



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Bebauungsplan Nr. 59

„Sondergebiet Holdorfer Straße“

Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25
„Zwischen HSO, Bundesbahn, Erlenweg und L 852 (Holdorfer Str.)“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 214084

Datum: 2015-02-24

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	2
2	Geltungsbereich	3
3	Planungserfordernis	3
4	Raumordnerische Verträglichkeit	4
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
6	Verkehrliche Erschließung	6
7	Belange des Umweltschutzes	6
8	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	10
8.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	10
8.2	Schmutzwasserentsorgung	10
8.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	10
8.4	Belange des Brandschutzes	11
8.5	Abfallbeseitigung	11
9	Belange des Immissionsschutzes	11
10	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	12
11	Bodenfunde/ Denkmalpflege	12
12	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	12
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	13

Anlagen:

+ Schalltechnischer Bericht Nr. LL10063.1/01 zur Lärmsituation des geplanten ALDI-Marktes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59 (ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen 17.07.2014)

+ Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines ALDI-Marktes in Neuenkirchen-Vörden (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 09.07.2014)

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2015-02-24

Proj.-Nr.: 214084

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>

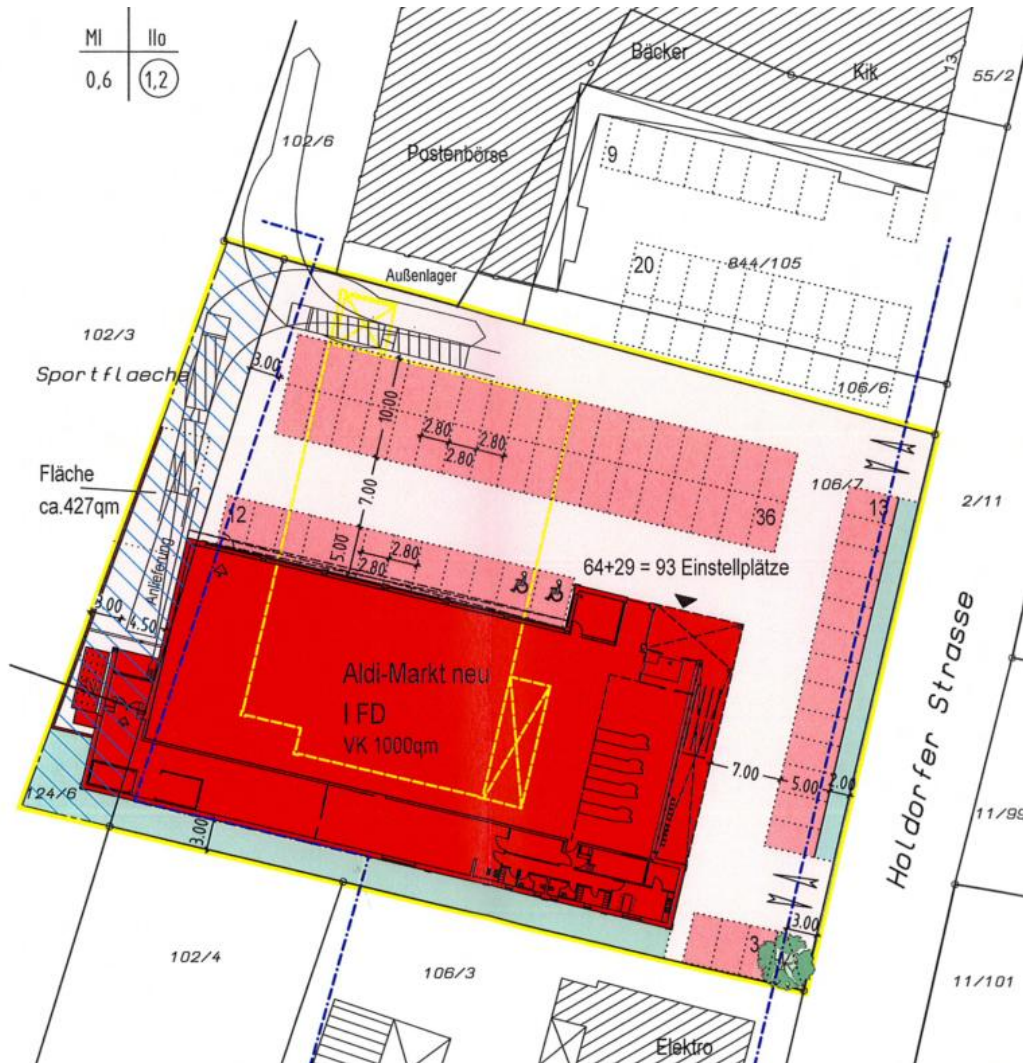
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass

