



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung

**„Nördlich der Bersenbrücker Straße und
westlich der Eisenbahn“**

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 215200
Datum: 2015-07-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	2
2	Geltungsbereich und Städtebauliche Werte	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	5
3.2	Festsetzungen in Textform	5
3.3	Örtliche Bauvorschriften	6
4	Verkehrliche Erschließung	6
5	Belange des Umweltschutzes	6
5.1	Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	7
5.2	Fachziele des Umweltschutzes	7
5.3	Bestandsaufnahme und -bewertung	7
5.3.1	Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete	7
5.3.2	Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	9
5.3.3	Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)	9
5.3.4	Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)	9
5.4	Auswirkungsprognose und umweltrelevante Maßnahmen	9
5.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	12
6.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	12
6.2	Schmutzwasserentsorgung	14
6.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	14
6.4	Abfallbeseitigung	14
6.5	Belange des Brandschutzes	14
7	Belange des Immissionsschutzes	14
8	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	14
9	Bodenfunde/ Denkmalpflege	14
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	15
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	15

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Jörg Grunwald
Dipl. Ing. (FH) Angelika Huesmann

Wallenhorst, 2015-07-21

Proj.-Nr.: 215200

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

Ein Vorhabenträger plant auf dem Grundstück „Bersenbrücker Straße Nr. 10“ die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten.

Abbildung: geplantes Vorhaben Bersenbrücker Straße Nr. 10 (Ausschnitt o.M.)



Die Nachfrage nach Wohnungen (und neben der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser eben auch insbesondere für Mietwohnungen) resultiert dabei aus der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des damit verbundenen überproportionalen Bevölkerungswachstums (insbesondere Zuzüge auf Grund des weiterhin steigenden Arbeitsplatzangebotes). Daraus ergibt sich nun für die Gemeinde Neuenkirchen - Vörden das Erfordernis, weitere Wohnungen zur Verfügung zu stellen und dazu auch die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an geeigneten Standorten zu schaffen. Des Weiteren ist auf Grund der künftig absehbaren demographischen Entwicklung die Bereitstellung von barrierefreien, zentral gelegenen Wohnungen erforderlich.

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde auch die Aufgabe hat, den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 2 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Die von der Gemeinde aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Dem Grundsatz nach „Sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ gemäß § 1a (2) BauGB wird durch die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Siedlungsbereiches Rechnung getragen.

Ebenso wird die BauGB Novelle 2013: „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ berücksichtigt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden unterstützt insofern die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Zuordnung zum Ortszentrum Neuenkirchens und ändert dazu den Bebauungsplan Nr. 20 „Nördlich der Bersenbrücker Straße und westlich der Eisenbahn“ (Ursprungsplan von 1989).

Im Zusammenhang mit dem o.g. Bauvorhaben werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes überprüft und tlw. aktualisiert.

- 1) Aufhebung des Fußweges; dieser hat durch die inzwischen eingetretene Eigentumssituation keine weitere Bedeutung mehr.
- 2) Anpassung der Spielplatzfestsetzung an die Eigentumssituation, die inzwischen eingetreten ist; tlw. Verkauf an Privat zur Verbesserung der Grundstückszufahrt.
- 3) Aufhebung der Firstrichtung, da diesbezüglich in den vergangenen Jahren einige Befreiungen erteilt werden mussten, insofern nicht mehr vertretbar.
- 4) Anpassung der Baugrenzen an vorhandene Gebäude und an die künftigen Planungen.
- 5) Anpassung der Grundflächenzahl an die tatsächliche bzw. geplante Grundstücksnutzung.
- 6) Darstellung der Baudenkmale (Mühlenstumpf, Wohnhaus Zur Mühle 1)

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 20 (Ursprungsplan 1989, Ausschnitt o.M.)



