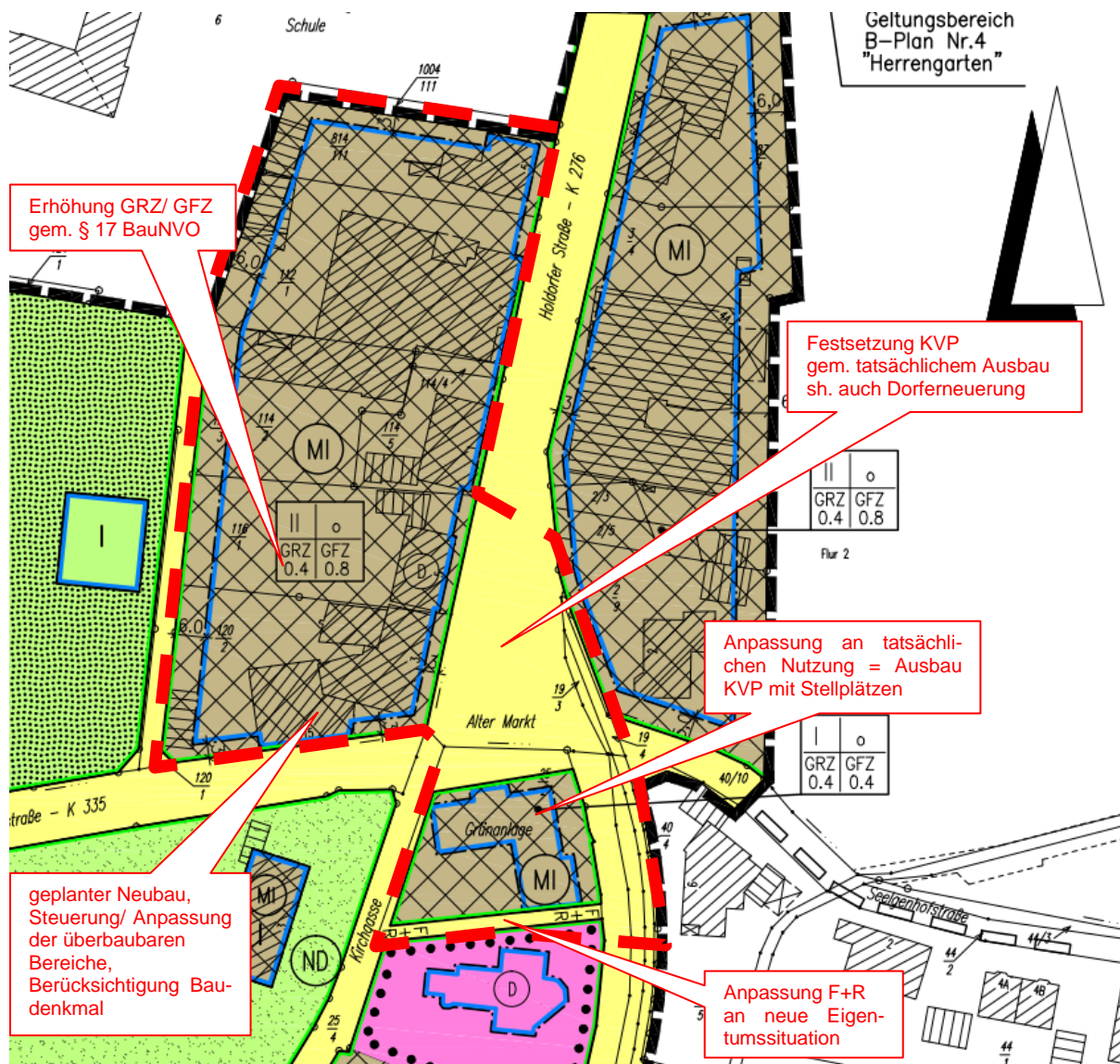
Die ehemalige Gaststätte mit Saalbetrieb (Alter Markt 3/ Friedensstraße 15) im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ (Ursprungsplan 2006) wird abgerissen; hier ist der Neubau eines oder zweier Mehrfamilienhäuser (tlw. gewerbliche Nutzung bzw. Dienstleistungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke) geplant.