In der Ortslage Neuenkirchen, östlich der Kreisstraße K 276 „Holdorfer Straße“ ist ein Lebensmittel-Discounter (ALDI) ansässig. Dieser Markt soll zur Standortsicherung und Verbesserung der Angebotspalette erweitert werden (Erweiterung Verkaufsfläche von rd. 800 m² auf 1.000 m²).

Abbildung: Vorhaben Erweiterung Lebensmitteldiscountmarkt (o.M.)



Die Gemeinde unterstützt das o.g. Vorhaben, da es sich bei dem vorgesehenen Standort des Einzelhandelsprojektes um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, der in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen des Ortskerns Neuenkirchen steht.

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße „Holdorfer Straße“ und in Hinblick auf die in der Nachbarschaft liegenden Wohnsiedlungsbereiche kann hier durch die Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes mehr Kaufkraft in der Ortslage Neuenkirchen gebunden werden und damit die Funktion als Grundzentrum (hier insbesondere Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung) insgesamt gestärkt werden.

Die Gemeinde hat dem entsprechend beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 „Sondergebiet Holdorfer Straße“ aufzustellen. Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung einer Sonderbaufläche Einzelhandel).

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 (Gesamt rd. 4.330 m² mit 2.500m² SO-Gebiet und 1.830 m² Stellplatzflächen) befindet sich in der Ortslage Neuenkirchen, nördlich der Schule, unmittelbar östlich der Kreisstraße K 276 „Holdorfer Straße“ und umfasst das Flurstücke Nrn.: 102/7, 106/7 und 124/7 in der Flur 3, Gemarkung Neuenkirchen.

3 Planungserfordernis

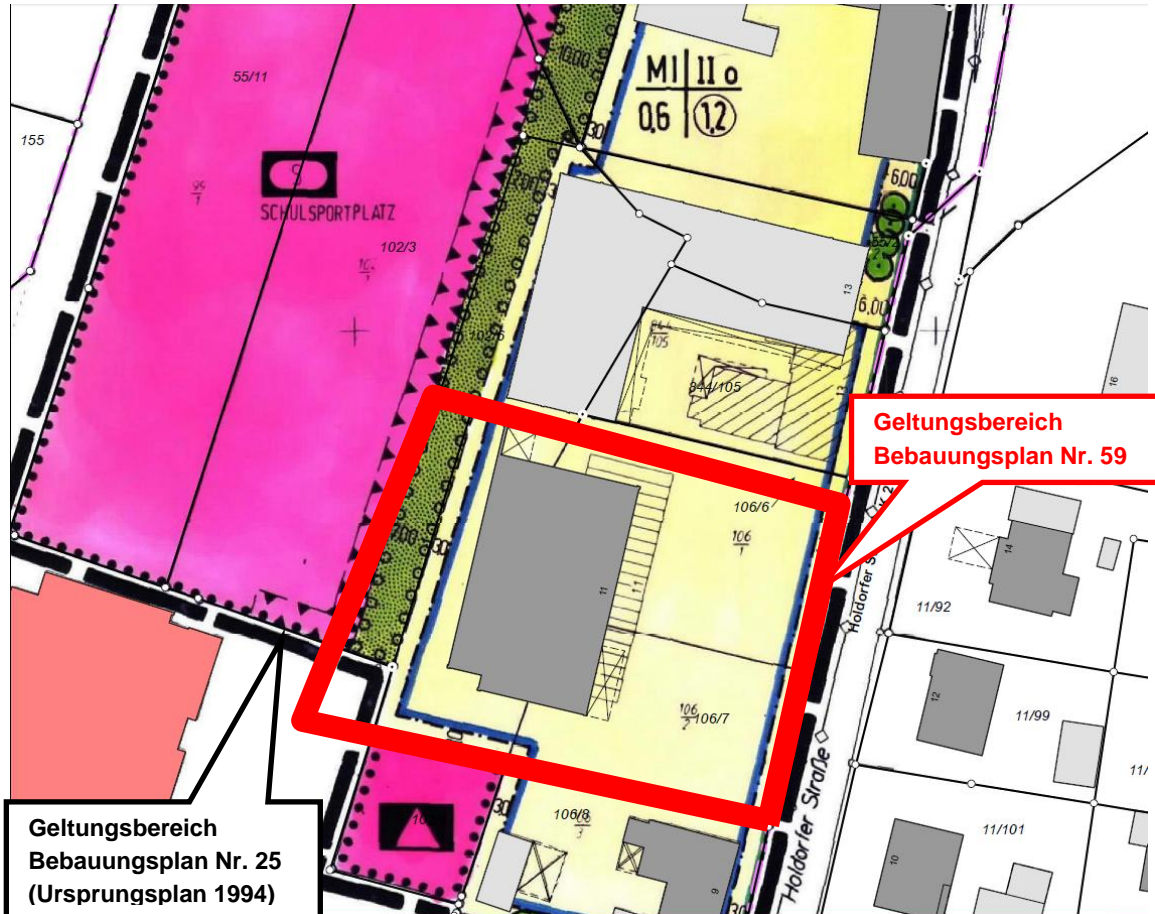
Im vorgesehenen Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 25 „Zwischen HSO, Bundesbahn, Erlenweg und L 852 (Holdorfer Str.)“ (Ursprungsplan 1994), der hier ein Mischgebiet festsetzt.