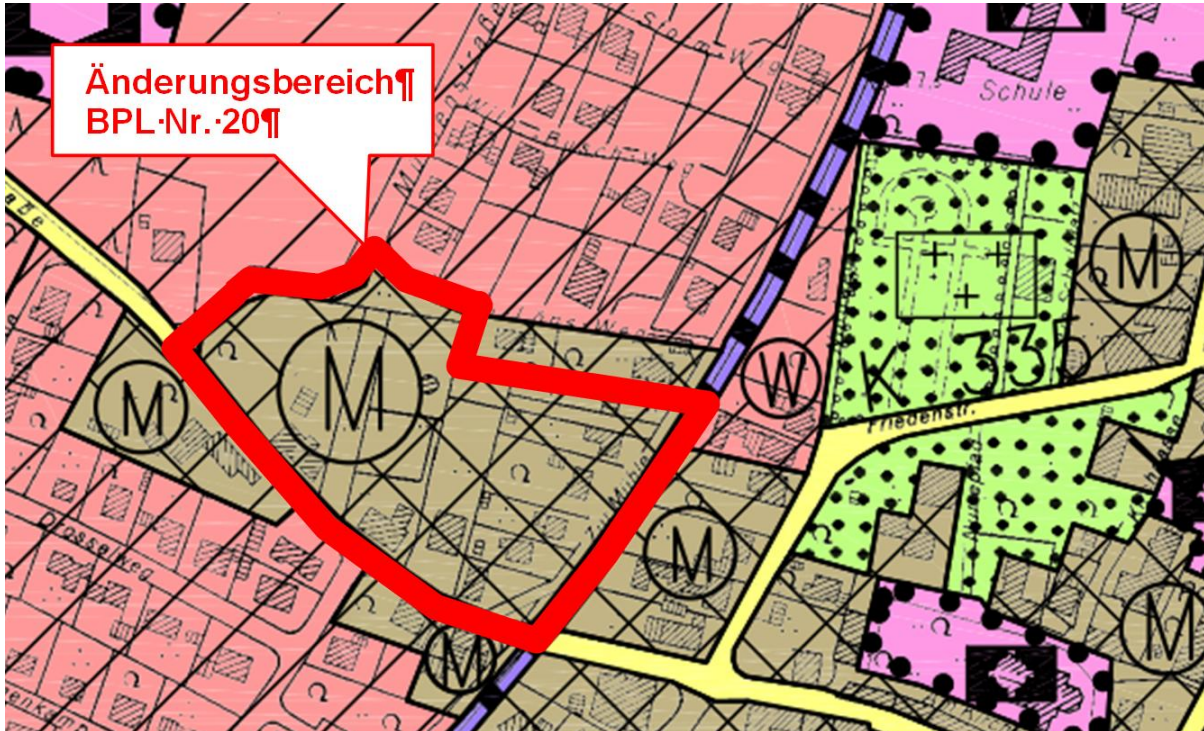
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche im Änderungs- und Erweiterungsbereich beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP Neuaufstellung 2005) der Gemeinde stellt für den Planbereich gemischte Bauflächen gemäß § 1 (2) Nr. 2 BauNVO dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung entspricht also dem s.g. „Entwicklungsgebot“ nach § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).

Abbildung: Darstellungen Flächennutzungsplan (OT Neuenkirchen, Ausschnitt o.M.)



2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung „Nördlich der Bersenbrücker Straße und westlich der Eisenbahn“ umfasst den Bereich:

- nördlich der „Bersenbrücker Straße“/ Kreisstraße 335
- östlich der „Mühlenstraße“,
- südlich „Hermann-Löns-Weg“,
- westlich der Straße „Zur Mühle“ und der Eisenbahnlinie.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 16.105 m ²
- Mischgebiet (MI, GRZ 0,6)	ca. 8.445 m ²
- Mischgebiet (MI, GRZ 0,4)	ca. 7.095 m ²
- Spielplatzflächen	ca. 565 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und in Anlehnung an die vorhandenen bzw. benachbarten Siedlungsbereiche wird für das Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

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.

Für die Grundstücke Bersenbrücker Straße 6 bis 14 wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht, damit hier der tatsächlichen Situation bzw. dem Bauvorhaben Rechnung getragen werden kann. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird aber eingehalten. Ansonsten werden die Festsetzungen aus der Ursprungsplanung übernommen.

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.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird der vorhandene Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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 Tankstellen und Vergnügungsstätten hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, und deshalb hier nicht angesiedelt werden sollen. 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 eines Mischgebietes entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 6 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 hier auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht, ohne den Charakter des vorhandenen Siedlungsbereiches gravierend zu beeinträchtigen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften auf Grundlage der Nds. Bauordnung) vorgesehen. Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden.

Die örtlichen Bauvorschriften bezwecken hier, die Eigenart und den Eindruck der Baudenkmale (Bersenbrücker Straße 21 und 8 (Mühlenstumpf)) zu erhalten. Damit sollen die vorhandenen Baudenkmale vor wesentlichen, baulichen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft geschützt werden. Dazu sind hier insbesondere Regelungen zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachaufbauten und zu ggf. möglichen Werbeanlagen) erforderlich. Die vorhandene Baugestaltung in der Nachbarschaft der Baudenkmale wird dabei entsprechend berücksichtigt.

