



GEMEINDE NEUENKIRCHEN- VÖRDEN

Landkreis Vechta

**Bebauungsplan Nr. 40
„Ortskern Neuenkirchen“**

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Proj.-Nr. 200321

Wallenhorst, 2005-12-13

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Dipl.-Ing. (FH) Annette Weber

Dipl. Biol. Andreas Meyer

Wallenhorst, 2005-12-13
Proj.-Nr.: 200321

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

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.com
w w w . i n g e n i e u r p l a n u n g . c o m

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Geltungsbereich	3
3	Einordnung der Planung	4
4	Planungserfordernis	5
5	Städtebauliche Planungsziele	5
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.1	Mischgebiet.....	6
6.2	Allgemeine Wohngebiete.....	8
7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
8	Flächen für den Gemeinbedarf - Kirche -	11
9	Öffentliche und private Grünflächen	11
9.1	Allgemein	11
9.2	Friedhof.....	12
9.3	Bolzplatz /Spielplatz - Spielfläche für Kinder und Jugendliche.....	12
9.4	Parkanlage	12
9.5	Private Grünfläche im Bereich der Kirchen.....	13
10	Erschließung	13
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
10.1.1	Erschließung des vorhandenen Ortskernes.....	13
10.1.2	Erschließung des neuen WA-Gebietes	15
10.1.3	Fuß- und Radwege.....	15
10.2	Technische Erschließung	16
10.2.1	Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung.....	16
10.2.2	Oberflächenentwässerung.....	16
10.2.3	Schmutzwasserbeseitigung	17
10.2.4	Abfallbeseitigung	17
10.2.5	Vorbeugender Brandschutz.....	18
11	Immissionsschutz	18
11.1	Schallimmissionen.....	18

11.2	Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft	18
12	Natur und Landschaft - Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF).....	19
12.1	Vorbemerkung.....	19
12.2	Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes zum LÖF	19
12.3	Ausgangssituation.....	20
12.3.1	Charakterisierung des Landschaftsraumes.....	20
12.3.2	Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im betroffenen Raum.....	21
12.3.3	Beschreibung des Bearbeitungsgebietes und seiner Umgebung	22
12.3.4	Bestandserfassung und -bewertung	23
12.3.5	Zusammenfassende Bewertung	26
12.4	Auswirkungen der geplanten Bebauungsausweisung.....	26
12.4.1	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes	26
12.4.2	Mögliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 8 NNatG.....	27
12.4.3	Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	27
12.5	Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG	28
12.6	Ermittlung des verbleibenden Ausgleichs- oder Ersatzbedarfes	30
12.7	Ersatz gemäß § 12 NNatG	31
12.8	Zusammenfassung.....	32
13	Umweltbericht.....	33
14	Städtebauliche Zahlen und Werte.....	33
15	Kinderspielplatzfläche.....	34
16	Abschließende Erläuterungen	35
16.1	Altlasten / Altablagerungen.....	35
16.2	Bodenfunde.....	35
16.3	Erschließungskosten	35
16.4	Bodenordnende Maßnahmen.....	35
17	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	36

Anlagen:

- Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet, M 1 : 2.000
- Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit

1 Planungsanlass / Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 19.09.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ aufzustellen.

Für den hier erfassten Teil des Ortskerns liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Es werden jedoch die angrenzenden Bebauungspläne Nr.18 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“, Nr.19 „Gemeinbedarfsfläche Caritas–Kinderheim“ und Nr.34 „Rathaus“ in Teilbereichen überplant und mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in deren überplanten Bereichen aufgehoben. Vorhaben innerhalb des überwiegend bebauten Plangebietes wurden bislang auf Grundlage der Regelungen des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – beurteilt und zugelassen. In den Randgebieten ist für Bauvorhaben teilweise noch eine Beurteilung nach § 35 BauGB vorzunehmen.

Im Jahr 1998 hat die Gemeinde durch ein Planungsbüro eine Grobanalyse zur Ortskernsanierung im Ortsteil Neuenkirchen erstellen lassen. Im Zuge der weiteren Rahmenplanung für die Sanierung wurde der Ortsteil Neuenkirchen in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Der Dorferneuerungsplan wurde im Zeitraum März 2002 bis September 2003 erarbeitet, Planungsraum hierfür war die gesamte Ortslage Neuenkirchen einschließlich der umgebenden Bauernschaft. Die bewilligten Maßnahmen sind in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen für das Jahr 2004 aufgenommen worden. Der Schwerpunkt der öffentlichen Maßnahmen liegt im Ortskern im Bereich der zentralen Haupterschließungsstraßen und im Kirchengrundstück während private Maßnahmen im weiträumigen Dorfgebiet durchgeführt werden.

Der Ortskern Neuenkirchen weist entlang der Haupterschließungsstraßen eine fast geschlossene Bebauung auf, im südlichen Anschluss an den Ortskern finden sich noch zentrumsnahe Freiflächen zwischen den Straßen „An der Bleiche“ und der Johanniterstraße, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Im gesamten Gemeindegebiet hat es schon umfangreiche Entwicklungen von Wohngebieten gegeben. Hier ist nun eine städtebauliche Lösung notwendig zur Schließung einer größeren Baulücke innerhalb des Planungsbereiches. Es bieten sich an dieser Stelle gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines zentrumsnahen Wohnquartiers.

Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist eine geordnete Entwicklung der verkehrlichen Erschließung des Ortskernes mit städtebaulich sinnvollen und wünschenswerten Erweiterungen der zentralen Bebauung sowie Festschreibung der gemischten Nutzungsstruktur. Der Ortskern soll die Funktion der Nahversorgung auch zukünftig erfüllen und auch als Standort für Dienstleistungen und kleingewerbliche Betriebe erhalten werden.

2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neuenkirchen und umfasst den nördlichen Teil der Flur 1 sowie Randbereiche der Fluren 2, 3 und 19.

Es wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südgrenze der Flurstücke 124/2, 124/1, 124/6 und 1004/111 des Schulgrundstückes in der Flur 3 und in Erweiterung nach Norden durch die Überquerung der Holdorfer Straße in der Flur 2 entlang der Südgrenze des Flurstückes 11/105

- im Osten: durch die Westgrenze der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 6/4 in der Flur 2, die Seelgenhofstraße kreuzend durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 34 „Rathaus“, dabei wird die Einmündung der Seelgenhofstraße in die Küsterstraße etwas aufgeweitet und damit wird der vorg. Bebauungsplan Nr. 34 geringfügig überplant, entlang der Küsterstraße - K 276 - bis zur Einmündung der Gartenstraße, über den Krebsbach durch die westliche Grenze des Flurstückes 50/6 der Gartenstraße, in Verlängerung über die Bergstraße, nach Westen abknickend durch die Bergstraße und die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 21 „Neuaufstellung Bergstraße / Große Straße / Hakenstraße“, die Hakenstraße überquerend in der Flur 19 durch die nordwestliche Flurstücksgrenze der Wegeparzelle 66/2, die Vördener Straße überquerend
- im Süden durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 74 und 72, der westlichen Grenze des Flurstückes 71, den Strietweg und Krebsbach querend durch die Südgrenze der Straße „Am Krebsbach“, nach Süden abknickend durch die südöstliche Grenze der Johanniterstraße, nach Nordwesten abknickend durch die nordöstliche Flurstücksgrenze der Wegeparzelle 246/7 „Zur Müße“, durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19, „Gemeinbedarfsfläche Caritas-Kinderheim“ (*aus diesem Bebauungsplan wird die nordöstliche Ecke (landwirtschaftliche Nutzfläche, Teil des Flurstückes 88/22, Flur 1) und das südlichste Grundstück (Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiet, Flurstück 676/248 mit der ehemaligen Grabenparzelle 238/7) in diesen Bebauungsplan Nr. 40 übernommen*), den Weg „Zur Müße“ querend durch die Südgrenze des Flurstückes 879/215 (*das Flurstück 879/215 ist bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.18 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ enthalten*), entlang der Bahnhofstraße, durch die nördliche Grenze des Flurstückes 208/7 bis zur Eisenbahn
- im Westen durch die Eisenbahnlinie.

3 Einordnung der Planung

Für das Plangebiet bestand bislang kein Bebauungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden sind die Plangebietsflächen als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche und Wald dargestellt, der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet z.Zt. neu aufgestellt. Zu dieser Flächennutzungsplanaufstellung wurde die Vorabbeteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt bei Planungsbeginn zu diesem Bebauungsplan. (Im weiteren Bearbeitungsverfahren wird im Dezember 2005 parallel mit dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan der Feststellungsbeschluss zum neuen Flächennutzungsplan gefasst).

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden entwickelt parallel mit den Ausweisungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes. Dabei werden Änderungen gegenüber dem bisher gültigen Flächennutzungsplan im Rahmen dieser Bebauungsplanbearbeitung konkret herausgearbeitet, aufeinander abgestimmt und in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta ist Neuenkirchen als Grundzentrum ausgewiesen mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bramsche und Lohne, sie sind gut und schnell zu erreichen.

4 Planungserfordernis

Der Ortsteil Neuenkirchen bildet neben Vörden den Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Er hat in den letzten Jahren eine enorme Entwicklung erfahren. Umfangreiche Wohngebiete sind entstanden. Auch für die Zukunft kann mit einer weiter ansteigenden Bevölkerungszahl gerechnet werden, so dass daraus ein weiterhin wachsender Bedarf an Wohn- und Arbeitsplätzen resultiert. Zur Erhaltung und Aufwertung des Ortskernes, zur Sicherung der Funktion einer Ortsmitte mit entsprechender Nutzungsstruktur und Gebäudegestaltung sowie der Einbindung der Freiflächen in ein städtebauliches Gesamtkonzept ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist vorrangiges Ziel die Sicherung der Zielsetzungen und Planungsergebnisse der Dorferneuerung.

5 Städtebauliche Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen geschaffen werden. Für die Bürger, Eigentümer und Unternehmer sollen die baurechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten mit den zulässigen Nutzungen dargestellt und gesichert werden. Die Lösung von Nutzungskonflikten im Innenbereich, flächensparendes und bodenschonendes Bauen und insgesamt eine bestandsorientierte Ortsentwicklung soll gefördert werden, bei der Nachverdichtung soll der ortstypische Verdichtungsgrad zum Maßstab gewählt werden.

Erste Entwicklungsziele zeigt der Dorferneuerungsplan auf. Auf Grundlage umfassender Bestandsaufnahmen und einer Analyse der gegebenen Verhältnisse sind darauf Planungskonzepte für die künftige städtebauliche Entwicklung erarbeitet worden. Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Bebauung wird über die Dorferneuerung teilweise neu gestaltet, die geplanten Maßnahmen fließen als Grundlage in die Entwicklung der weiteren Planungsabsichten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein.

Der historisch gewachsene Kirchhof soll im Bestand mit seinen umgebenden baulichen Nutzungen einschließlich der Freiflächen erhalten werden und für die Bürger zugänglich bleiben. Am „Alten Markt“, dem historischen nördlichen Ortseingang, ist eine Wiederherstellung der Platzsituation mit einer neuen Bebauung vorgesehen.

Entlang der Großen Straße mit Fortführung in die fast radial weiterführenden Hauptstraßen sind in erster Linie die Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen zur Sicherung der Nahversorgung des Ortsteiles und zur Belebung des Ortsmittelpunktes zu entwickeln.

Beiderseits der Straße „An der Bleiche“ ist eine bauliche Erweiterung in ein geordnetes Konzept einzufügen. Fehlentwicklungen hinsichtlich der Erweiterung von gewerblichen Nutzungen und damit verbundenen baulichen Erweiterungen sollen gemindert werden.

Die Freiflächen (Grünland, Brachland und landwirtschaftliche Nutzflächen) südlich des Ortskernes zwischen den Straßen „An der Bleiche“ und der Johanniterstraße sollen in die vorhandene Erschließungsstruktur eingebunden und einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Die Gemeinbedarfsflächen südlich der Heimstatt Clemens August, die aus dem derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gemeinbedarfsfläche Caritas-Kinderheim“ in diesen Plangeltungsbereich übernommen werden, werden nicht mehr als Erweiterungsfläche des Kinderheimes eingeplant, diese Flächen werden für eine allgemeine Wohnbebauung freigegeben und in das Erschließungskonzept eingebunden.

Die Flächen östlich der Vördener Straße sind größtenteils in einer Bautiefe baulich erschlossen. Teilweise ist die Bebauung über andere Bebauungspläne geregelt (B-Plan Nr. 34 „Rat-

haus“, B-Plan Nr. 21 „Neuaufstellung Bergstraße / Große Straße / Hakenstraße“). Soweit aber die südöstliche Seite der Vördener Straße noch nicht planungsrechtlich erfasst ist, wird sie in diesen Plangeltungsbereich einbezogen. Dabei werden alle gemischten Bauflächen entsprechend der bisherigen Flächennutzungsplanausweisung aufgenommen einschließlich der gemischten Baufläche zwischen der Vördener Straße und dem „Strietweg“.