Planungserfordernis ergibt sich hier aufgrund des beabsichtigten Umbaus einschließlich Erweiterung der Verkaufsfläche eines Discountmarktes (ALDI) auf der Grundlage des § 11 (3) BauNVO. Auf Grund der nunmehr beabsichtigten Verkaufsflächengrößen von rd. 1.000 qm Verkaufsfläche ist es nunmehr erforderlich für diesen Standort ein Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen (Lebensmittel-Discountmarkt).

Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 erforderlich. Gleichzeitig wird dadurch ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen dar; der Bebauungsplan Nr. 59 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, insofern ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 25 (Ursprungsplan 1994, o.M.)



4 Raumordnerische Verträglichkeit

Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (i.S. des § 11 (3) BauNVO) ist insbesondere zu prüfen, ob von ihnen raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen ausgehen können.

Zum geplanten Vorhaben (Erweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes) ist eine gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit eingeholt worden (sh. Anlage, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines ALDI-Marktes in Neuenkirchen-Vörden (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 09.07.2014).

Nach der BBE-Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse steht die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Vorhabens dabei im Kontext der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungen im Marktsegment Lebensmitteldiscounter.

Die angebotene Artikelzahl und die Sortimentsbreite hat sich dabei in den letzten Jahren erhöht bzw. verschoben. Die anteilig größten Ausweitungen des Sortimentes haben im Bereich Frischwaren und Tiefkühlkost/ Eis stattgefunden bei gleichzeitig rückläufiger Artikelzahl im Bereich Non Food II und somit auch bei den Aktions- und Saisonartikeln.

Verbunden mit der Verschiebung des Sortimentes bzw. der angebotenen Artikel gehen neben steigenden Ansprüchen an großzügigere Gangbreiten sowie eine Zunahme der Mehrwegverpackungen auch erhöhte Anforderungen an die Verkaufsflächendimensionierung einher. Eine wesentliche Erweiterung des bereits vorhandenen Angebotes findet i.d.R. nicht statt.

Die zusätzlichen Flächen werden vielmehr für eine verbesserte Warenpräsentation sowie für großzügigere Gangbreiten, Leergut-Annahmestellen o.ä. und damit auch für verbesserte logistische Abläufe verwendet. Dies führt mittelbar zu deutlich sinkenden Flächenleistungen der Discounter bei einer gleichzeitig höheren Verkaufsflächenausstattung pro Betriebsstätte. Insofern sind hier (trotz der Erhöhung der Verkaufsflächen als Anpassung an heute marktübliche Dimensionierungen der Verkaufsflächen) negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Ortskern nicht zu befürchten. Durch den Lebensmittel-Discountmarkt wird hier in erster Linie bzw. weiterhin die Nahversorgung der Bevölkerung sichergestellt.