Die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden ändert nunmehr den Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan), um die geplante Neuansiedlung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich „Alter Markt“ zu steuern. Dazu werden auch die inzwischen – abweichend vom Ursprungsbebauungsplan – tatsächlich eingetretenen Nutzungen (u.a. Anlage des Kreisverkehrsplatzes „Alter Markt“) entsprechend berücksichtigt (s.u.).

Der „Alte Markt“ hat als nördliches Eingangstor zur Ortschaft Neuenkirchen große Bedeutung für die Gesamtwahrnehmung des Siedlungsbereiches Neuenkirchens und wurde deshalb auch im Rahmen der Dorferneuerung entsprechend herausgestellt und letztlich mit großem finanziellem Aufwand (u.a. Fördergelder) umgestaltet.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen stellt die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ auf.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 40, Ursprungsplan 2006 (Ausschnitt o.M.)



Die Gemeinde unterstützt grundsätzlich die Mobilisierung von Bebauungsmöglichkeiten in bereits bestehenden Siedlungsbereichen bzw. beplanten Bereichen, da dadurch vermieden wird, weiteres Bauland in der „freien“ Landschaft ausweisen zu müssen. Damit folgt die Gemeinde dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Ebenso wird damit den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Vechta entsprochen: „Der Innenentwicklung der Gemeinden ist vor einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben.“

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst den Bereich „Alter Markt“ nördlich der „Apostelkirche“ und westlich der „Holdorfer Straße“ K 276.

Flächenbilanz/ städtebauliche Werte

Geltungsbereich gesamt:	rd. 10.110 m ²
Mischgebiete	rd. 7.735 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf/ Kirche	rd. 40 m ²
Straßenverkehrsflächen	rd. 2.105 m ²
Fuß- u. Radweg	rd. 130 m ²
Fläche für Stellplätze	rd. 100 m ²

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan) ist seit 2006 rechtskräftig.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 tritt der Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan) außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfasst wird.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der eingetretenen Nutzungsänderungen (Herstellung des Kreisverkehrsplatzes/ KVP „Alter Markt“ einschließlich der Platzgestaltung gemäß der Dorferneuerung) werden im Plangebiet Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO und öffentliche Verkehrsflächen (KVP, Fuß- und Radwege, usw.) gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Südlich des KVPs wird das Mischgebiet gemäß der tatsächlichen Nutzungssituation durch den KVP und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB entsprechend festgesetzt.

Ebenso wird der hier verlaufende Fuß- und Radweg an die geänderte Eigentumsituation angepasst; in dem Zusammenhang hier auch die Festsetzung eines Teilbereiches/ Fläche für den Gemeinbedarf/ Kirche gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und die Nutzungsregelungen (Ausschluss Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten usw.) sind aus der Ursprungsplanung übernommen worden und greifen die in der Nachbarschaft bestehenden baulichen Strukturen auf und führen diese weiter fort.

Der besonderen Nachbarschaftssituation zum Baudenkmal wird durch eine abweichende Bauweise sowie Traufhöhen- und Firsthöhenbeschränkungen für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Rechnung getragen. Mit der abweichenden Bauweise (seitlicher Grenzabstand darf unterschritten werden) soll die ursprüngliche Bauweise mit s.g. „Traufgassen“ im Bereich des Baudenkmales weiterhin ermöglicht werden. Das Einhalten der vom Baudenkmal vorgegebenen Bauflucht wird durch eine Baulinie sichergestellt.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Mischgebiet werden unter Berücksichtigung von § 17 (1) BauNVO (Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung) von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6/ GFZ 0,8 auf GFZ 1,2 erhöht, um eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baugebietes gewährleisten zu können. Dazu werden auch die überbaubaren Bereiche im Mischgebiet geringfügig erweitert.

Ebenso werden im Wesentlichen die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 übernommen, um den nachbarschaftlichen Belangen zu entsprechen und eine aufeinander abgestimmte bauliche Entwicklung im gesamten Siedlungsbereich zu gewährleisten.

5 Verkehrsliche Erschließung

Die verkehrlichen Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über das angrenzende Straßennetz (Holdorfer Straße/ K 276, Friedensstraße und Kirchgasse).