Zur Sicherung einer kontrollierten Oberflächenentwässerung ist eine Rückhaltung innerhalb der Ortslage erforderlich, hierfür ist ein Regenrückhaltebecken einzuplanen.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Mischgebiet

Art der baulichen Nutzung: Der gewachsene Ortskern Neuenkirchen wird nach seiner besonderen Art der baulichen Nutzung entlang der Haupteerschließungsstraßen als Mischgebiet festgesetzt. Die Größenordnung der Gemeinde und die gewachsene Nutzungsstruktur bedingen diese Gebietsfestlegung. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Handel und Dienstleistungen im Ort werden hauptsächlich an dem durch die Bevölkerung bestimmten Bedarf angeboten. Dieses soll für die Zukunft gesichert werden. Mit dieser Gebietsfestlegung kann das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsansprüche mit den Immissionskonflikten städtebaulich beurteilt und im verträglichem Maß zugelassen und geregelt werden. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Ortskernes wird damit gefördert und für die Bewohner des Ortsteiles und der umgebenden Bauernschaft eine Nahversorgungsmöglichkeit für den täglichen Bedarf erhalten.

Soweit es Entwicklungen in Gewerbebetrieben gegeben hat, die das Maß des verträglichen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in störendem Umfang überschreiten, ist von den Unternehmen bei Betriebsveränderungen bzw. Betriebserweiterungen eine Auslagerung in die entsprechend ausgewiesenen Gewerbegebiete vorzunehmen, die gewachsene Nutzungsstruktur von Wohnen und Gewerbe nebeneinander erlaubt auch künftig nur gewerbliche Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 6 BauNVO. Das im Plangebiet ansässige Reise- und Busunternehmen und die Werkstatt zu der Tankstelle sind auch ohne Bebauungsplan aufgrund der unmittelbaren Einbindung in bereits vorhandene umgebende Wohnbebauung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Gebiet eingeschränkt. Mit der Gebietszuweisung als Mischgebiet wird eine eindeutige städtebauliche Lenkung zur Abwendung eines eventuell entstehenden Konfliktes beabsichtigt.

Die Abgrenzung der Mischgebiete orientiert sich zunächst an der Ausweisung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, die auch der derzeitigen Nutzung allgemeinen gerecht wird. Eine Veränderung bzw. eine Erweiterung der gemischten Bauflächen, im Bebauungsplan als Mischgebiet, wird vorgenommen für eine Bautiefe der Grundstücke südlich der Straße „An der Bleiche“, um in diesem Gebiet ein Angebot von zentrumsnahen gewerblich zu nutzenden Erweiterungsflächen vorzuhalten. Aufgrund der Eigentumsstruktur ist für diese Flächen auch eine gewerbliche Nutzung denkbar, wenngleich davon ausgegangen werden muss, dass sich bei entsprechender Nachfrage ebenso eine reine Wohnbebauung an dieser Stelle etablieren kann, da die rückwärtige Lage mit Übergang zur anschließend geplanten Wohnbebauung eine beruhigte Verkehrssituation gewährleistet.

Von den allgemein zugelassenen Nutzungen im Mischgebiet werden in diesem Plangebiet die Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr.6 BauNVO ausgeschlossen. Die Nachfrage einer An siedlungsmöglichkeit für einen Gartenbaubetrieb ist auch unwahrscheinlich, da der Flächen-

anspruch eines heute wirtschaftlich zu führenden Betriebes im Bereich der festgesetzten Mischgebiete aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur nicht zu decken ist.

Grundsätzlich und auch ausnahmsweise ausgeschlossen werden in diesem Plangebiet Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und 6 (3) BauNVO. Die Ansiedlung von „Vergnügungsstätten“ im Sinne der BauNVO soll im historisch gewachsenen Ortskern Neuenkirchen nicht zugelassen werden, da das Wohnen im Ortskern einen wesentlichen Anteil ausmacht und hier enorme Interessenskonflikte auftreten würden. Im Zusammenhang mit den dann möglichen Angeboten ist ein Störpotential hinsichtlich Verkehrsaufkommen mit erhöhtem Emissionspegel tagsüber und besonders in den Abend- bzw. Nachtstunden zu rechnen. Gewerbliche Vergnügungsstätten können in Neuenkirchen in den ausgewiesenen Gewerbegebieten entstehen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise: Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet eine unterschiedliche Dichte in Teilbereichen festgelegt. Dabei wird auf die gewachsene Struktur Bezug genommen und auch eine wünschenswerte Weiterentwicklung in Betracht gezogen.

Für die vorhandene Bebauung nördlich der Großen Straße, die ehemaligen Speicherhäuser am Kirchplatz, kann wegen der Grundstückssituation, den umschließenden Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen keine freie Fläche neben der Bausubstanz als Mischgebiet dargestellt werden. Hier liegt eine vollständige Überbauung der Grundstücke vor. Deshalb wird für diesen Mischgebietsabschnitt gem. §17 (2) BauNVO ausnahmsweise die Grundflächenzahl erhöht festgesetzt mit GRZ=1,0 und analog dazu die Geschossflächenzahl mit GFZ=2,0. Auch bei einem Ersatz dieser Gebäude soll zur Erhaltung des Ortsbildes eine geschlossene Bauzeile zum Kirchplatz möglich bleiben. Darum wird auch die geschlossene zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die Überschreitung der allgemein zulässigen Werte von Grund- und Geschossflächenzahl betrifft nur eine Bauzeile in geringster Bautiefe und wird an dieser Stelle durch den unmittelbaren Anschluss an die Freiflächen des Kirchplatzes ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten und die verkehrliche Erschließung ist von allen Seiten gesichert.

Für die Mischgebietsflächen zwischen der Großen Straße und der Straße „An der Bleiche“ einschließlich des nördlichen Abschnittes an der Bahnhofstraße sowie der Flächen südlich der Bleiche ist die Verdichtung gewollt und wird mit der in Mischgebieten allgemein maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ=0,6 und der Geschossflächenzahl GFZ=1,2 ermöglicht, die Geschossigkeit wird durchgängig mit 2 gewählt, um die Maßstäblichkeit der Bausubstanz aufzunehmen und für die Zukunft den dörflichen Charakter mit der höhenmäßigen Begrenzung der Baumasse zu erhalten. Dabei soll der Ortsmittelpunkt mit einem ansprechenden Ortsbild erhalten bleiben, für die Bauflächen beiderseits der Großen Straße wird deshalb die Geschossigkeit mit zwingend 2 vorgeschrieben. Eine Ausnahme hiervon gilt für die beiden denkmalgeschützten Fachwerkgebäude.

Im Zusammenhang mit einer geschlossenen Bauweise wird hier auch für die Zukunft die Unterbringung von Läden und Dienstleistungen forciert. Die geschlossene Bauweise lässt eine Grenzbebauung zu, die Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen bis 0,8 erreichen, sodass eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit auf den einzelnen Baugrundstücken gegeben ist. In den Erdgeschossen ist geschäftliche Nutzung vorgesehen, während in den Obergeschossen generell auch Wohnungen denkbar sind.

In den übrigen Gebieten ist davon auszugehen, dass mit der offenen Bauweise eine individuellere Gebäudegestaltung dem Bedarf der Grundstückseigentümer eher nachgekommen wird und der Vielfalt der Nutzungsansprüche gerechter wird.

Im nördlichen Kirchhofbereich wird für die vorhandenen Gebäude innerhalb der privaten Grünfläche ein überbaubarer Bereich dargestellt in der Art als Mischgebiet und mit dem Maß der derzeitigen Geschossigkeit. Eine Erweiterung der Gebäude ist nicht beabsichtigt. Diese Gebäude werden von der Kirche für kulturelle, also gemeinnützige Zwecke und teilweise für allgemeines Wohnen genutzt. Sollte von der Kirche ein Gebäude für gemeinnützige Zwecke nicht mehr benötigt werden, kann eine im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung in der vorhandenen Bausubstanz untergebracht werden. Damit wird dem Gebietscharakter im Umfeld der kirchlichen Einrichtungen und der umgebenden geschäftlichen Nutzung entsprochen.

Nördlich der evangelischen Kirche war bis zum Jahr 2000 ein Gebäude vorhanden, das den „Alten Markt“ als historischen Platz begrenzte. Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde festgestellt, dass die alte Platzsituation wieder herzustellen und hier eine Bebauung zu realisieren ist. Um jedoch den interessanten Blick vom nördlichen Ortseingang auf die Kirche nicht völlig zu versperren, ist nur eine eingeschossige offene Bauweise zulässig. Die Nutzung des Gebäudes ist in geschäftlicher oder auch gemeinnütziger Art denkbar. Eine reine Wohnnutzung ist an dieser Stelle aufgrund der exponierten Lage am Verkehrsknotenpunkt nicht wünschenswert.

6.2 Allgemeine Wohngebiete

Art der baulichen Nutzung: Die Nachbarschaft von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entspricht einem geordneten Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bzw. der Staffelung von Baugebietsarten im Sinne der BauNVO.

Für die vorhandenen Wohnhäuser südlich der Johanniterstraße wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, diese Festsetzung orientiert sich an dem derzeitigen Bestand in Verbindung mit der vorgegebenen Nutzungszuweisung im Flächennutzungsplan. Im Norden des Plangebietes sind zwischen dem Friedhof und der Eisenbahnlinie einige Wohnhäuser entstanden. Entsprechend der sich darstellenden Nutzung, Ausweisung im Flächennutzungsplan und der ausgebauten sparsamen verkehrlichen Anbindung über eine 3 m breite Wegeparzelle wird auch für diese ortskernnahen Flächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für den größten bisher unbebauten südlichen Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wird hier zentrumsnah ein neues Wohnquartier geschaffen. Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind hier grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen in den Mischgebieten erhalten und weiter entwickelt werden, potentielle Störungen der Wohnruhe mit dem damit verbundene Kfz-Verkehr gilt es in diesem neuen Quartier zu vermeiden.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise: Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in bis zu zweigeschossiger, offener Bauweise wird der überwiegenden Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen. Mit der Zulässigkeit

von Doppelhäusern ist eine leichte Verdichtung in Zentrumsnähe möglich. Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung in den Siedlungsbereichen des Gemeindegebiets fortzusetzen, ist die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei begrenzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auszuschließen und ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Siedlungsbereich zu verzichten.

Die gemäss der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gegenüber den Obergrenzen reduziert mit 0,35 festgesetzt, um die ländliche Ausprägung der Gemeinde mit dem erhöhten Freiraumbedarf der Bürger im Wohnumfeld zu stützen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 entspricht dem Anspruch einer hohen Wohnqualität mit größerem Freiflächenanteil bei gleichzeitiger Möglichkeit einer zweigeschossigen Bauweise. Eine bis zu zweigeschossige Bauweise wird zugelassen, um der örtlichen Nachfrage nach optimierter Gestaltung der einzelnen Baukörper Rechnung zu tragen. Der individuelle Wohnungsbau konzentriert sich neben dem konventionellen Gebäudetyp des freistehenden Einfamilienhauses in eingeschossiger Bauweise mit steil geneigtem Satteldach und entsprechenden Dachgauben auf einen neuen Haustyp, der sich durch eine volle Zweigeschossigkeit mit flach geneigtem Sattel-, Walm- oder Zeltdach kennzeichnet. Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet lassen die Realisierung beider Gebäudeformen zu.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf – gemessen in der Mitte des Gebäudes - nicht höher als 0,50 m über Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche liegen. Diese Regelung entspricht den Festsetzungen in den aktuellen Bebauungsplänen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

Die differenzierte Festsetzung zulässiger Firshöhen in Verbindung mit der Traufhöhe orientiert sich an der Zulässigkeit der unterschiedlichen Gebäudetypen. Es soll gewährleistet werden, dass bei der Realisierung einer vollen Zweigeschossigkeit keine weitere Höhenentwicklung durch ein zusätzlich steil geneigtes ausbaufähiges Dach erfolgt.

Die dargestellten überbaubaren Flächen gewähren den Bauherren einen größtmöglichen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück. Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m bis 5,00 m festgesetzt. Hierdurch ist eine optimale Nutzung des Baugrundstückes und eine großzügige Freiraumnutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen möglich. Grundsätzlich muss darauf geachtet werden, dass vor den geplanten Garagen eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Länge vorgesehen wird, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche durch hineinragenden ruhenden Verkehr vor der Garageneinfahrt zu vermeiden.

Für die Fläche südlich der Johanniterstraße werden die im allgemeinen Wohngebiet höchst zulässige Grundflächenzahl $GRZ=0,4$ und Geschossflächenzahl $GFZ=0,8$ bei zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt, da durch das westlich hiervon verlaufende Gewässer mit parallel dazu festgesetztem Pflanzstreifen eine Anbindung von Freiraum an die Wohnbauflächen gegeben ist.