Demnach ist davon auszugehen, dass - zur Beurteilung einer z.Z. marktüblichen Erhöhung der Verkaufsflächen eines hier bereits langfristig ansässigen Lebensmittel-Discountmarktes – nicht unbedingt ein kommunales Einzelhandelskonzept erforderlich ist, da hier ja nicht die Ansiedlung von neuen (ggf. zentrenrelevanten) Einzelhandelssortimenten oder gar massive Verkaufsflächenerhöhungen in Rede stehen.

Die o.g. Untersuchung und Bewertung der Erweiterungsplanung konnten keine städtebaulichen Schädigungen des relevanten Bestandes feststellen. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

- Die geplante Erweiterung dient der Sicherung örtlicher Nahversorgungsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Neuenkirchen (Vermutungsraum) und damit in schützenswerter Lage. Das Vorhaben bzw. der Betrieb leistet somit einen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns.
- Aufgrund der Standortlage innerhalb des Vermutungsraums sind etwaige absatzwirtschaftliche Auswirkungen innerhalb dieses Standortbereichs zunächst rein wettbewerblicher Art.
- Die maximalen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber schützenswerten Bereichen in der Gemeinde bewegen sich zudem in einer Größenordnung deutlich unterhalb definierter Schwellenwerte. Es lassen sich keine Umlenkungseffekte im abwägungsrelevanten Bereich herleiten, so dass negative städtebauliche Folgewirkungen in Form von Betriebsaufgaben strukturprägender Magnetbetriebe o. ä nicht zu erwarten sind.

- Absatzwirtschaftliche Umlenkungen im abwägungsrelevanten Bereich gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden sowie in den weiteren Gemeinden des Untersuchungsraumes lassen sich ebenfalls nicht herleiten.
- Aus dem Gesamtvorhaben lassen sich keine Vorschädigungen ableiten.
- Die Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle werden nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Das Vorhaben entspricht aus gutachterlicher Sicht den Vorgaben der Regionalplanung.

Die Untersuchungen konnten somit keine negativen städtebaulichen oder regionalplanerischen Auswirkungen feststellen.

Der Landkreis Vechta hat nunmehr in seiner Funktion als untere Landesplanungsbehörde zu prüfen, ob das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens bemisst sich nach den Zulässigkeitskriterien des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Vechta (RRÖP) und dem niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LRÖP). Werden die Kriterien vom Einzelhandelsvorhaben erfüllt, ist dieses mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt hier gemäß § 11 (3) BauNVO die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Lebensmittel-Discountmarkt.

Die Gemeinde folgt den Aussagen der BBE-Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse fest und trifft dem entsprechend auch die Festsetzung der Randsortimente (u.a. Non-Food II mit 13% = 130 m² Verkaufsfläche sind zulässig).

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 festgesetzt. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ ist für Sondergebiete (wie hier festgesetzt:Lebensmittel-Discountmarkt) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 möglich.

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. D.h. bei einer GRZ von 0,8 sind 80% des Grundstückes baulich nutzbar bzw. bebaubar. Eine darüberhinausgehende Versiegelung des Grundstückes ist nicht zulässig. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann die o.g. Obergrenze (GRZ 0,8) überschritten werden.

Nach der Neufassung von § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit dieser Regelung soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO abweichen zu können.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,85 für das Betriebsgelände des Lebensmittel-Discountmarktes ist bereits durch folgende Umstände als ausgeglichen zu betrachten:

Zum Einen entspricht die nunmehr festgesetzte GRZ den vorliegenden tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Betriebsgelände und zum Anderen grenzt das Betriebsgelände an das Schulsportgelände mit großflächigen, nicht-versiegelten Bereichen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die 85%ige Versiegelung im Bereich des Lebensmittel-Discountmarktes auf Grund der angrenzenden - relativ umfangreichen - nicht versiegelten Flächen des Schulsportgeländes in Bezug auf die Belange der Grundwasserneubildung oder der Belange von Natur und Landschaft nicht wesentlich ins Gewicht fällt.