Die Örtlichen Bauvorschriften bilden den rechtlichen Rahmen für die Gestaltung des hier vorhandenen Ortsbildes und sollen Disharmonien in der Gestaltung verhindern. Neubauten sollen sich nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschriften in das bestehende Orts-, Straßen- und Landschaftsbild einfügen und die hier bestehende Gestaltung des Siedlungsbereiches aufgreifen und fortsetzen.

Wesentlich für das Ortsbild sind hier die vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Baudenkmale, und die bestehenden Gebäudehöhen (die über textliche Festsetzungen geregelt werden) und die Gestaltung der Dachlandschaft, die augenscheinlich das Erscheinungsbild des Ortsbildes prägen. Insofern werden hier - gemäß der Bestandssituation - geneigte Dächer festgesetzt, wobei hier der weiteren individuellen Ausgestaltung sehr viel Spielraum eingeräumt wird. Es wird lediglich eine Mindestdachneigung von 18° festgesetzt, Nebengebäude und Garagen in bestimmten Größenordnungen können sogar in Flachdachbauweise erstellt werden.

Die Regelungen zu den Werbeanlagen sollen eine übermäßige „Werbeflut“ im Straßenraum verhindern.

Damit werden hier gerade die erforderlichen Mindestansprüche an die Gestaltung des Ortsbildes und zur Berücksichtigung der Baudenkmale festgeschrieben, um den hier vorhandenen Siedlungscharakter im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch künftig zu bewahren.

Die Gebäude Bersenbrücker Straße 21 und 8 (Mühlenstumpf) sind Baudenkmale. Für bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen ist gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmalen geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz: Bersenbrücker Straße/ K 335, Mühlenstraße, Zur Mühle, Hermann-Löns-Weg .

5 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 eine Kompensation eines Eingriffs 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.

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

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 sieht eine Anpassung der Festsetzungen an die tatsächliche bzw. geplante Grundstücksnutzung vor (sh. Kap. 1). In einem Teilbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht. Weiterhin entfällt eine kleine Fläche aus dem Spielplatzbereich.

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Teilbereich des Mischgebietes von 8.445 qm erhöht sich die max. zulässige Versiegelung um 20 % und somit um 1.689 qm, die zusätzlich versiegelt werden dürfen.

5.2 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<¹. Von der vorgesehenen 1. Änderung des rechtskräftigen und bereits umgesetzten Bebauungsplanes in der Ortslage Neuenkirchen werden die übergeordneten Belange nicht berührt.

5.3 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

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

Biotoptypen

Die Bestandserfassung des Gebietes erfolgte anhand einer Vorortbegehung in Juni 2015. Die vorhandenen Biotoptypen wurden auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (von DRACHENFELS 2011) eingestuft.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)< des Niedersächsischen Städtetags. Der Planbereich liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20. Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes sind daher für die vorliegende 1. Änderung als Bestand anzusetzen.

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.

Mischgebiet, GRZ 0,4

Bei dem Plangebiet in der Ortslage Neuenkirchen handelt es sich um ein festgesetztes Mischgebiet. Der Planbereich ist in erster Linie mit Einfamilienhäusern bestanden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 dürfen max. 40 % der Fläche versiegelt werden, zuzüglich einer Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 60 %. Die versiegelten Bereiche (Gebäude und Nebenflächen) sind mit dem Wertfaktor 0 zu bewerten. Die Freiflächen / Gartenbereiche sind in der Regel als neuzeitliche Ziergärten dem Wertfaktor 1 zuzuordnen.

Neben dem Wohnhaus „Zur Mühle 1“ befinden sich mit dem Mühlenstumpf zwei Baudenkmale im Plangebiet. Der nach allen Seiten offene Mühlenstumpf wird zurzeit von Dohlen besiedelt. Das Umfeld stellt sich als Rasenfläche dar.

Spielplatz (PS)

Wertfaktor 1

Die Spielfläche wird weiterhin als Spielfläche festgesetzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich wird entsprechend der aktuellen Nutzung dem angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet.

Fußweg

Wertfaktor 0

In der Ursprungsplanung ist ein Fußweg vom Spielplatz an der Mühlenstraße bis zur Bersenbrücker Straße festgesetzt, vor Ort ist dieser jedoch nicht vorhanden. Diese Festsetzung entfällt in der nun vorliegenden Planung.

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 Rahmen der Biotopkartierung (Juni 2015) wurden keine gefährdeten Arten oder Biotoptypen erfasst.