Für das Wohngebiet zwischen dem Friedhof und der Eisenbahnlinie wird eine gleiche Festsetzung getroffen hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl mit Zahl der Vollgeschosse wie für den vorgenannten Bestand südlich der Johanniterstraße. Abweichend hiervon wird jedoch die Bauweise entsprechend der Bausubstanz als Einzel- und Doppelhaus festgeschrieben.

7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung können gemäss §§ 56, 97 und 98 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen. Das Plangebiet ist in historischer Entwicklung zu einem Ortskern herangewachsen, in dem ein Nebeneinander von Gestaltungselementen einen Rahmen schafft, der mit einer festen Regelung kaum zu fassen ist. Dennoch ergibt sich im Ganzen ein relativ harmonisches Erscheinungsbild, lässt man einige der zweckgebundenen Nebengebäude außer Betracht. Erhalt, Modernisierung und Ergänzung von Einzelgebäuden wurden meistens mit benachbarter Bausubstanz abgestimmt. An einigen Stellen hat der Einsatz einer Flachdachkonstruktion jedoch das Ortsbild negativ beeinflusst.

Der Einsatz geneigter Dächer bei bis zu zweigeschossiger Bauweise schafft ein ausgeglichenes Gestaltungsgefüge, dass weiterhin erhalten bleiben soll. Deshalb wird für das gesamte Plangebiet eine geneigte Dachform vorgeschrieben, die ja auch die traditionelle Form im nordwestdeutschen Raum ist. Ebenso hat sich in den letzten Jahrzehnten die Garage oder Nebenanlage in Flachdachbauweise eingebürgert, diese sollen in den Mischgebieten in der Größenordnung für ein PKW und in den allgemeinen Wohngebieten für zwei PKW zulässig bleiben.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wird zur Gestaltung der Ortsmitte folgende Aussage getroffen: *“Mit der Umgestaltung der Dorfmitte Neuenkirchens sollen die Entwicklungen der Vergangenheit, die zu deutlichen strukturellen Veränderungen und Fehlentwicklungen geführt haben korrigiert, gemildert und neu gelenkt werden. Die ablesbare, dörfliche Identität Neuenkirchens soll mittels der Planungen im Rahmen der Dorferneuerung erhalten und gestärkt werden. Sie soll Initiator sein für positive Entwicklungen und Strukturverbesserungen, soll die Geschäftswelt stabilisieren, den negativen wirtschaftlichen Tendenzen entgegenwirken und Motor für das Engagement der Bevölkerung und die Eigeninitiative der Kaufleute werden. Für die Dorfmitte Neuenkirchen wurden Vorschläge für eine mögliche Ortskernentwicklung erarbeitet, die zum einen neue Nutzungsmöglichkeiten, neue bauliche Entwicklungen visioniert und zum anderen mit relativ konkreten Gestaltungsvorschlägen für die Straßenräume, Wege und Plätze Chancen für eine dorftypische Entwicklung aufzeigt, die nachhaltig positive Entwicklungen bewirken. ...“*

Um ein dorftypisches Erscheinungsbild in Neuenkirchen zu bewahren, erscheint es notwendig, besonders aufdringliche oder aggressive Werbung im Gemeindegebiet auszuschließen. Dieses sind in erster Linie beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und fluoreszierende Werbemittel. Diese werden generell im Plangeltungsbereich nicht zugelassen. Des weiteren werden beleuchtete Werbeanlagen nur in begrenztem Raum erlaubt, ihre Zulässigkeit wird eingeschränkt auf die Erdgeschosszone unter Einbezug des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss. Auch Werbefahnen und Werbespannbänder treten zu sehr in den Vordergrund und beeinflussen das Ortsbildgepräge in nachteiliger Wirkung. Außerdem können über Flattergeräusche Immissionen für die Bewohner entstehen, die die Gemeinde generell vermeiden möchte. Deshalb werden diese Werbemittel nur zu örtlichen aktuellen Großveranstaltungen zugelassen.

8 Flächen für den Gemeinbedarf - Kirche -

Der Ortskern Neuenkirchen wird wesentlich geprägt durch den gewachsenen Kirchhof, der durch die Straßenzüge „Große Straße“ im Süden, „Küsterstraße“ im Osten und der „Friedenstraße“ im Nordwesten gefasst wird. Der Kirchhof wird planungsrechtlich gegliedert in seine derzeitigen unterschiedlichen Nutzungen. Für die Grundstücke der beiden vorhandenen Kirchen wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Der Kirchplatz der katholischen Kirche (St. Bonifatius) wird im Rahmen der Dorferneuerung neu gestaltet. Der historische Kirchplatz war gefasst mit einer umlaufenden Pflanzung aus hochstämmigen Linden. Für diese Linden wurden umfangreiche Pflegemaßnahmen notwendig, so dass im Rahmen der Dorferneuerung die Entscheidung getroffen wurde, den Bestand durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Diese Absicht wird planungsrechtlich festgesetzt mit der Darstellung der anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche. Neben der Zweckbestimmung „Kirche“ ist diese Fläche auch für die Öffentlichkeit durchlässig zu gestalten. Für die Anlieger wird ein Geh- und Fahrrecht um den Platz eingerichtet. Außerdem wird eine direkte Süd-Nord-Verbindung zentral über den Kirchplatz für Fußgänger mit einem Gehrecht gesichert. Das Kirchengebäude wurde 1905 neu errichtet und steht heute unter Denkmalschutz. Das Kirchengebäude wird mit einer überbaubaren Fläche erfasst.

Der Kirchplatz der kleineren evangelischen Kirche (Apostelkirche) wird in seinem Bestand ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dieses Kirchengebäude wurde 1891 als zweite Kirche in Neuenkirchen errichtet und steht heute unter Denkmalschutz. Auch dieses Kirchengebäude wird mit einer überbaubaren Fläche erfasst. Da nördlich der Kirche ein öffentlicher Fußweg verläuft wird für dieses Kirchgrundstück kein zusätzliches öffentliches Gehrecht eingerichtet.

Die kirchlichen Einrichtungen wie Pfarramt, Pfarrheim und Bücherei werden im Bestand als Mischgebiet (s. Punkt 6.1, S. 8) erfasst, die diese Gebäude umgebenden Freiflächen werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als private Grünfläche (s. Punkt 9.5) dargestellt.

9 Öffentliche und private Grünflächen

9.1 Allgemein

Ansatzpunkt für die Festsetzungen innerhalb des Plangebiets sind die städtebaulichen Gegebenheiten wie die vorhandenen Freiflächen in dem hauptsächlich durch kirchliche Einrichtungen genutzten Bereich nordwestlich der Kirchen und die bereits öffentlich eingerichteten Flächen Friedhof, Parkanlage und Bolzplatz.

Mit dem Bebauungsplan wird größtenteils der inzwischen bebaute gewachsene Ortskern planungsrechtlich erfasst. Es gibt auf den privaten Grundstücken teilweise umfangreichen alten Baumbestand, der in großen Teilen eine gute Durchgrünung des Planungsraumes bietet. Hier kann weiterhin die Eigeninitiative der Bürger erwartet werden, auf eine Festsetzung der einzelnen erhaltenswerten Bäume wird verzichtet, um auch für die Zukunft den Bürgern in ihrer Ausgestaltung des Freiraumes die Entscheidungsfreiheit zu lassen und um somit alle Bewohner gleichermaßen in die Verantwortung für den Erhalt ihres landschaftsökologisch noch interessanten räumlichen Umfeldes zu nehmen. Im Plangebiet sind jedoch zwei Blutbuchen vorhanden, die von der Naturschutzbehörde als potentielle Naturdenkmale eingestuft sind. Diese beiden Blutbuchen werden im Bebauungsplan als Naturdenkmale gekennzeichnet.

Neue Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen tragen zu einer weiteren ökologisch wirksamen Durchgrünung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Parallel der Vördener Straße verläuft der Krebsbach als offener Entwässerungsgraben, eine Parkanlage grenzt daran. An dem weiteren Verlauf des Krebsbaches wird, soweit es die vorhandene Bebauung erlaubt, ein Pflanzstreifen neu festgesetzt, hier soll ein durchgehender Grünzug das Gewässer und die Haupteinfahrtsstraße begleiten. Eine Fortsetzung dieses Grünzuges wird seitens der Gemeinde bei der Ausgestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens vorgenommen werden.

Gegenüber der Parkanlage östlich der Vördener Straße ist einem landwirtschaftlichen Betrieb ein größerer Baumbestand vorgelagert. Dieser Bestand ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt und wird auch in diesem Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Die hieran anschließende Hofstelle wird zur Straße mit großen Einzelbäumen gesäumt, sodass die Ortseinfahrt über die Vördener Straße mit einem begleitenden Grünzug zu einer attraktiven Ortsbildgestaltung beiträgt.

In der Nachbarschaft zum geplanten Wohnquartier ist das Kinderheim der Heimstatt Clemens August angesiedelt. Diese Grundstücksgrenze ist intensiv eingegrünt teilweise mit größerem Baumbestand. Entlang dieser Grenze im südöstlichen Abschnitt befindet sich eine alte Baumreihe, die im Wesentlichen aus Stieleichen mit einem Stamm-Durchmesser von 60 – 100 cm besteht. Aufgrund des hohen Wertes für die Natur und das Landschaftsbild wird diese Baumreihe als zu erhaltender Bestand festgesetzt. In Ergänzung dieser Baumreihe wird eine Fortsetzung des Pflanzstreifens für das Wohngebiet festgesetzt, sodass dauerhaft mit dieser Bepflanzung ein durchgehender Grünzug für eine ausgleichende Wirkung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sorgt und der Erhalt der derzeit teilweise gut durchgrüneten Flächenstruktur gefördert wird.

9.2 Friedhof

Nördlich der Friedenstraße schließt an den Kirchhof der Friedhof an. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof planungsrechtlich gesichert. Eine Friedhofskapelle ist vorhanden und wird als zweckgebundene Anlage mit einer überbaubaren Fläche in eingeschossiger Bauweise festgeschrieben.

9.3 Bolzplatz /Spielplatz - Spielfläche für Kinder und Jugendliche

Im Süden des Plangebietes an der Straße „Neustadt“ ist ein Bolzplatz angelegt. Dieser Bolzplatz wird bereits von älteren Kindern und Jugendlichen genutzt. Hier werden zusätzliche Spielmöglichkeiten für jüngere Kinder eingerichtet werden, so dass sowohl die Kinder und Jugendliche der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche wie auch die Kinder des neuen Baugebietes diesen Spielbereich gemeinsam nutzen können. Die Fläche hat eine Größe von 1875 m².

9.4 Parkanlage

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem neuen Wohngebiet liegt eine Parkanlage, die vor einigen Jahren aus einer Stiftung entstanden ist. Die Fläche ist mit hochstämmigen Einzelbäumen verschiedener heimischer Laubgehölze in symmetrischer Anordnung bepflanzt und wird von der Gemeinde unterhalten, sie ist mit Wegen und Parkbänken gestaltet und der Öffentlichkeit gewidmet. Die Parkanlage umfasst eine Fläche von 3.933 m², diese Fläche steht auch den Kindern der Wohnsiedlungsbereiche zum Spielen zur Verfügung. Hier soll ein na-

türlicher Freiraum für die Bewohner vorgehalten werden. Die Parkanlage liegt in kurzer Entfernung zu den neu zu bebauenden Wohngrundstücken und bietet sich somit auch für einen Aufenthalt von Müttern mit Kleinkindern an, die diesen Platz als Begegnungsstätte nutzen können. Mit dieser öffentlichen Parkanlage kann hier der soziale Kontakt zwischen den Generationen hergestellt werden.

9.5 Private Grünfläche im Bereich der Kirchen

Der Freiraum des erweiterten Kirchhofes ist als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche steht in funktionaler Verbindung mit den südlich und östlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen „Kirche“. Die Grünfläche soll langfristig zur Durchgrünung des Ortskernes erhalten werden und mit den dort untergebrachten sozialen und funktionalen Einrichtungen der Kirche wie Pfarrheim, Bücherei und Pfarrhaus ein räumlich großzügiges Umfeld anbieten. Somit bleibt der ehemals geprägte dörfliche Charakter des Kirchhofes auch zukünftig im Ortsbild ablesbar.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Im Ortsteil Neuenkirchen laufen die Kreisstraßen K 276, K 277 und K 335 radial auf den Ortskern zu. Mit diesen Haupteerschließungsstraßen wird das örtliche mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Über die Anbindung der K 276 „Vördener Straße“ an die etwa 1 km südlich des Ortskernes verlaufende Landesstraße 76 „Stickeich“ ist das Plangebiet an das Autobahnnetz (BAB1) angebunden.

Aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss (Ausweichmöglichkeit bei Stau auf der Autobahn) unterliegen die Kreisstraßen einer starken Belastung. Um eine deutliche Entlastung des Ortskernes zu erreichen, ist geplant, nordwestlich der Ortslage Neuenkirchen die L 852, den „Heerweg“ zur Ortsumgehungsstraße auszubauen. Die Durchführung der Baumaßnahmen ist in nächster Zukunft vorgesehen. Die „Vördener Straße“ ist im Zuge dieser Planungen bereits von einer Landesstraße (L 852) in eine Kreisstraße (K 276) zurückgestuft worden.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt über die Anbindung einer Planstraße an die innerörtliche Erschließungsstraße „Johanniterstraße“. Die Erschließung von zusätzlichen Mischgebietsflächen im südlichen Ortskern erfolgt über eine Anbindung einer Stichstraße an die innerörtliche Erschließungsstraße „An der Bleiche“.

10.1.1 Erschließung des vorhandenen Ortskernes

Das vorhandene System der innerörtlichen Erschließung wird im Wesentlichen erhalten und kann durch Umbaumaßnahmen dem heutigen Nutzungsanspruch angeglichen werden. Die Verkehrsflächen werden im Bestand festgesetzt. Ausbaumaßnahmen mit veränderten Grundstückflächen werden im Zentrum für die Einrichtung eines Kreisverkehrs im zentralen Knotenpunkt Große Straße – Bersenbrücker Straße – Friedensstraße – Bahnhofstraße notwendig, um einen reibungslosen und sicheren Verkehrsfluss zu erzielen. Außerdem muss der Querschnitt des Straßenzuges „An der Bleiche“ den heutigen Anforderungen gemäß vergrößert werden, die Straßenbegrenzungslinien werden erweitert festgesetzt, die Einmündung der Straße „An der Bleiche“ in die Große Straße / Vördener Straße wird aufgeweitet.

Die Kreisstraßen werden allgemein nicht zur Erschließung neuer Grundstücksflächen im Plangebiet herangezogen. Die Grundstücke im Ortskern werden wie bisher über die vorhandenen Zufahrten zu den Kreisstraßen, die als Ortsdurchfahrt die Funktion der innerörtlichen Erschließungsstraße erfüllen, erschlossen. Wesentliche Erweiterungen des derzeitigen Bestands sind nicht beabsichtigt und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht möglich, die Beibehaltung der Zufahrten wird für vertretbar gehalten. Als neuer Anknüpfungspunkt ist ausschließlich eine neue Grundstückszu- und -abfahrt eines Baugrundstücks aus dem Mischgebiet südlich der Bleiche gegenüber der Einmündung der Hakenstraße in die Kreisstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt vorgesehen. Für dieses Grundstück soll eine günstige Ausgangssituation für eine zukünftige gewerbliche Nutzung über eine direkte Anbindung an die Hauptstraße geschaffen werden. Südlich dieses Grundstückes verläuft ein Fuß- und Radweg mit Anbindung an die Vördener Straße. An dieser Stelle ist eine Querungsinsel in der Kreisstraße geplant. Bei der Erschließungsplanung des Mischgebietsgrundstückes kann in dem Zusammenhang noch eine geringfügige Verschiebung des Zufahrtbereiches erforderlich sein, um eine optimale Sichtbeziehung in beide Richtungen zu erzielen und um eine geordnete Verkehrsführung in dem Anknüpfungspunkt mit der Hakenstraße zu gewährleisten. Dieses ist in der Projektplanung zu überprüfen.

In dem gewachsenen, bebauten Siedlungsbereich sind teilweise große Baugrundstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in zweiter oder dritter Bautiefe bebaut. Die Erschließung wurde bereits privatrechtlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Dieses trifft insbesondere zu für die Wohnbebauung östlich der Bahnhofstraße. Da sich in Neuenkirchen-Vörden diese Art der Anbindung der rückwärtigen Bebauung an die öffentliche Verkehrsfläche an verschiedenen Stellen bewährt hat und dies eine kostengünstige Lösung darstellt, wird sie planungsrechtlich über die Darstellung im Bebauungsplan gesichert und auch für einige noch zu bebauende Grundstücksabschnitte eingeplant.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenverkehrsraum einzurichten. Einige Maßnahmen werden bereits über die Ausbauplanungen im Rahmen der Dorferneuerung vorgegeben. Nach der NBauO sind für Friedhöfe 1 Stellplatz pro 2.000 m², mindestens jedoch 10 Stellplätze erforderlich. Diese sind entlang der Friedenstraße vor dem Eingang zum Friedhof eingerichtet. Für die Kirchenbesucher stehen diese Parkplätze ebenso zur Verfügung. Einige Parkplätze sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorhanden. Ein ausreichendes Parkplatzangebot für die Kirchenbesucher steht mit dem öffentlichen Parkplatz am Rathaus östlich der Küsterstraße zur Verfügung. Für den Kundenverkehr im Ortszentrum werden in der Großen Straße und der Bahnhofstraße öffentliche Parkplätze vorgehalten.

Für den Geschäfts- und Kundenverkehr sind auf den Baugrundstücken ausreichend Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der NBauO einzurichten. Um die zukünftigen Modernisierungen und Entwicklungen in den Baumaßnahmen nicht zu stark zu reglementieren und den Bürgern eine angemessene Planungsfreiheit zu gewähren, wird auf eine zentrale Stellplatzausweisung im Ortskern verzichtet. Aufgrund der vorhandenen durchgehenden Bebauung an der Großen Straße mit entsprechender Wohn- und Geschäftsnutzung muss aber die Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksbereiche die Einrichtung von ausreichenden privaten Parkplätzen wie in den Darstellungen zur Dorferneuerungsplanung aufgezeigt, vorsehen. Eine unproblematische Anfahrt für Kunden und eine kurze fußläufige Verbindung zu den Geschäftsräumen ist in den ländlichen Bereichen eine Voraussetzung für die Kundenakzeptanz. Bewohner der Straße „An der Bleiche“ müssen erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr annehmen, da über diese Straße größere private Parkplatzflächen anzubieten und anzubinden sind.

10.1.2 Erschließung des neuen WA-Gebietes

Das neue Wohngebiet wird von Süden über eine Stichstraße von der „Johanniterstraße“ aus erschlossen. Die Erschließung ist als Sackgasse mit einer Schleife am Ende geplant. Im vorderen Abschnitt werden kleinere Wohnbezirke durch kurze Stichwege an den Einhängen angebunden. Für den Notfall erhält die abschließende Schleife durch das MI-Gebiet einen Fluchtweg über einen 4,5 m breiten Geh- und Radweg mit Anschluss an den Straßenzug „An der Bleiche“. Gebietsfremder Durchgangsverkehr wird für das Wohnquartier ausgeschlossen und eine ruhige zentrumsnahe Wohnlage geschaffen.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 8,50 m besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-)Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraßen wird eine hohe Wohnqualität erzielt.

Einige Grundstücke werden durch kurze Stichstraßen erschlossen. Da es sich hierbei lediglich um die Zufahrt zu zwei bis drei einzelnen Grundstücken handelt, ist am Ende der Stichwege nur eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen. Müllbehälter, Gelbe Säcke, Sperrmüll, etc. müssen zur Abholung von den Anwohnern an die Planstraße mit Wendemöglichkeit für LKW bzw. für Müllfahrzeuge gebracht werden.

Über die Straße „An der Bleiche“ wird eine ehemalige Hofstelle innerhalb dieses WA-Gebietes erschlossen; diese Anbindung wird für die Einrichtung eines öffentlichen Stichweges in 6,5 m Breite aufgenommen, in westlicher Richtung verlängert und mit einem Wendepplatz eingerichtet für die Anbindung einiger Wohngrundstücke.

Die nachrichtlich im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Planstraße entsprechen den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95“ (EAE).

10.1.3 Fuß- und Radwege

Im Plangebiet ist eine Ergänzung des Fuß- und Radwegesystems vorgesehen zum Anschluss des neuen Baugebietes über vorhandene Wegeverbindungen an den Ortskern und zur Vernetzung der bestehenden Siedlungsbereiche untereinander. Damit wird gewährleistet, dass der Ortskern insbesondere von Kindern und älteren Menschen aus dem Gemeindegebiet sicher und auf kurzem Weg erreicht werden kann. Die Einrichtung eines separaten Fuß- und Radwegesystems trägt zu einer hohen Wohnqualität bei und fördert zudem den Erholungswert durch Anbindung an das regionale Radwegesystem.

Teilweise dienen die Fuß- und Radwege auch als erforderliche Not- und Rettungswege in Verlängerung von Stichstraßen und zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das vorhandene Wegesystem wird aufgegriffen, planungsrechtlich gesichert und damit teilweise aus der privaten Nutzung in ein öffentliches Wegesystem eingebunden.

Es sind zusätzliche Querverbindungen von der Großen Straße nach Norden und Süden vorgesehen, um eine optimale Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen zu gewährleisten und die Attraktivität des Ortsmittelpunktes anzuheben. Eine neue fußläufige Verbindung wird geschaffen vom „Nurrepfad“ über den katholischen Kirchplatz mit einer Passage durch die geschlossene Bauzeile der ehemaligen Speicherhäuser zu den Restaurants und Geschäften an der Großen Straße.

Eine neue Fuß- und Radwegverbindung muss der von Süden kommende vorhandene Radweg an der Vördener Straße zur Großen Straße erhalten. Der enge Querschnitt der Vördener Straße von der Hakenstraße bis zur Großen Straße lässt die Einrichtung eines Radweges aufgrund der vorhandenen Bebauung und des parallel verlaufenden offenen Grabens, des Krebsbaches nicht zu, sodass hier die Führung des Radweges nordöstlich der Parkanlage durch das Wohngebiet über die Straße „An der Bleiche“ notwendig ist. Um ein sicheres Überqueren der Vördener Straße zu garantieren, ist für den Anschluss des Fuß- und Radweges in der Hauptstraße eine Querungsinsel vorgesehen. Hierfür ist eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche in das bisher unbebaute Mischgebietsgrundstück notwendig.

Für die Querungshilfe ist eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landkreis Vechta abzuschließen. Die Planung ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft, Hoch- und Tiefbau abzustimmen.

Das neue Wohnquartier erhält über kurze Fuß- und Radwegeverbindungen eine Anbindung an die Parkanlage im Südosten und an die Bahnhofstraße im Nordwesten. Von der Bahnhofstraße wird parallel des Fuß- und Radweges ein Fahrrecht für Anlieger eingeräumt zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen. In diesem Abschnitt ist ein alter Baumbestand vorhanden, der bei dem Ausbau der Wegeverbindung möglichst erhalten werden sollte.

Die Breite der beiden Fuß- und Radwege zwischen der Großen Straße und der Straße „An der Bleiche“ wird durchgehend mit 3 m gesichert. Die bauliche Verdichtung und weitere verkehrliche Erschließung der freien Flächen zwischen der Straße „An der Bleiche“ und der Johanniterstraße wird mit einer Verbesserung der Verbindungen eine höhere Frequentierung der direkten Verbindungswege für Fußgänger und insbesondere Radfahrer in die Geschäftsstraße und die nördlich anschließenden Gemeinbedarfsflächen nach sich ziehen. Die Verbreiterung der vorhandenen Fuß- und Radwege ist auch aus Gründen der Verkehrssicherheit geboten. Für die Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Kinderwagen, usw.) muss ein entsprechender Begegnungsverkehr möglich sein.

10.2 Technische Erschließung

10.2.1 Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt.

Entlang der südöstlichen Grenze zur Heimstatt Clemens August und in nördlicher Verlängerung durch die geplante Wohnbaufläche verläuft bis zur Straße „An der Bleiche“ ein 10-kV Erdkabel. Diese Leitung ist nachrichtlich dargestellt. Bei Erschließung des Plangebietes wird dieses Erdkabel in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

Alle Erschließungsmaßnahmen werden rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

10.2.2 Oberflächenentwässerung

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht auf Grund der zu erwartenden Flächenversiegelung ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist.

Aus diesem Grunde sind für das Plangebiet zunächst Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes durchgeführt worden. Die Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass auf Grund der anstehenden Bodenarten und dem Grundwasserstand eine Versickerung im allgemeinen Wohngebiet nur bedingt möglich ist. Um eine klare Regelung - gerade im Hinblick auf die Bauherren – zu erzielen, soll auf eine Festschreibung der Versickerung im Bebauungsplan gänzlich verzichtet werden. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Wohnbaugebiet soll über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Krebsbach eingeleitet werden. Die dadurch entstehende Mehrbelastung des Vorfluters Krebsbach wird durch das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes kompensiert werden. Die Unterhaltungsarbeiten und Pflegemaßnahmen am Krebsbach bleiben straßenseitig möglich.