Insofern kommt es hier nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen (in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) oder wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt; damit entfällt hier auch die Ausgleichs-Pflicht gemäß § 17 (2) BauNVO.

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

Die planungsrechtlichen Regelungen tragen sowohl den Nutzungsbedürfnissen des Nahversorgungsmarktes als auch der Eingliederung der Gebäude in den städtebaulichen Kontext unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungsbereiches Rechnung.

6 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz: Holdorfer Straße/ Kreisstraße K 276.

7 Belange des Umweltschutzes

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 vereinfachtes 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 umweltschutzrechtlichen (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.

Bedarf an Grund und Boden

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Versiegelung im Geltungsbereich ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzungen	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Sondergebiet mit GRZ 0,85 (inkl. Stellplatzflächen)	4.330	0,85	3.680,5
Versiegelung			3.680,5

In Zukunft ist im Plangebiet demnach eine Versiegelung auf 3.680 m² zulässig. Hierbei handelt es sich jedoch nur zu einem geringen Anteil um eine Neuversiegelung. Die Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 25) lässt im Geltungsbereich bereits eine Versiegelung auf 3.117 m² zu (s.u.). Es ist demnach von einer maximalen Neuversiegelung auf ca. 563 m² auszugehen.

Bestandsaufnahme

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Auf eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Vechta (2005), der Online-Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums¹ und des NIBIS[®]-Kartenserver² für das Plangebiet konnte aus diesem Grund verzichtet werden.

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.

Festsetzungen Ursprungsplan (B-Plan Nr. 25, 2. Änderung)

Mischgebiet

Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit ist eine max. Versiegelung von 80 % im Mischgebiet möglich.

Bei den verbleibenden Freiflächen handelt es sich um kleinräumige gärtnerisch angelegte Flächen.

öffentliche Grünfläche, Fläche mit Pflanzbindung

Im westlichen Plangebiet ist in der Ursprungsplanung eine 7 m breite, öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung für heimische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation festgesetzt.

Flächen außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

Grünfläche, Beet

Im südwestlichen Plangebiet wird ein kleiner Teil einer Grünfläche, die zu der westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Sporthalle gehört, überplant. Die Pflanzfläche ist mit intensiv gepflegten Ziersträuchern sowie einzelnen Großbäumen bestanden.

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.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten:

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen.

¹ Map-Server der niedersächsischen Umweltverwaltung:
http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_L20

² NIBIS[®] Kartenserver (2012): Bodenübersichtskarte 1:50.000. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Zugriff: 28.05.2012)

Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. 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 Ortslage und derzeitigen Nutzung nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Innerhalb der Grünflächen sind Vorkommen weit verbreiteter Brutvogelarten zu vermuten.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Gemäß online-Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums liegt der Geltungsbereich, wie auch die gesamte Ortslage von Neuenkirchen und große Teile der Umgebung innerhalb des Naturparks „Dümmer“. Weitere Schutzgebiete oder -objekte sind nicht von der Planung betroffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, 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.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen.

Insgesamt betrachtet kommt dem Geltungsbereich aus Sicht der abiotischen Schutzgüter eine untergeordnete/ niedrige Bedeutung zu.

Für den Geltungsbereich liegen gem. NIBIS® Kartenserver keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontamination vor.

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

Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Insgesamt betrachtet kommt dem Geltungsbereich aus Schutzgutsicht eine untergeordnete/ niedrige Bedeutung zu.

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. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 3 km östlich des Plangebietes („Dammer Berge“, EU-Kennzahl 3414-331), das EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (EU-Kennzahl DE3513-401) liegt ca. 5 km westlich. Aufgrund der großen Entfernungen sind hier keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist nicht vorgesehen.

Auswirkungsprognose

Die Planung sieht die Festsetzung eines Sondergebietes vor. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Durch die Realisierung der Planung kommt es dennoch zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung der vorhandenen Nutzungen. Die Planung lässt eine zusätzliche Neuversiegelung auf ca. 563 m² zu.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der vorliegenden Flächen, ist mit weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind in Form des Naturparks „Dümmer“ betroffen, da der Geltungsbereich aber innerhalb des Siedlungsbereich von Neuenkirchen liegt, sind keine Beeinträchtigungen des Naturparks zu erwarten. Die Planung führt mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume unmittelbar oder mittelbar betroffen sind. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet. Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten erfolgen. Nach § 39 (5) Nr. 2 sind Rodungsarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Andernfalls ist unmittelbar vor den Rodungsarbeiten durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob aktuelle Brutvorkommen europäischer Vogelarten vorliegen.