Streng geschützte Arten / artenschutzrechtlich relevante Arten

Angaben zu streng geschützten Arten, bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor. Der Mühlenstumpf ist von Dohlen besiedelt. Vorkommen von Fledermäusen oder auch planungsrelevanten Vogelarten können in Gebäuden, insbesondere in dem alten Wohnhaus an der Bersenbrücker Straße 10, nicht ausgeschlossen werden.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotential:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Neuenkirchen. Besonders 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.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Von der Planung sind unmittelbar keine Schutzgebiete und -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.

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

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

Boden

Laut Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS Kartenserver²) stehen im Plangebiet und weiteren Umfeld Plaggeneschböden unterlagert von Podsol an. Bei den Böden handelt es sich kulturhistorisch bedeutsame Böden. Innerhalb des Siedlungsbereiches ist der Boden jedoch stark verändert und versiegelt.

Wasser

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder sonstige Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser kommen im Plangebiet nicht vor. Die Grundwasserneubildung ist mit 150 mm/a gering.

Klima und Luft

In dem Siedlungsbereich liegen keine klimatisch besonders bedeutsamen Bereiche wie z.B. Kaltluftentstehungsgebiete vor. Ebenso sind in dem durchgrüneten Bereich stark belastete Siedlungsbereiche nicht vorhanden.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein locker bebautes Wohn- /Mischgebiet mit typischen Hausgärten. Besondere orts- /landschaftsbildprägende Strukturen liegen nicht vor.

5.3.4 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.

5.4 Auswirkungsprognose und umweltrelevante Maßnahmen

Mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 sind nur geringe Änderungen des vorhandenen Bestandes bzw. der Festsetzungen des Ursprungsplanes vorgesehen. Gegenüber der Ursprungsplanung können mit der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 in einem Teilbereich zukünftig max. 1.689 qm zusätzlich versiegelt werden.

Die Versiegelung von Boden und der damit einhergehende Verlust von Biotopen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. In Anspruch genommen werden Frei- bzw. Gartenflächen innerhalb des Mischgebietes mit einem Wertfaktor von 1. Nach dem Städtetagmodell führt die Umsetzung der Planung rein rechnerisch somit zu einem Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen von:

$$1.689 \text{ qm Frei-/Gartenfläche} \times \text{Wertfaktor } 1 = \underline{1.689} \text{ Werteinheiten Kompensationsdefizit}$$

Besonders bedeutsame Biotopflächen, Schutzgebiete oder –objekte der Naturschutzgesetzgebung liegen nicht vor. Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen.

² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Abruf am 2015-06-12

Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG müssen vor dem Abriss von Gebäuden oder vor Fällarbeiten von Bäumen mit BHD über 30 cm, diese unmittelbar vorher durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse oder Vögel untersucht werden. Sollten Individuen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu einer Neuversiegelung in Höhe von max. 1.689 m². Dies führt zum Verlust aller Bodenfunktionen. Laut der Bodenübersichtskarte stehen im Plangebiet schutzwürdige Plaggeneschflächen an, die bei einer Versiegelung unwiderbringlich verloren gehen. Aktuell werden die Flächen jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, so dass eine typische Ausprägung nicht mehr zu erwarten ist. Bei Bodenarbeiten sind die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen.

Weiterhin bedingt die Versiegelung den 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.

Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Besonders ortsprägende Strukturen sind nicht betroffen.

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

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.

Die Nach- bzw. Neunutzung im Siedlungsbereich vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft und entspricht damit den Zielen des BauGB. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche oder –objekte werden nicht in Anspruch genommen.

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 des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, gemeldet werden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG müssen vor dem Abriss von Gebäuden oder vor Fällarbeiten von Bäumen mit BHD über 30 cm, diese unmittelbar vorher durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse oder Vögel untersucht werden. Werden Tiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Als günstigster Monat für einen Gebäudeabriss ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Fledermaus-Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt die >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)< des Niedersächsischen Städtetags dar.

Rein rechnerisch führt die Planung zu einem Eingriff von **1.689** Werteinheiten.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB besteht jedoch keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

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

5.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Umsetzung der Planung werden max. 1.689 qm bisheriger Gartenfläche in Anspruch genommen und neu versiegelt. Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche oder Objekte liegen jedoch nicht vor. Laut Bodenkarte stehen schutzwürdige Plaggeneschböden an. Die Belange des Denkmalschutzes sind daher zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit von 1.689 Werteinheiten. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

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

Allerdings werden hier die im Ursprungsplan festgesetzten Einzelbäume und die Parkanlage nicht übernommen. Die Einzelbäume und die Parkanlage waren Bestandteil der Eingriffsbilanzierung des Ursprungsplans. Das Kompensationsdefizit, welches durch den Verzicht auf Einzelbäume und Grünflächen im Änderungsentwurf entsteht, ist extern auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen - Flächenpool Campemoor

Für die Kompensationsmaßnahmen steht der Gemeinde Neuenkirchen eine insgesamt ca. 5,4 ha große Fläche aus dem Suchraum für Kompensationsmaßnahmen des FNP innerhalb eines rd. 190 ha großen Moorbereiches östlich von Vörden zur Verfügung.