Zur Zeit wird für das gesamte Gemeindegebiet eine wasserwirtschaftliche Untersuchung durchgeführt. Für die Ortslage Neuenkirchen ist inzwischen ein Entwässerungskonzept erstellt. Es werden verschiedene Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich. Ein entscheidender Entwässerungsgraben der Gemeinde ist der Krebsbach, er führt entlang der Vördener Straße Richtung Süden. Schon am nordöstlichen Ortseingang, also nördlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, entlang der Seelgenhofstraße wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Für den Zufluss aus dem Zentrum der bebauten Ortslage und aus dem neuen Wohngebiet wird ein weiteres Regenrückhaltebecken eingeplant. Hierfür wird eine Fläche in diesem südlichen Bebauungsplangebiet vorgehalten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse gemäß Niedersächsischem Wassergesetz werden zeitnah bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt.

10.2.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene und noch zu erstellende Kanalisationsnetz innerhalb des neuen Wohngebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen.

10.2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr in Trägerschaft des Landkreises Vechta. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Anlieger der an den kurzen Stichwegen gelegenen Baugrundstücken sind gehalten, ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an den jeweils nächstgelegenen übergeordneten Erschließungsstraßen oder Wendepunkten aufzustellen.

Im Süden des Plangebietes im Einmündungsbereich der Straße „Neustadt“ in den „Strietweg“ ist ein Wertstoffsammelplatz eingerichtet. Hier werden die Wertstoffe wie Papier, Glas, Kunststoff und Altkleider zentral von den Bürgern gesammelt, soweit diese Stoffe nicht über die öffentliche Müllabfuhr von den Grundstücken entsorgt werden bzw. entsorgt werden sollen. Über die getrennte Sammlung wird eine optimierte Wiederverwertung von Rohstoffen gesichert. Der Sammelplatz ist zu dem benachbarten Bolzplatz mit einer dichten Bepflanzung abgegrenzt, sodass keine Beeinträchtigung der öffentlichen Spielfläche erfolgt.

10.2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und dem Gemeindebrandmeister festgelegt. Die Anforderungen im Rahmen der städtebaulichen Planung an den vorbeugenden Brandschutz wie u.a. die Möglichkeit eines zweiten Notfahrweges im Bereich von Stichstraßen sind z.B. durch Fuß- und Radwege in Verlängerung der Wendeschleifen sichergestellt. Der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Einzelheiten werden im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen festgelegt.

11 Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen

Von der das Plangebiet kreuzenden K 276 „Vördener Straße – Küsterstraße“ und der K 335 „Friedenstraße“ sowie von der westlich verlaufenden Bahnstrecke der Nordwestbahn Osnabrück – Wilhelmshaven wirken Schallimmissionen auf den Ortskern Neuenkirchen ein. An diese Verkehrslinien grenzen vorhandene Wohnnutzungen innerhalb der jetzt planungsrechtlich festgesetzten Mischgebiete an. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden Mehrbelastungen nicht zu erwarten sein. Aufgrund der Rückstufung der Vördener Straße von einer Landstraße in eine Kreisstraße und der damit verbundenen Verlegung der Landstraße L 852 auf den Heerweg nordwestlich des Gemeindegebietes hat es bereits eine Verbesserung der Verkehrsbelastung und damit der Immissionsbelastung im Ortskern gegeben.

Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an diesen Verkehrsanlagen sind in Trägerschaft der Gemeinde nicht möglich. Soweit nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ oder der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese in eigener Verantwortung durch den jeweiligen Bauherrn vorzunehmen.

11.2 Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

12 Natur und Landschaft - Landschaftsökologischer Fachbeitrag (LÖF)

12.1 Vorbemerkung

Im Sinne der Naturschutzgesetzgebung stellt die vorgesehene Umwandlung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland einen Eingriff dar. Diese Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds ist zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der größte Anteil der Flächen bereits baulich genutzt, der Eingriff in den Naturhaushalt ist hier im südlichen Planungsbereich für die bisher noch landwirtschaftlich bearbeiteten und brach liegenden Flächen zu bewerten.

Sofern im Sinne des BNatSchG bzw. des NNatG durch die Planung ein Eingriff zu erwarten ist, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abschließend in der Abwägung gemäss den gesetzlichen Anforderungen des § 1a des BauGB zu entscheiden. Hierbei ist insbesondere auch der Grundsatz der Vermeidung, der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, wurde ein landschaftsökologischer Fachbeitrag zu diesem Bauleitplanverfahren erarbeitet.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden beabsichtigt eine Erschließung von Wohnbauflächen im nächsten Umfeld der Ortskernes zur städtebaulichen Arrondierung desselben. Zur Erhaltung und Aufwertung des Ortskernes, zur Sicherung der Funktion einer Ortsmitte mit entsprechender Nutzungsstruktur und der Einbindung der Freiflächen in ein städtebauliches Gesamtkonzept ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ erforderlich geworden. Ziel der Planung ist eine geordnete Entwicklung der verkehrlichen Erschließung des Ortskernes mit städtebaulich sinnvollen und wünschenswerten Erweiterungen der zentralen Bebauung sowie Festschreibung der gemischten Nutzungsstruktur.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage „Neuenkirchen“ und hat eine Größe von ca. 21ha, von denen ca. 8 ha neu bebaut werden sollen.

Die Ausweisung eines Bebauungsplans in dem hier vorgesehenen Umfang stellt die Vorbereitung eines Eingriffs entsprechend § 18 BNatSchG dar. Somit ist für dieses Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung zu behandeln. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 19.09.2000 vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vor dem 27. Juli 2001 aufgestellt. Die Vorschriften des Baugesetzbuches in der o.a. Fassung (§ 245 c; Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben) sind auf dieses Bauleitplanverfahren noch anzuwenden. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 der vorliegende Landschaftsökologischer Fachbeitrag erarbeitet.

12.2 Abgrenzung des Bearbeitungsgebietes zum LÖF

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neuenkirchen und umfasst den nördlichen Teil der Flur 1 sowie Randbereiche der Fluren 2, 3 und 19. Der Geltungsbereich des B-Planes wird in der Entwurfsbegründung zum B-Plan detailliert beschrieben. Der für den vorliegenden LÖF betrachtete Bereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) und landwirtschaftliche Gebäude im Bereich „Neustadt“, „Vördener Straße“ und „Hakenstraße“;
Im Süden: durch die Straßen „Strietweg“, „Neustadt“ und „Johanniterstraße“;

- Im Westen: durch die westliche Grenze des B-Planes Nr. 19, die Heimstatt Clemens-August sowie die rückwärtige Grenze der östlichen Wohnbebauung entlang der „Bahnhofstraße“;
- Im Norden: durch die südliche Grenze der südlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße „An der Bleiche“ und die „Hakenstraße“ (Nordosten).

12.3 Ausgangssituation

12.3.1 Charakterisierung des Landschaftsraumes

Naturräumliche Lage

Der Untersuchungsraum gehört zur naturräumlichen Haupteinheit 585 "Bersenbrücker Land". Innerhalb der Haupteinheit befindet er sich in der Untereinheit 585.04 „Holdorfer Sander“.

Der „Holdorfer Sander“ stellt sich als eine den Dammer Bergen nordwestlich vorgelagerte Sanderfläche dar, die sich allmählich zum Artland hin abflacht. Die basenarmen, meist stark podsolierten Böden stehen häufig unter Grundwassereinfluss und werden ackerbaulich oder als Nadelforst genutzt. Aufgrund des mehr oder weniger starken Grundwassereinflusses stellen trockene oder feuchte Stieleichen-Birkenwälder die potentielle natürliche Vegetation dar. In der Umgebung von Siedlungen liegen die Ackerflächen meist auf alten Eschen.

Boden und Wasser

Laut digitaler Bodenkarte "Böden in Niedersachsen" des NLF 1998 (M 1:50.000) kommen im Untersuchungsgebietes Podsol-Gleyböden und in kleineren Bereichen im Osten und Südosten Plaggenesch, unterlagert von Podsol vor. Ausgangsmaterial des Bodens sind fluviatile Ablagerungen. Als Bodenart wird für beide Bodentypen Sand angegeben. Die Grundwasserstände liegen lt. Bodenkarte für den Podsol-Gley bei 3 – 10 dm unter der Geländeoberfläche, beim Plaggenesch beträgt der mittlere Grundwasserstand ca. 10 dm.

Im August 2004 wurden zur Feststellung der allgemeinen Boden-, Versickerungs- und Grundwasserverhältnisse 8 gestörte Sondierbohrungen bis zu 3,0 m Tiefe und 3 Doppelring-infiltrationsmessungen durchgeführt. Bei den Bohrarbeiten wurde Grundwasser zwischen 1,2 und 2,3 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Da im Jahresverlauf im Monat August einer der tieferen Grundwasserstände anzutreffen ist, muss zu anderen Jahreszeiten auch mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden, was im wesentlichen oben getätigte Aussagen bestätigt.

Der Plaggenesch ist ein gut durchlüfteter, sandiger Boden (→ gering verdichtungsempfindlich) mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität. Plaggeneschböden weisen im allgemeinen ein (mittleres bis) hohes Ertragspotential auf und eignen sich gut für alle Getreidearten, Mais, Kartoffeln und Stoppelsaaten. Der Boden weist i.d.R. ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine geringe bis mittlere Pufferkapazität auf. Aufgrund der hohen Niederschläge treten z.T. schwache Podsolierungserscheinungen auf.

Das Plaggen von Ackerflächen ist eine historische Nutzungsform. Dabei werden meist Heideplaggen (seltener Grassoden), nachdem sie als Einstreu in den Viehställen genutzt wurden, auf die höher gelegenen Bereiche der beackerten Feldflur (Esch) gebracht. Im Laufe der Jahrhunderte erhöhten sich die Plaggeneschflächen gegenüber den sonstigen Ackerflächen.

Aufgrund der Ausprägung der Plaggeneschflächen im Plangebiet kann hier die historische Nutzungsform nicht mehr erkannt werden, es handelt sich lediglich hier um kleine Teilbereiche großflächig vorhandener Plaggeneschflächen östlich der Ortslage.

Gley-Podsol ist ein gut durchlüfteter, durch Grundwasser beeinflusster, sandiger Boden. Er ist mittel bis gut wasserdurchlässig und weist ein geringes Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser auf. Die Nährstoffe sind fast ausschließlich auf die Krume beschränkt, so dass eine Nährstoffarmut im Unterboden besteht. Im Vergleich zu grundwasserfreien Böden (Podsol) ist die Abtrocknung des Gley-Podsol bei Ackernutzung im Frühjahr etwas verzögert.

In der Plandarstellung des Vorentwurfs des LRP von 2001 wird den Flächen des Bearbeitungsraums eine sehr hohe Grundwasserneubildungsrate (> 300 – 400 mm/a) zugewiesen, wobei die Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten als hoch eingestuft wird.

Insgesamt weist das Plangebiet für die Naturgüter Boden und Wasser keine besonderen Wertigkeiten auf. Es handelt sich um einen durchschnittlich bedeutsamen Boden, besondere Funktionsfähigkeiten für die Wasser- und Stoffretention sind nicht ableitbar.

Klima und Luft

Großklimatisch gesehen gehört das Untersuchungsgebiet zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Es ist durch milde Winter und nur mäßig warme Sommer gekennzeichnet, die durch vorwiegend atlantisch feuchte Luftmassen bedingt sind. Die trockenen kontinentalen Luftmassen aus dem Osten sind nur für kurze Zeit von Bedeutung.

Die vorhandene Vegetationsdecke hat grundsätzlich Auswirkung auf das Mikro- und das Mesoklima. Ackerflächen können als Kaltluftentstehungsgebiete dienen. Bei günstigen topografischen Verhältnissen (Hangneigung zu den Siedlungsbereichen, Lage in Hauptwindrichtung) können sie weiterhin ein Kaltlufttransportmedium darstellen und so eine klimarelevante Bedeutung für besiedelte Flächen haben.

Durch einen nicht ausreichenden Hangabfluss der landwirtschaftlichen Flächen des Untersuchungsgebietes und der Kleinräumigkeit wird entstehende Kaltluft jedoch weitgehend stagnieren und nicht in den Siedlungsraum eindringen können. Wald und Gehölzstrukturen, welche als Frischluftproduzenten von besonderer Bedeutung sein könnten sind nicht in ausreichender Flächengröße vorhanden um besondere Funktionswerte für das Schutzgut Klima/Luft zu begründen.

In der Plandarstellung des Vorentwurfs des LRP von 2001 werden die Flächen des Bearbeitungsraums als klimatischer und lufthygienischer Belastungsbereich dargestellt.

Aus o. g. Gründen wird den betrachteten Flächen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft nur eine mittlere Funktion zuerkannt.