6 Belange des Umweltschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes dient Maßnahmen der Innenentwicklung (s.o.). Durch das zugrunde liegende Planvorhaben wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die Innenentwicklung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden fördert. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Umweltplanerischer Fachbeitrag

Beschreibung des Planvorhabens - Anlass und Angaben zum Standort

Die ehemalige Gaststätte mit Saalbetrieb (Alter Markt 3/ Friedensstraße 15) im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ (Ursprungsplan 2006) wird abgerissen; hier ist der Neubau eines oder zweier Mehrfamilienhäuser (tlw. gewerbliche Nutzung bzw. Dienstleistungen und Anlagen für gesundheitliche Zwecke) geplant.

Die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden ändert nunmehr den Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan), um die geplante Neuansiedlung entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereich „Alter Markt“ zu steuern. Dazu werden auch die inzwischen – abweichend vom Ursprungsbebauungsplan – tatsächlich eingetretenen Nutzungen (u.a. Anlage des Kreisverkehrsplatzes „Alter Markt“) entsprechend berücksichtigt (s.u.).

Der „Alte Markt“ hat als nördliches Eingangstor zur Ortschaft Neuenkirchens große Bedeutung für die Gesamtwahrnehmung des Siedlungsbereiches Neuenkirchens und wurde deshalb auch im Rahmen der Dorferneuerung entsprechend herausgestellt und letztlich mit großem finanziellem Aufwand (u.a. Fördergelder) umgestaltet.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielsetzungen stellt die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ auf.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umwelanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

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

Vorgesehen ist die Ausweisung von mehreren Mischgebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,4. Darüber hinaus wird die Festsetzung der Verkehrsfläche an den vorhandenen Kreisverkehr angepasst.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 10.110 m ²
- Mischgebiete (MI)	ca. 7.835 m ²
inkl. Fläche für Stellplätze	ca. 100 m ²
- Fläche für den Gemeinbedarf/ Kirche	ca. 40 m ²
- Verkehrsflächen (Straße)	ca. 2.105 m ²
- Fuß- u. Radweg	ca. 130 m ²

Die künftige Versiegelung innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus den Straßenverkehrsflächen sowie aus der möglichen Versiegelung (Grundflächenzahl GRZ zzgl. Überschreitungsmöglichkeit) innerhalb der Mischgebiete.

Flächennutzung B-Plan Nr. 40, 1. Änderung	Größe in m ²	Faktor	Versiegelung in m ²
Mischgebiet (GRZ 0,6+Überschreitung)	7.148	0,8	5.718,4 m ²
Mischgebiet (GRZ 0,4+Überschreitung) Inkl. Stellplätze	687	0,6	412,2 m ²
Verkehrsfläche	2.105	1,0	2.105 m ²
Fuß- und Radweg	130	1,0	130 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	40	-	-
Versiegelung			~ 8.366 m²

Im Vergleich zur Ursprungsplanung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Mischgebiet unter Berücksichtigung von § 17 (1) BauNVO (Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung) von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6/ GFZ 0,8 auf GFZ 1,2 erhöht, um eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Baugebietes gewährleisten zu können. Dazu werden auch die überbaubaren Bereiche im Mischgebiet geringfügig erweitert.

Flächennutzung B-Plan Nr. 40, Ursprungsplanung	Größe in m ²	Faktor	Versiegelung in m ²
Mischgebiet (GRZ 0,4+Überschreitung)	8.102	0,6	4.861,2 m ²
Verkehrsfläche	1.863	1,0	1.863 m ²
Fuß- und Radweg	130	1,0	130 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	15	-	-
Versiegelung			~ 6.854 m²

Mit der 1. Änderung des B-Planes ergibt sich somit künftig eine max. mögliche **Neuversiegelung** von ca. **1.512 m²**.

Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<¹.

Diese Fachziele sind in den Planungsschritten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen" berücksichtigt worden. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 tritt der Bebauungsplan Nr. 40 (Ursprungsplan) außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfasst wird. Die übergeordneten Planungsziele der Raumordnung und Landschaftsplanung werden bei der vorgesehenen Änderungsplanung nicht in Frage stellt.

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.

Als Ausgangszustand für die Bewertung sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes heranzuziehen.

Biotoptypen

Die vorhandenen Biotoptypen wurden auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ von DRACHENFELS (2011) eingestuft.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen (Festsetzungen des Ursprungsplanes) und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2008)<. Hierin spielen Wertelemente mit besonderer Bedeutung (→ besonderer Schutz- und Kompensationsbedarf) eine besondere Rolle.