Hierbei handelt es sich um drei unmittelbar aneinandergrenzende Flurstücke der Flur 9, Gemarkung 33470 Vörden, mit einheitlicher Ausprägung/ Nutzung, die in einem zusammenhängenden Komplex entwickelt und bewirtschaftet werden.

Flurstück 42/1 =	Gesamtgröße 12.825 m ² mit ursprünglich 9.390 m ² Acker im Westen; im Osten ca. 3.435 m ² Faulbaumgebüsch;
Flurstück 167/45 =	Gesamtgröße: 14.363 m ² mit ursprünglich 10.947 m ² Acker und 3.416 m ² Faulbaumgebüsch;
Flurstück 46/1 =	Gesamtgröße: 27.000 m ² mit ursprünglich 21.575 m ² Acker und 5.425 m ² Faulbaumgebüsch/ Gehölzaufwuchs).

Entwicklungsziel in diesem Moorrandbereich war/ ist ein Mosaik aus extensiv genutzten Offenlandbereichen, naturnahem Stillgewässern und naturnahen Gehölzen.

2011 hat die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt und 2 Biotopteiche angelegt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta (Fr. Scherbring) ist für die Gesamtmaßnahme (Grünlandextensivierung und Anlage von Teichen) eine Aufwertung von Wertfaktor (WF) 1 zu WF 3,5 zu erzielen.

D.h. bei einer Umwandlung von insgesamt 41.912 m² Ackerfläche in Extensiv-Grünland mit Teichen erfolgt eine Aufwertung um insgesamt 104.780 WE.

		Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Vörden, Flur 9					
		(Entwicklung von Acker zu extens. Grünland mit Teichen, Aufwertung von WF 1 auf WF 3,5: (Kompensationspotential gesamt = 104.780 WE / 41.912 m ²)					
		Flurstück 42/ 1		Flurstück 167/ 45		Flurstück 46/ 1	
		m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE
		12.825	+23.475	14.363	+27.368	27.000	+53.937
		9.390	+23.475	10.947	+27.368	21.575	+53.937
		3.435	0	3.416	0	5.425	0
BPL	Komp.def.						
	WE						
Nr. 51.1	3.710		-3.710				
Nr. 50	455		-455				
Nr. 34, 1.v.Ä.	270		-270				
Nr. 52	17.631		-17.631				
Nr. 22, 1.Ä.	553		-553				
Nr. 37, 2.v.Ä.	9.087		-856		-8.231		
			-23.475				
Nr. 4, 1.Ä.	2.901				-2.901		
Nr. 57	18.513				-16.236		
Nr. 20, 1.Ä.	1.689				-27.368		
	Ges.: 51.469						-2.277
							-1.689
							Rest+49.971

Es verbleiben auf dem Flurstück 46/1 insgesamt ca. 20.664 m² (**49.971 WE**), die für Kompensationsmaßnahmen künftiger Bauleitpläne herangezogen werden können.

Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG müssen vor dem Abriss von Gebäuden oder vor Fällarbeiten von Bäumen mit BHD über 30 cm, diese unmittelbar vorher durch einen Fachgutachter auf Fledermäuse oder Vögel untersucht werden. Werden Tiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden die vorhandenen Gebäude sowie die vorhandenen Baumbestände als ständige Lebensstätte von Tierarten genutzt, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

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

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in 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 die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, soll ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. 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.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) wird darauf hingewiesen, 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.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende 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

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist bereits sichergestellt bzw. ist bei ggf. erforderlichen Erweiterungen vom jeweiligen Vorhabenträger entsprechend nachzuweisen.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

6.5 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.

7 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20, 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.

Südlich des Plangebietes verläuft die „Bersenbrücker Straße“/ K 335; 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.

8 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.

9 Bodenfunde/ Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich Baudenkmale (Zur Mühle 1, Mühlenstumpf). Für bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen ist gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmals geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.

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.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

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

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kosten-erstattungsbeiträgen 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.

11 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, 2015-07-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Johannes Eversmann

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 21.07.2015 zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den

.....