12.3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im betroffenen Raum

Die Landschaftsplanung macht durch verschiedene verbindliche Fachplanungen und empfehlende Fachgutachten auf Landes-, Landkreis- oder Gemeindeebene Aussagen über das Untersuchungsgebiet.

Niedersächsisches Landschaftsprogramm (NLP):

Nach dem Niedersächsischen Landschaftsprogramm (1989) ist der untersuchte Landschaftsraum der "Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung" zuzurechnen.

In dieser Region sind besonders schutzbedürftige Ökosystemtypen: naturnahe Hochmoore einschließlich Moorheidestadien, Heiden anmooriger Standorte, nährstoffarme Stillgewässer natürlicher Entstehung, Fluss- und Bachtäler mit naturnahen Fließgewässern, Altwässern, Quellsümpfen, Bruch- und Auwälder, sowie Magerweiden und Sandtrockenrasen auf

Flussdünen und alle naturnahen Laubwälder einzustufen. Biotope dieser Art sind von der aktuellen Planung nicht betroffen.

Besonders entwicklungsbedürftige Ökosystemtypen in dieser Region sind degenerierte Hochmoore und standortgemäße Laubwälder. Abgeleitet aus den allgemeinen Zielen und Grundsätzen der §§ 1 und 2 NNatG sowie unter Berücksichtigung der v. g. Zielvorgaben des Landschaftsprogramms lassen sich die folgenden Planungsleitlinien bestimmen:

- Schaffung eines ökologisch stabilen Verbundsystems durch lineare und kleinflächige Strukturen
- Sicherung und Entwicklung vorhandener wertvoller Ökosystemtypen bzw. schutzwürdiger Restbestände

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP):

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 1991 des Landkreises Vechta (im folgenden RROP) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesraumordnungsprogramms (LROP) und stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklungen im Landkreis dar. Die Aussagen des RROP sind behördenverbindlich.

Der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird im RROP die Funktion eines Grundzentrums sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugewiesen. Für das Plangebiet selbst finden sich folgende konkrete Darstellung:

- Das Gebiet befindet sich in der südwestlichsten Ecke eines großräumigen Gebietes welches zum Naturpark erklärt werden soll.

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan ist ein eigenständiges Gutachten, das ausschließlich die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege aufzeigt. Er hat selbstbindenden Charakter für die Landkreise.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta liegt vor. Im Plan von 2005 ist für den Bearbeitungsraum den Schutzgütern Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima/Luft in dem intensiv genutztem Raum nur eine geringe Bedeutung beigemessen worden.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden sind die Plangebietsflächen als Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Grünfläche und Wald dargestellt, der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet z.Zt. neu aufgestellt, im Ortskern ergeben sich nur geringfügige Nutzungsänderungen gegenüber dem bisher wirksamen FNP.

Landschaftsplan (LP):

Der Landschaftsplan ist ein Fachgutachten, das selbstbindenden Charakter für die Gemeinde hat. Zur Zeit gibt es keinen Landschaftsplan für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden.

12.3.3 Beschreibung des Bearbeitungsgebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Zentrum der Ortslage Neuenkirchen. Es ist im Wesentlichen bebaut, im südlichen Geltungsbereich finden sich noch zentrumsnahe Freiflächen zwischen den Straßen „An der Bleiche“ und der Johanniterstraße, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen und Bestandteil der Eingriffsbilanzierung des vorliegenden LÖF sind. Bei den Freiflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei die Grünlandnut-

zung (Weideflächen) in meist unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Gebäuden überwiegt. Als strukturgebende Elemente finden sich locker verteilt alte Hofeichenbestände, Baumhecken, gehölzbestandene Ruderalflächen eine jüngere Parkanlage westlich der „Vördener Straße“ und eine sehr alte Eiche innerhalb einer großen Weidefläche im östlichen Plangebiet. Insgesamt ist der Bereich durch das Vorkommen vereinzelter Elemente der naturraumtypischen Kulturlandschaft als Einheit des gewachsenen dörflichen Raums anzusehen. Die nähere Umgebung weist wie große Teile des Plangebietes selbst dörfliche Bebauung auf, westlich angrenzend befindet sich eine Eisenbahntrasse. Im östlichen Umgebungsbereich schließt mehr oder weniger freie Landschaft an, die durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit eingestreuten Hofstellen und verschiedenen Gehölzbeständen durchsetzt ist.

12.3.4 Bestandserfassung und -bewertung

Bei dem landschaftsökologischen Fachbeitrag wurden ausschließlich diejenigen Flächen bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, die aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung einen Eingriff gemäß Gesetzgebung durch den Bebauungsplan ermöglichen und erwarten lassen. Alle Bereiche die bisher unter § 34 oder als bereits bebaute Fläche unter § 35 BauGB fallen, die Flächen der bestehenden Bebauungsplanes Nr. 18, der in seinen Festsetzungen prinzipiell nicht von den nunmehr erfolgenden Festsetzungen abweicht, Verkehrsflächen inkl. ihrer begleitenden Gehölzbestände und Gräben werden nicht bewertet und fallen somit aus der Bilanzierung heraus. Ihr Bestand wird als Erhalt vorausgesetzt, wodurch sich kein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt.

Die Flächen, die aus dem bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19 (aufgestellt 1988) in diesen Bebauungsplan Nr. 40 übernommen werden, gehen in die Bilanzierung ein, da in diesem Bereich durch den B-Plan Nr. 40 Festsetzungen getroffen werden, die ein größeres Maß an Bebauung zulassen.

Die Standorte der nachstehend aufgeführten Biotoptypen sind dem Bestandsplan zu entnehmen. Die Erfassung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand 1994).

Bewertungsgrundlage:

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

2.13a Einzelbaum (HB)

Im östlichen Plangebiet stockt eine sehr alte Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von > 100 cm. Da der Einzelbaum frei steht, hat sich eine gute Krone entwickelt, so dass eine idealtypische Ausprägung der oberirdischen Pflanzenteile gegeben ist. Der vorhandene Baum hat einen hohen Wert für das Landschaftsbild und das Mikroklima und erfüllt z. T. wichtige Funktionen als Lebens- oder Teillebensraum für die Fauna (speziell Wirbellosenfauna). Der Baum leidet laut Aussage des Landkreises stark unter Pilzbefall mit vorangeschrittenen Zersetzungsprozessen im Holzkörper. Aufgrund o. g. Tatsachen ist er mit dem Wertfaktor 4 zu bewerten.

2.13b Baumreihe (HB)

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine alte Baumreihe, die im Wesentlichen aus alten Stiel-Eichen (Stammdurchmesser zwischen 60 und > 100 cm) besteht. Diese linearen Gehölzstrukturen besitzen in idealtypischer Ausprägung eine Vielfalt an wertvollen Eigen-

schaften. Zu nennen sind u. a. die Gliederung der Landschaft, Windschutz, Sichtschutz, Lärmschutz, Staub- und Schadstoff-Filter und Lebensraum für viele heimische Tierarten. Die Bedeutung für die Fauna liegt im wesentlichen in der Funktion als Ansitzwarte, Rendezvousplatz; Schutz vor Witterung und Feinden; Relaisstation und Leitstruktur; Überwinterungsquartier; Kammerung der Landschaft und Erhöhung der Strukturvielfalt im offenen Gelände; Ganz- oder elementare Teillebensstätte und Nahrungsreservoir. Der Wert von Baumreihen für Natur und Landschaft hängt ganz wesentlich vom Alter und der Lage im Raum sowie ihrer Ausprägung ab. Auf Grund ihres Alters verfügen die Bäume über eine geringe Regenerationsfähigkeit und unterliegen somit einer hohen Gefährdung. Des weiteren übt die Baumreihe einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild aus.

Die Baumreihe erhält den Wertfaktor 4. Sie ist im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

2.15/9.5 Artenarmes Grünland mit Obstbäumen (HO/GI)

Im westlichen Bearbeitungsgebiet befindet sich ein Grünlandbereich mit mehreren mittelalten Obstbaumhochstämmen, der einen direkten Bezug zu einem angrenzenden Gebäude hat. Der Biotoptyp weist auf intensiv genutztes Grünland hin.

Neben einer gliedernden und ästhetischen Bereicherung des Landschaftsbildes sind Obstwiesen /-weiden auch wertvolle Lebensräume für zahlreiche Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 3.

2.16/11.2 Gehölzbestand mit Ruderalflur (HP/UH)

Dieser Biotoptyp beschreibt eine relativ neu angelegte Anpflanzung von standortheimischen und nichtheimischen Strauch- und Baumbeständen mit durchmischem Anflug auf einer Brachefläche. Der Deckungsgrad der Gehölze liegt bei ca. 60 – 70 %, die Höhe variiert zwischen 2 und 4 Metern. Die jungen Gehölze können viele Funktionen vergleichbarer Bestände höheren Alters noch nicht optimal wahrnehmen, zudem existiert noch kein typischer Bestandsaufbau und keine charakteristische Vegetationszusammensetzung insbesondere der Kraut- und Strauchschicht.

Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 3.

7.7 Offenbodenbereich (DO)

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine unbefestigte, vegetationslose Fläche mit teilweise verdichtetem Oberboden. Diese Fläche wird als Abreitplatz/Voltigierplatz genutzt. Zu den Randbereichen hin findet sich geringer Bewuchs mit Vegetation der Tritrasengesellschaften, bzw. halbruderaler Gras- und Staudenfluren, die aber aufgrund der hohen Nutzungsintensität schlechte Wuchsbedingungen vorfinden. Aufgrund der oben genannten Tatsachen wird der Biotoptyp als unempfindlich angesehen.

Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 2.

9.5 Artenarmes Grünland (GI)

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich mehrere Grünlandflächen unterschiedlicher Größe. Alle Flächen sind intensiv genutzt und stellen sich als mehr oder weniger artenarmes, von Süßgräsern dominiertes Grünland dar, welches einen Anteil stickstoffliebender Krautarten aufweist. Die Grünlandbereiche werden als Weide genutzt. Aufgrund der intensiven Beweidung kann sich nur eine geringe Vegetationsschichtung einstellen.

Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 2.

10.1 Acker (A)

Im östlichen Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Ackerflächen. Bodennutzung, Reduktion der Fruchtfolge und effektive Boden- und Hydromelioration führen zu einer starken

Nivellierung der Standorte. Durch hohe mechanische Belastung (Bodenbearbeitung), den Einsatz chemischer Mittel zur Wildkrautbekämpfung sowie hohe Düngemittelgaben wird das Ökosystem Acker stark gestört. Die Flächen stellen sich insgesamt als sehr krautarm dar, Saumbiotop fehlen fast vollständig oder kommen nur in sehr geringer Breite und Ausdehnung vor. Es können sich keine typischen Ackerkrautgesellschaften entwickeln. Die Ackerflächen erhalten den Wertfaktor 1.

11.2 Halbruderale Gras-/Staudenflur (UH)

In dem von Wohnbebauung geprägten Gebiet südlich „An der Bleiche“ befindet sich ein von Wohnbebauung freigehaltenes Grundstück am Rand einer großen Weidefläche. Die Fläche weist neben Grünlandvegetation und Stickstoffzeigern einen Anteil von Ruderalarten, auf. Stellenweise findet sich gepflanzter Aufwuchs von jungen Laubbäumen und jungen Obstbäumen. Gerade in besiedelten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen stellen Brachen und Ruderalfluren wichtige Bereiche für eine artenreiche Kleintierfauna dar. Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 3.

12.6 Hausgarten (PK)

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Hausgärten sind im wesentlichen durch standortfremde Ziergehölze und Zierhecken (Koniferen, Laubgehölze) sowie Scherrasen mit geringem Anteil an heimischer Flora gekennzeichnet. Teilweise sind die Gärten durch ältere Laubbäume, einzelne Obstbäume und Laubgehölzhecken reicher strukturiert. Einige Gärten werden teilweise als Gemüsegarten genutzt.

Insgesamt kann im Bereich der Gärten durch die mehrmalige Bearbeitung kein stabiles, langlebiges Ökosystem entstehen. Die Gärten eignen sich nur bedingt als Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Fauna. Die Nutzungs- und Pflegeintensität ist sehr hoch und die Bedeutung für das Landschaftsbild ist u.a. wegen des geringen Anteils an heimischer Flora nur mäßig.

Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 1.

12.6.3 Hausgarten mit Großbäumen (PHG)

Im westlichen Plangebiet befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19 aus dem Jahre 1988 ein Hausgarten mit Großbaumbestand. Es handelt sich um Winter-Linden (*Tilia cordata*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*), Hybrid-Pappeln (*Populus hybr.*) und Obstbäume (*Malus spec.*, *Pyrus spec.*). Die Bäume weisen im Mittel Stammdurchmesser von etwa 40 - 50 cm auf. Ein paar Hybrid-Pappeln im Westen an der Straße „Zur Müße“ haben Stammdurchmesser von etwa 80 cm. Die Obstbäume liegen bei ca. 25 - 35 cm Stammdurchmesser.