Versiegelung im Mischgebiet (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung) Wertfaktor 0

Freiflächen im Bereich der Mischgebiete Wertfaktor 1
Die Freiflächen in den Mischgebieten stellen sich als Hausgärten /Rasenflächen dar.

Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radweg Wertfaktor 0

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

Fläche für Gemeinbedarf/Kirche

Wertfaktor 1

Nach der Neugestaltung des Platzes "Alter Markt" erfolgt eine Anpassung des Fuß- und Radweges an die neue Eigentumsituation und damit auch eine geringfügige Verschiebung /Vergrößerung der Abgrenzung der Kirchfläche an die tatsächliche Nutzung. Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf / Kirche bleibt erhalten. Innerhalb des B-Planes liegen Freiflächen, die mit Beeten und Gehölzen angelegt sind.

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
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine gefährdeten Biotoptypen der Roten Liste Niedersachsens vor. Ebenso wurden im Rahmen der Biotopkartierung keine gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten erfasst. In den alten Gebäuden ist ein Vorkommen von gefährdeten Fledermausarten nicht auszuschließen.

Faunistische Funktionsbeziehungen/ streng geschützte Arten/ artenschutzrechtliche relevante Arten:

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Neuenkirchen. Auf den online-Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums ist lediglich der weiter westlich verlaufende Krebsbach als Bereich mit faunistischer Bedeutung dargestellt. Weitere Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen nicht vor. Es handelt sich um einen stark anthropogen überprägten Bereich. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Ortsrandlage und derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Vorkommen von Fledermäusen (alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und daher streng geschützt) können in den alten Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Bis auf den bereits erfolgten Gebäudeabriss der ehemaligen Gaststätte, sind hier jedoch keine Änderungen durch die Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 zu erwarten. Innerhalb der Gartenbereiche sind Vorkommen weit verbreiteter Brutvogelarten zu vermuten.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder -objekte betroffen.

Zusammenfassend ist fest zu halten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

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

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

Boden

Gemäß den online Karten des LBEG Kartenservers² (BÜK 50) stehen im Plangebiet Podsol-Gleyböden mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 2 dm unter Geländeoberfläche an. Naturnahe Bodenstandorte sind in dem bereits bebauten und großflächig versiegelten Plangebiet nicht mehr vorhanden.

² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Abruf am 2014-03-17

Wasser

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind Oberflächengewässer nicht vorhanden.

Grundwasser: Der mittlere Grundwasserstand wird auf den LBEG Karten zwischen 2-10 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund von Entwässerungsmaßnahmen der Grundwasserstand deutlich niedriger ist.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

Klima und Luft

Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Bereiche mit Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft liegen im Plangebiet nicht vor.

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

Das Plangebiet ist insbesondere durch die Holdorfer Straße sowie den im Rahmen der Dorferneuerung neu gestalteten Kreisverkehrsplatz Alter Markt geprägt. Der „Alte Markt“ hat als nördliches Eingangstor zur Ortschaft Neuenkirchen große Bedeutung für die Gesamtwahrnehmung des Siedlungsbereiches Neuenkirchen und wurde deshalb auch im Rahmen der Dorferneuerung entsprechend herausgestellt und letztlich mit großem finanziellem Aufwand (u.a. Fördergelder) umgestaltet.

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

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

Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

Auswirkungsprognose

Vorgesehen ist die Umnutzung vorhandener Mischgebietsflächen, d.h. der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern im Bereich einer ehemaligen Gaststätte sowie die Anpassung der Darstellung im B-Plan an die zwischenzeitlich durchgeführte Neugestaltung des Kreisverkehrsplatzes "Alter Markt". Die ehemalige Gaststätte ist bereits abgerissen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 wird geringfügig die versiegelbare Fläche von einer bisherigen Grundflächenzahl von 0,4 in Teilbereichen auf 0,6 erhöht. Dadurch können rechnerisch gegenüber der Ursprungsplanung max. 1.512 qm zusätzlich versiegelt werden.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der vom Niedersächsischen Städtetag in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium herausgegebene Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2008). Als Ausgangssituation sind die rechtskräftigen Festsetzungen der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 40) anzunehmen.