Durch die Planung kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von Flächen in Höhe von 563 m². Dies führt zum Verlust aller (eingeschränkt vorhandenen) Bodenfunktionen. Insgesamt kann aus Sicht des Schutzgutes Boden festgehalten werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Neuversiegelung führt zum Verlust von Infiltrationsraum. Aus Sicht des Schutzgutes 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.

Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Plangebiet eine untergeordnete/ niedrige Bedeutung zu. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- bzw. Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung des europäischen Netzes >Natura 2000< ausgeschlossen werden kann.

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 einen bereits zu großen Teilen versiegelten Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Neuenkirchen. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Aus ökologischer Sicht handelt es sich hierbei um einen untergeordnet/ niedrig bedeutsamen Raum innerhalb der Siedlungslage. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird durch die vorliegende Planung vermieden.

Zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf das Roden von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten erfolgen. Nach § 39 (5) Nr. 2 sind Rodungsarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Andernfalls ist unmittelbar vor den Rodungsarbeiten durch einen Sachverständigen zu überprüfen, ob aktuelle Brutvorkommen europäischer Vogelarten vorliegen.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

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

Bei der abschließenden Betrachtung kann festgehalten werden, dass es innerhalb des Geltungsbereiches zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von Flächen in Höhe von 563 m² kommt. Allerdings kann festgehalten werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten 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. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Dennoch ist das Ergebnis in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der vorgenannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich (vgl. auch Artenschutzbeitrag).

8 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 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. Eine Erweiterung der Wasserversorgung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV (Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband) durchgeführt 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.

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.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das 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.

8.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Voraussetzung für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit des Bodens und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser. Betriebsflächen, Zufahrten und Parkplätze dürfen laut ATV Arbeitsblatt A 138 nur über oberirdische Versickerungsanlagen versickert werden.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist vor Baubeginn zu beantragen.

8.4 Belange des Brandschutzes

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

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

9 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (sh. Anlage, Schalltechnischer Bericht Nr. LL10063.1/01 (ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen 17.07.2014).

Danach sind bei Einhaltung entsprechender Betriebsbedingungen durch den Neubau und Betrieb des ALDI-Marktes an der Holdorfer Straße in Neuenkirchen-Vörden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Sondergebiet Holdorfer Straße" im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft gemäß TA Lärm keine unzulässigen Schallimmissionsbeiträge zu erwarten:

1.) Warenanlieferung und Verladetätigkeit

Warenanlieferungen durch LKW für den Discounter dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.

2.) Parkplatz

Die geplanten Stellplätze werden ausschließlich für die gewerblichen Einheiten der Märkte eingerichtet und von deren Kunden genutzt. Die Nutzung der Stellplätze ist auf den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) an Werktagen beschränkt.

Parkplatzbelag

Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen, um Klappergeräusche von SB-Einkaufswagen zu vermeiden.

Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z. B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fuge und einer Fuge < 3 mm).

3.) Außenliegende Aggregate

Für das Kühlaggregat an der Südfassade und der Lüftungsanlage an der Westfassade des ALDI-Marktes ist je ein maximaler Schallleistungspegel von $L_w < 75 \text{ dB(A)}$ (einzeltonfrei) zulässig.

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind hier für das geplante Vorhaben – bezogen auf den jeweiligen Einzelfall - im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen. Hier hat jeder Vorhabenträger nachzuweisen, dass die benachbarten Nutzungen nicht durch den Betrieb des Lebensmittel-Discountmarktes beeinträchtigt werden. Die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln oder Emissionskontingenten ist hier insofern nicht erforderlich.

Östlich des Plangebietes verläuft die „Holdorfer Straße“/ K 276; 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.

10 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.

11 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.

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

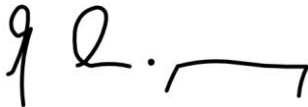
Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

13 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, 2015-02-24

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 59 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 24.02.2015 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den

.....