Darüber hinaus weist der Hausgarten in erster Linie Scherrasenflächen auf.

Die Einzelbäume sind im Bebauungsplan Nr. 40 im Gegensatz zum bisher für diesen Bereich geltenden B-Plan Nr. 19 nicht zum Erhalt festgesetzt. Es wird demnach in der Eingriffsbilanzierung von einem Verlust der Bäume ausgegangen.

Der Biotoptyp erhält im Mittel den Wertfaktor 2.

12.8 Parkanlage (PA)

Westlich der „Vördener Straße“ befindet sich eine mittelgroße, öffentlich zugängliche Grünanlage mit Rasenflächen, Wegen und einer nahezu geschlossenen Anpflanzung aus hochstämmigen Einzelbäumen heimischer Laubgehölze, die durch symmetrische Anordnung einen naturfernen Charakter aufweisen. Die Parkanlage ist von einer Strauch-Baumhecke umgeben.

Diese intensiv gepflegte, architektonisch gestaltete Parkanlage erhält den Wertfaktor 2.

13.12.5 Weg (OVW)

Dieser Biotoptyp beschreibt einige teilweise lückig, teilweise mit flächendeckender Vegetation bewachsene Flächen innerhalb des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um unbefestigte Wege mit einer durch das Befahren mit Nutzfahrzeugen zum Teil stärker verdichteten Oberfläche aus anstehendem Bodenmaterial, bzw. Schotterbefestigung. Die vorhandenen Wegeparzellen unterscheiden sich durch die Intensität der Nutzung und infolge davon durch einen unterschiedlich breiten Offenbodenbereich innerhalb der vorhandenen Fahrspuren.

Obwohl unbefestigten Wegen an sich kein besonderer ökologischer Wert beigemessen werden kann, können sie innerhalb der Landschaft die Strukturvielfalt und die damit verbundenen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Biotopen erhöhen. Unter idealtypischen Bedingungen bieten sie zahlreichen wirbellosen Tierarten wichtige Lebensräume, insbesondere in Verbindung mit angrenzenden Biotopen. Die Intensität der Nutzung, die Ausprägung der Krautsäume, sowie die Exposition sind dabei von besonderer Bedeutung.

Der Biotoptyp erhält den Wertfaktor 2

Besonderer Schutzbedarf

Die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Arten- und Lebensgemeinschaften erhalten keinen besonderen Schutzbedarf.

12.3.5 Zusammenfassende Bewertung

Als Lebensraum mit eingeschränktem Bezug zur „freien Landschaft“ ist das Untersuchungsgebiet, abhängig von der Nutzungsintensität und den bestehenden Beeinträchtigungen, trotz der siedlungs- und straßennahen Lage für verschiedene Tier- und Pflanzenarten grundsätzlich von Bedeutung.

Da der Untersuchungsbereich von intensiver Nutzung geprägt ist, hat sich in Bezug auf die vorkommenden Biotoptypenausprägungen, mit Ausnahme der alten Gehölzbestände (Nr. 2.14a und 2.13b) und dem Gehölzbestand in der halbruderalen Gras-/und Staudenflur (Nr. 2.16/11.2), welche die Strukturvielfalt der jeweiligen örtlichen Situation aufbessern, eine relative Struktur- und Artenarmut eingestellt. Seltene bzw. gefährdete Tier- und Pflanzenarten sowie Pflanzengesellschaften konnten nicht nachgewiesen werden.

12.4 Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanausweisung

12.4.1 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Die Ausweisung des zu bilanzierenden Bereiches des Untersuchungsgebietes als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Spielplatz, Regenrückhaltebecken und Fläche mit Pflanzbindung geht mit einer fast völligen Umnutzung (Ausnahme: Parkanlage) der betroffenen Bereiche einher.

Durch die Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Gehölzstrukturen geht Lebensraum für bestimmte an den Biotoptyp der strukturierten Feldflur und der Gehölze gebundene Tier- und Pflanzenarten verloren. Durch die geplante Neuanpflanzung, sowie Garten- bzw. Grünflächen wird neuer Lebensraum für, meist ubiquitäre, Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Im zu bilanzierenden Bereich des Bebauungsplans werden folgende städtebaulichen Aussagen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,35)	30.907 m ²
- Mischgebiet (GRZ 0,6)	5.270 m ²
- Mischgebiet (GRZ 0,4)	17.423 m ²
- öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	3.933 m ²
- Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB).....	5.200 m ²
- Fuß- und Radwege	419 m ²
- Straßenverkehrsflächen	6.237 m ²
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	1.700 m ²
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	560 m ²
<u>- Flächen die keiner Änderung unterliegen (ohne Bewertung)</u>	<u>8.923 m²</u>
Gesamt.....	80.572 m ²

Durch die geplante Bebauung ist in diesem Bereich des Plangebiets mit einer neuen Flächenversiegelung von ca. 37.552 m² zu rechnen. Diese ergibt sich rechnerisch aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) BauNVO incl. Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und der neu versiegelten Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen/Fuß- und Radwege.

Die Versiegelung stellt einen starken Eingriff dar. Als negative Auswirkungen können folgende Beeinträchtigungen genannt werden:

- geringe Versickerung von Niederschlägen
- hohe Abflussmengen
- Belastung der Kanalisation und Gewässer
- geringe Grundwasserneubildung
- Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna
- Kleinklimaveränderung durch geringere Luftfeuchtigkeit, sommerliche Überhitzung und geringere Luftzirkulation

12.4.2 Mögliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 8 NNatG

Durch die Standortwahl des geplanten Baugebietes wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 8 NNatG hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 a (1) BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen. Der gewählte Bereich liegt mehr oder weniger am Rand, bzw. innerhalb des Ortskerns der Ortslage Neuenkirchen und dient der zentrumsnahen Erweiterung der bestehenden Bebauung. Er ist bereits rundherum und z. T. auch innerhalb erschlossen, so dass es nicht zu einer Zersplitterung der freien Landschaft kommt, der aufwändige Bau größerer Erschließungsstraßen entfällt. Die Überplanung betrifft im wesentlichen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, was zu einer Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf einem Großteil der Flächen beiträgt.

12.4.3 Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes der Eingriffs- /Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)

Um Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können, sind zuerst die Flächenwerte der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff zu ermitteln.

Der Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) wird durch Multiplikation der Biotopgröße mit dem spezifischen Wertfaktor ermittelt.

Flächenwert = Flächengröße [m²] x Wertfaktor (Ist-Zustand)

Biotop Nr.	Biotoptyp (Kürzel)	Größe [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
2.13a	Einzelbaum (HB)	* 175	4	700
2.13b	Baumreihe (HB)	560	-	Erhalt
2.15/9.5	Obstwiese/Grünland (HO/GI)	1.523	3	4.569
2.16/11.2	Gehölzbestand mit Ruderalflur (HP/UH)	2.938	3	8.814
7.7	Offenbodenbereich (DO)	1.758	2	3.516
9.5	Artenarmes Intensivgrünland (GI)	34.223	2	68.446
10.1	Acker (A)	20.951	1	20.951
11.2	Halbruderale Gras-/Staudenflur (UH)	700	3	2.100
12.6.3	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	4.260	2	8.520
12.8	Parkanlage (PA)	3.933	2	7.866
13.12.5	Weg (OVW)	803	2	1.606
o.B.	Flächen ohne Bewertung	8.923.	-	Erhalt
	Gesamt	80.572		127.088

* Vorhandene Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche

Es ergibt sich ein Flächenwert (Ist-Zustand) von **127.088** Werteinheiten.

12.5 Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG

Gemäß § 10 NNatG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Der Ausgleich von Teilfunktionen ist möglich. Für nicht ausgeglichene Teile sind weitere Kompensationsmaßnahmen planerisch vorzusehen.

Wurde für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp kein besonderer Schutzbedarf ermittelt oder bei vorhandenem besonderem Schutzbedarf keine Beeinträchtigung des entsprechenden Schutzgutes festgestellt, so wird davon ausgegangen, dass die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen des vorhandenen Biotoptyps ausschließlich über die mit Hilfe des Wertfaktors ermittelte Fläche ausgeglichen werden können.

Auf einen besonderen Schutzbedarf ist durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme zu reagieren.

Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb des Gebietes nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

Öffentliche Grünfläche/Parkanlage (12.8; PA)

Im Plangebiet ist der Bereich der Parkanlage (vergl. Biotoptyp Nr. 12.8) als öffentliche Grünfläche mit der Zuweisung Parkanlage dargestellt. Dieser Bereich wird sich im Verhältnis zu der vorhandenen Parkanlage in der Biotoptypenausprägung nicht ändern Da bereits Rasen

und Baumbestand mit Wegen vorhanden ist, wird lediglich mit dem Aufstellen von zusätzlichen Sitzgelegenheiten zu rechnen sein.

Die öffentliche Grünfläche –Parkanlage- wird analog der vorhandenen Parkanlage mit einem Wertfaktor von 2 bewertet.

Regenrückhaltebecken (4.18.6; SX)

Im Süden des Untersuchungsgebietes ist auf einer Grünlandfläche die Anlage von einem Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Größe der Fläche ist von einer naturnahen Ausprägung der RRB auszugehen:

- geschwungene Uferlinien
- wechselnde, flache Böschungsneigungen (1:3 bis 1:10)
- landschaftsgerechte Eingrünung

Die Böschungsbereiche sind zur Böschungssicherung mit einer geeigneten, extensiven Grünansaat zu versehen (z.B. Regel-Saatgut-Mischung 7.3.1 Landschaftsrasen für Feuchtlagen, FLL 1999).

Im Bereich rund um das Regenrückhaltebecken sollten Anpflanzungen in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind Bäume und Sträucher (sh. Liste im Anhang) zu verwenden, wobei bei den Bäumen vereinzelt Hochstämme zu pflanzen sind. Dabei ist in den äußeren Bereichen der Pflanzgruppen ein größerer Strauchanteil und in den inneren Bereichen ein größerer Baumanteil zu verwenden, um eine gute Vegetationsstruktur zu erreichen.

Darüber hinaus sollten punktuell Einzelbäume (Hochstämme, mindestens 14 cm Stammumfang) gepflanzt werden.

Auf den verbleibenden Flächen ist eine extensiv zu pflegende Rasenfläche zu entwickeln (z. B. Regel-Saatgut-Mischung 7.1.2 - Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, FLL 1999), bzw. die momentane Grünlandvegetation zu unterhalten. Diese Flächen sind höchstens 3 x jährlich zu mähen.

Der Bau des Regenrückhaltebeckens stellt selbst einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 7 NNatG dar, der einen bereits vorhandenen Biotoptyp (Stillgewässer) in Ausprägung und Struktur verändert. Aufgrund der landschaftsgerechten Eingrünung und der naturnahen Gestaltung hat das Regenrückhaltebecken mit seinem Umfeld eine mittlere Bedeutung.

Die Fläche erhält den Wertfaktor 2, wodurch sich der Eingriff durch den Bau des RRB sich in sich selbst ausgleicht.

Gehölzfläche, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (12.3; HS)

Zur Heimstatt Clemens-August und westlich der „Vördener Straße“ ist je ein Gehölzstreifen geplant. Es ist gem. § 4 der textlichen Festsetzungen eine Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen (Pflanzliste s. Anhang). Um eine gute Vegetationsstruktur zu erhalten sind ca. 10 % Baumarten (Heister oder Hochstämme) zu pflanzen.

Diese neu entstehenden Gehölzstrukturen übernehmen (bedingt) eine Vernetzungsfunktion und können aufgrund der Wechselwirkungen mit den bereits bestehenden Biotoptypen weitere ökologische Funktionen wahrnehmen, die mit zunehmendem Alter steigen.

Die Fläche erhält den Wertfaktor 3.

Neuzeitlicher Ziergarten (12.6; PH)

Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 in den Wohngebieten, bzw. von 0,4 und 0,6 in den Mischgebieten und der Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 (4) werden ca. 48 % des Wohngebietes und 40 %, bzw. 20 % der Mischgebiete als Hausgärten genutzt. Zu erwarten ist hier der Biotoptyp des Neuzeitlichen Ziergartens, der sich durch intensiv gepflegte Beet-

und Rasenflächen sowie vielfach nicht heimischen Ziersträuchern und Bäumen charakterisiert. Die Flächen erhalten einen Wertfaktor von 1.

Ermittlung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)

Die zukünftigen Nutzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind in nachfolgender Tabelle eingetragen. Der Ausgleichsflächenwert wird durch Multiplikation der Biotopgröße mit dem ihm zugeordneten spezifischen Wertfaktor ermittelt.