Aufgrund der geringen bzw. mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotoptypen (Mischgebiet, Freiflächen im Mischgebiet) ist – bis auf die zusätzliche Versiegelung von ca. 1.512 qm Fläche und dem damit verbundenen Verlust von Gartenflächen – mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Biotopen oder gefährdeten bzw. artenschutzrechtlich relevanten Arten. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände muss die Baufelddräumung wie das Roden von Bäumen oder Gebüsch der Freiflächen/Gartenbereichen außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen. Andernfalls ist durch einen Sachverständigen unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Garten-/Freiflächen sicher zu stellen, dass keine aktuellen Brutvorkommen auf den Flächen vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

Durch die Planung kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu einer Neuversiegelung des Bodens in Höhe von ca. 1.512 m². Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen und von Infiltrationsraum. Aus Sicht der Schutzgüter Boden und Wasser liegen jedoch keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor.

Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an die zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahmen der Dorferneuerung (Neugestaltung "Alter Markt"). Der besonderen Nachbarschaftssituation zum vorhandenen Baudenkmal wird durch eine abweichende Bauweise sowie Traufhöhen- und Firsthöhenbeschränkungen für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke Rechnung getragen. Mit der abweichenden Bauweise (seitlicher Grenzabstand darf unterschritten werden) soll die ursprüngliche Bauweise mit s.g. „Traufgassen“ im Bereich des Baudenkmales weiterhin ermöglicht werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

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

Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen. Es handelt sich um eine Umnutzung nicht mehr benötigter Flächen (ehemalige Gaststätte mit Saalbetrieb) mit geringer Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeit innerhalb des bereits bebauten Gemeindegebietes. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird vermieden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmal-Schutzbehörde gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände muss die Baufelddräumung wie das Roden von Bäumen oder Gebüsch der Freiflächen/Gartenbereichen außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen. Andernfalls ist durch einen Sachverständigen unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Garten-/Freiflächen sicher zu stellen, dass keine aktuellen Brutvorkommen auf den Flächen vorhanden sind.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt die >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2008)< dar.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und geplanten Flächenwerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Freiflächen im Bereich der Mischgebiete

Wertfaktor 1

Bei den geplanten Mischgebieten sind Grundflächenzahlen zwischen 0,6 und 0,4 festgesetzt, eine Überschreitungsmöglichkeit ist gegeben. Die jeweiligen Freiflächen liegen somit bei 80 % bzw. 60 %. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Fläche für Gemeinbedarf / Kirche

Wertfaktor 1

Die geringfügige Anpassung der Fläche für Gemeinbedarf / Kirche an die tatsächliche Nutzung (Erhöhung von 15 auf 40 qm) betrifft die Freiflächen des Kirchengeländes, die mit Beeten und Gehölzen bestanden sind und daher ebenfalls mit dem Wertfaktor 1 bewertet werden.

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen allerdings nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und geplanten Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 1.512 WE**.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern auf bisher als Gaststätte mit Saalbetrieb genutzten Flächen innerhalb des Ortskernes von Neuenkirchen vorgesehen. Weiterhin erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an die mittlerweile durchgeführte Erneuerung des Kreisverkehrsplatzes "Alter Markt". Damit folgt die Gemeinde dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Die Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan führt zu einer maximalen höheren Neuversiegelung von ca. 1.512 qm Fläche. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände muss die Baufeldräumung wie das Roden von Bäumen oder Gebüsch in den Freiflächen/Gartenbereichen außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten erfolgen. Andernfalls ist durch einen Sachverständigen unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Garten-/Freiflächen sicher zu stellen, dass keine aktuellen Brutvorkommen auf den Flächen vorhanden sind.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

7 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung keine wesentlichen Änderungen bewirkt werden (s.o.).

Entsprechende Nutzungs- bzw. bauliche Möglichkeiten waren bereits auch bislang auf der Grundlage des Ursprungsplanes im Plangebiet zulässig.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsplan bewirkt wird.

8 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäß Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits auf der Grundlage der Ursprungsplanung sichergestellt. Ggf. erforderliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme weiterer Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) sind die Ver- und Entsorgungsträger zu informieren, damit die Versorgungsnetze entsprechend disponiert werden können. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten sich die Ver- und Entsorgungsträger unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt der Versorgungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

9 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Kosten für die Gemeinde fallen hier nicht an.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenersatzbeiträgen 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 nicht vorgesehen.

10 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt.

Sollten sich bei Abbaumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

11 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Wallenhorst, 2014-03-20

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____

.....