Ermittlung des Flächenwertes (Planung/Ausgleich)

Nutzungsart	Größe (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Öffentliche Grünfläche/Parkanlage	3.933	2	7.866
Regenrückhaltebecken	5.200	2	10.400
Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern	1700	3	5.100
Erhalt von Gehölzen und Sträuchern (2.13b HB)	560	Erhalt	0
Neuzeitlicher Ziergarten	22.704	1	22.704
Versiegelte Fläche	37.552	0	0
Flächen ohne Bewertung	8.923	-	Erhalt
Gesamt	80.572		46.070

Insgesamt ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ein Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) von **46.070** Werteinheiten.

In oben stehender Tabelle wird der zukünftige Wert der von dem Eingriff betroffenen Fläche (Eingriffsfläche nach Planung) erfasst und die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung ermittelt.

Ist im Plangebiet kein vollständiger Ausgleich zu erzielen, so ist zunächst zu prüfen, ob ein weiterer Ausgleich durch Aufwertung weiterer Flächen im Plangebiet möglich ist. Andernfalls ist das Defizit durch geeignete Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

12.6 Ermittlung des verbleibenden Ausgleichs- oder Ersatzbedarfes

Zur Ermittlung des Defizits wird der Flächenwert des Ist-Zustandes (Bestand) von dem Flächenwert der Planung abgezogen.

	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich).....	46.070
-	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)	127.088
=	0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder	
=	< 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich / Ersatz)	- 81.018

Es bleibt demnach rein rechnerisch ein Flächenwert von **- 81.018** Werteinheiten bestehen.

12.7 Ersatz gemäß § 12 NNatG

Aufgrund der Tatsache, dass die Grundfläche der freien Landschaft nicht zunehmen kann, ist eine Kompensation nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 12 NNatG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Eine konkret zu benennende Ersatzfläche mit entsprechenden Maßnahmen steht zur Zeit noch nicht zur Verfügung.

Das Konzept zum Kompensationsausgleich beinhaltet zum einen die Vorhaltung geeigneter Kompensationsflächen als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen Vörden. Die abgeschlossene Änderung des Flächennutzungsplans stellt einen Kompensations-Suchraum in einer Größe von rund 190 ha dar. Innerhalb dieses Gebietes befinden sich aufwertungsfähige landwirtschaftliche Flächen. Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb dieses Suchraumes geeignete Ersatzflächen in ausreichender Größe nachgewiesen werden können.

Des Weiteren geht die Gemeinde von größeren Kompensationsleistungen aus, welche im Zuge von Erschließungsverträgen mit privaten Investoren festgeschrieben werden. Die Umsetzung der Vermarktung und der Abschluss dieser Verträge ist jedoch kurzfristig nicht zu erwarten, insofern können auch hier noch keine konkreten Maßnahmen benannt werden, eine zeitlich und fachlich einwandfreie Umsetzung der Maßnahmen ist aber vorgesehen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Neuenkirchen Vörden das durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ entstehende Kompensationsdefizit soweit kompensieren wird, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Anhang (Vorschlagsliste für Bepflanzungsmaßnahmen aus Pflanzenarten der potenziellen natürlichen Vegetation)

Stiel-Eichen-Birkenwald

(trocken: **Bet. qu. rob. typicum**; Feucht: mit viel Pfeifengras) In Sandgebieten des Tieflandes

Baumarten:

Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>

Straucharten:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Heidelbeere	<i>Vaccinium myrtillus</i>

Feuchter Eichen-Birkenwald:

(Böden: Gley-Podsol und Podsol-Gley, schwach basenhaltig)

Baumarten:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Straucharten:

Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

12.8 Zusammenfassung

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Nds. Naturschutzgesetz ist festzustellen, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht vermeidbar ist (siehe Punkt 5 „Städtebauliche Planungsziele“). Durch die Standortwahl des geplanten Baugebietes wird dem Minimierungsgrundsatz hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und dem § 1 (5) BauGB - sparsamer Verbrauch von Boden - Rechnung getragen.

Die Eingriffsbilanzierung des Landschaftsökologischen Fachbeitrages kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung ein Eingriffsflächenwert von 127.088 Werteinheiten(WE) entsteht.

Gemäß § 10 NNatG sind vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu unterlassen, und unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zum Ausgleich des Eingriffes sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage und Bepflanzung der Hausgärten
- Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken im WA-Gebiet
- Pflanzstreifen zwischen Wohngebiet und Kinderheim
- Pflanzstreifen entlang des Gewässers
- Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen
- Anlage und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- Bepflanzung um das Regenrückhaltebecken

Durch diese Maßnahmen werden innerhalb des Plangebiets 46.070 Werteinheiten ausgeglichen. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 81.018 WE besteht.

Es ist beabsichtigt, die Neuerschließung des Allgemeinen Wohngebietes abschnittsweise vorzunehmen. Im ersten Bauabschnitt werden die Flächen südlich der Heimstatt Clemens August einer Bebauung zugeführt, für den nördlichen Abschnitt ist eine Realisierung im 2. Bauabschnitt geplant, da diese Flächen zunächst noch privat als Grünland genutzt werden sollen. Dem Kompensationsbedarf wird entsprechend der Erschließungsabschnitte mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Das dargestellte WA-Gebiet soll zum Teil durch private Investoren erschlossen werden. Über vertragliche Vereinbarungen mit den privaten Investoren wird die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Realisierung der Erschließung und Bebauung gesichert. Es werden Erschließungsverträge mit den Investoren abgeschlossen werden, mit denen gewährleistet wird, dass die Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich im Zuge der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird, soweit private Investoren für Ausgleichsmaßnahmen nicht herangezogen werden können, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vornehmen. In der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ist ein Kompensationssuchraum in einer Größe von rd. 190 ha dargestellt. Für eine Kompensationszuordnung können innerhalb des Suchraumes geeignete Ersatzflächen in ausreichender Größe nachgewiesen werden.

13 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB in der Fassung der Novelle vom 27.07.2001 (in Kraft getreten am 03.08.2001) ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist bereits am 19.09.2000 gefasst worden, so dass die umweltrechtlichen Bestimmungen der Novelle 2001 hier nicht gelten und ein Umweltbericht daher nicht aufzustellen ist.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets (Bruttobauland)		100%	ca. 24,50 ha
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		16%	ca. 4,14 ha
	davon:			
	2.1 vorhandene Straßen	ca. 3,16 ha		
	2.2 geplante Straßen	ca. 0,77 ha		
	2.3 Fuß- und Radwege	ca. 0,21 ha		
3.	Grün- und Wasserflächen		16%	ca. 3,83 ha
	davon:			
	3.1 Friedhof	ca. 0,97 ha		
	3.2 Parkanlage und Bolzplatz	ca. 0,58 ha		
	3.3 private Grünfläche Kirche	ca. 0,85 ha		
	3.4 Fläche mit Pflanzbindung	ca. 0,31 ha		
	3.5 RRB und Graben	ca. 0,67 ha		
	3.6 Wald	ca. 0,34 ha		
4.	Nettobauland		65%	ca. 15,71 ha
	davon:			
	4.1 WA – Gebiet	ca. 4,23 ha		
	4.2 MD - Gebiet	ca. 11,59 ha		
5.	Gemeinbedarfsfläche		3 %	ca. 0,76 ha
6.	Fläche für Versorgungsanlagen			ca. 0,06 ha

7. Anzahl der geplanten Neubaugrundstücke ca. 48

15 Kinderspielplatzfläche

Nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes sind mindestens 2 % der zulässigen Bruttogeschossfläche des Plangebietes als Spielplatzfläche nachzuweisen. Sie sollen in einer Entfernung von maximal 400 Metern erreichbar sein; die Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 300 m² betragen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich eine maximal mögliche Bruttogeschossfläche, in der Wohnen allgemein zulässig ist, von ca. 128.250 m². Daraus resultiert ein rechnerischer Spielplatzbedarf von 2.565 m². Bei Betrachtung des Plangebietes wird jedoch deutlich, dass der Flächenanteil von 11,59 ha als Mischgebiet mit einer festgesetzten GFZ von 0,8 bis 1,2 rechnerisch einen hohen Bedarf an Spielplatzfläche ergibt, der aber auf Grund der tatsächlichen Nutzung in diesem Mischgebiet durch Geschäfte, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in der Realität nicht entstehen wird.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes geht die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden davon aus, dass für die bereits bebauten Mischgebiete kein öffentlicher Spielbereich neu vorgehalten werden muss. Für die vorhandene Wohnnutzung ist ein großes Freiflächenangebot im Norden des Plangebietes im Kirchengrund, in dem auch die Einrichtungen der Kirche für soziale und kulturelle Zwecke vorgehalten werden, verfügbar. Des Weiteren wird der Schulhof im nördlichen Anschluss an dieses Plangebiet von den Kindern außerhalb der Schulzeiten genutzt. Im Süden der Ortslage sind mehrere öffentliche Sportplätze eingerichtet.

Der tatsächliche Spielplatzbedarf wird anhand der neu zu bebauenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und den geringeren noch nicht bebauten Flächenanteilen des Mischgebietes für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wie folgt ermittelt:

WA	GFZ	0,5	x	34.545 m ²	=	17.272 m ²
MI	GFZ	0,8	x	15.466 m ²	=	12.373 m ²
MI	GFZ	1,2	x	4.940 m ²	=	5.928 m ²
						35.573 m ² x 0,02 = 711 m ²

Der Spielplatzbedarf durch neu geschaffenes Baurecht beträgt somit 711 m².

Im Süden des Plangeltungsbereiches wird mit dem Bolz- und Spielplatz in der Größe von ca. 1900 m² eine ausreichend große Spielplatzfläche bereitgestellt. Dieser Spielplatz liegt in zumutbarer Entfernung zum allgemeinen Wohngebiet, wenngleich er nicht von allen Wohngrundstücken über einen Weg von weniger als 400 m erreicht werden kann.

Hinsichtlich der Entfernungen aus dem gesamten Plangebiet zu diesem Spiel- und Bolzplatz ist ein Defizit festzustellen. Dabei ist aber wie bereits dargelegt zu berücksichtigen, dass es sich bei dem größten Teilgebiet des Bebauungsplanes von rd. 17 Hektar um ein bereits bebautes Gebiet nach § 34 BauGB handelt, für den durch den Bebauungsplan keine neuen oder weitergehenden Baurechte geschaffen, sondern lediglich eine übergreifende städtebauliche Ordnung für die zulässige Entwicklung festgelegt wird.

Nach § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes kann auf die Anlage eines Spielplatzes verzichtet werden, wenn „den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z.B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen.“ Diese Voraussetzungen liegen für den nördlichen Planabschnitt vor: Unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schließt ein Schulhof an, der gut über parallel des Friedhofes verlaufende Seitenwege zu erreichen ist.

Aus den o.g. Gründen erscheint der ausgewiesene Kinderspielplatz- und Bolzplatz-Standort als quantitativ und qualitativ ausreichend, um eine entsprechende Versorgung des Gebietes sicherzustellen. In der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches sind des Weiteren Spiel-

möglichkeiten in naturnahen, attraktiven Bereichen gegeben; insbesondere auch wie unter Punkt 9.4 bereits dargestellt in der öffentlichen Parkanlage; auf den einzelnen Grundstücken können darüber hinaus problemlos Spielgelegenheiten für kleinere Kinder geschaffen werden.

16 Abschließende Erläuterungen

16.1 Altlasten / Altablagerungen

Der Gemeinde liegen keine Verdachtsmomente vor, die auf im Plangebiet oder im Umkreis von bis zu 500 Metern vorhandene Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte schließen lassen. Es ist daher davon auszugehen, dass hier keine Bodenkontaminationen anzutreffen sind, die etwaige Konflikte mit der ausgewiesenen Nutzungsart auslösen würden.

16.2 Bodenfunde

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 gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

16.3 Erschließungskosten

Für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind die Kosten auf Grundlage von Planungs- und Bauentwürfen noch zu ermitteln. Es ist eine sukzessive Realisierung beabsichtigt. Die Gemeinde wird die entsprechenden Kosten nach Realisierungsabschnitten ermitteln und in die entsprechenden Haushalte einstellen.

16.4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist teilweise eine Neuordnung von Grundstücken erforderlich. Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden geht aufgrund von Vorgesprächen mit den Eigentümern davon aus, dass einvernehmliche Regelungen zur Neuordnung der Grundstücke möglich sind. Das gesetzliche Verfahren der Umlegung gem. BauGB §§ 45 ff ist daher nicht vorgesehen; soweit weitere bodenordnende Maßnahmen nach den Bestimmungen des BauGB erforderlich werden, wird die Gemeinde im Bedarfsfalle darauf zurückgreifen.

17 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2005-12-13

INGENIEURPLANUNG

Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“ hat gemäss § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 13.12.2005 zugrunde gelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den.....

.....
Bürgermeister