



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-VÖR-
DEN**

Bebauungsplan Nr. 67

„Stoffers Weg“

Begründung

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Projektnummer: 217323

Datum: 2020-02-17

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich und Städtebauliche Werte.....	3
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	3
3.2	Festsetzungen in Textform.....	4
4	Verkehrliche Erschließung	5
5	Belange des Umweltschutzes	5
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	16
6.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	16
6.2	Schmutzwasserentsorgung.....	18
6.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange.....	18
6.4	Belange des Brandschutzes.....	18
6.5	Abfallbeseitigung.....	18
7	Belange des Immissionsschutzes.....	19
8	Bodenfunde/ Denkmalpflege	20
9	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen /Kampfmittel	20
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	21
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	21

Anlagen:

+ Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Nds. Cloppenburg Oktober 2019

+ Schallpegelmessungen bei Fa. Wiebold, TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg August 2019

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2020-02-17

Proj.-Nr.: 217323

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

In der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden besteht der Bedarf weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken resultiert dabei u.a. aus der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des damit verbundenen überproportionalen Bevölkerungswachstums (insbesondere Zuzüge auf Grund des weiterhin steigenden Arbeitsplatzangebotes).

Vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft Neuenkirchen (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen nicht mehr vorhanden bzw. verfügbar sind, ergibt sich nun für die Gemeinde Neuenkirchen - Vörden das Erfordernis hier in der Ortslage Neuenkirchen weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

Hier ist des Weiteren durch den „Stoffers Weg“ mit Anbindung an die „Bersenbrücker Straße“ (K 335) eine leistungsfähige Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben.

Des Weiteren wird durch eine Arrondierung des bestehenden Wohnstandortes eine wesentlich bessere Integration der neuen Bauflächen in die gewachsene Siedlungsstruktur erreicht, insbesondere hinsichtlich der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ebenso können technische und verkehrliche Infrastruktureinrichtungen wirtschaftlicher genutzt werden und müssen nicht, wie bei einem neuen, von der bestehenden Siedlungsstruktur abgelegenen Standort, mit hohem technischem und finanziellem Aufwand neu erstellt werden.

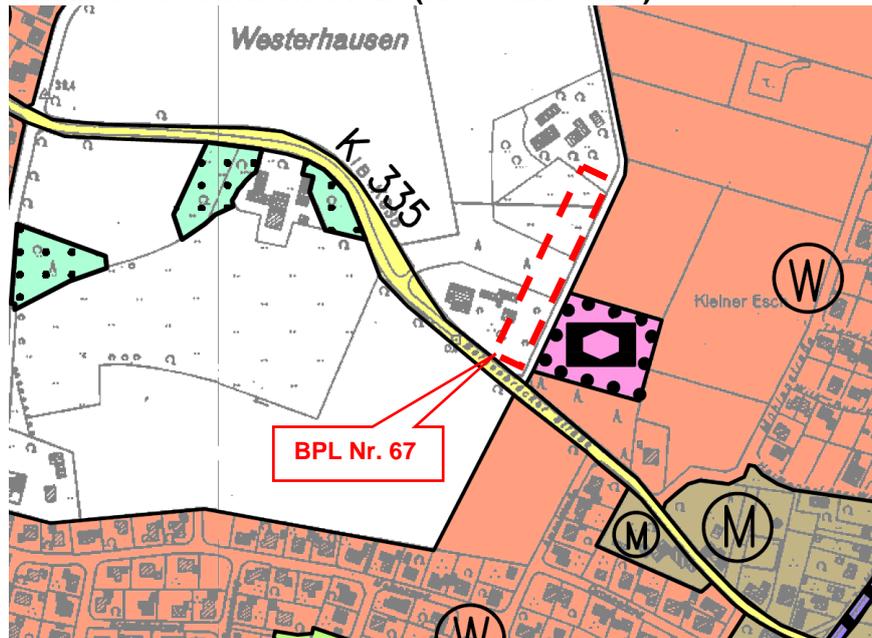
Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden stellt nunmehr den Bebauungsplan Nr. 67 Stoffers Weg“ auf.

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „An der Mühlenstraße“ (1998) und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kindergarten Regenbogen“ (2015) an.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm und es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung des FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst - Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

Abb.: OT Neuenkirchen - wirksamer FNP (Ausschnitt o.M.)

2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Stoffers Weg“ umfasst das Gebiet westlich des „Stoffers Weg“ und nördlich der „Bersenbrücker Straße“ (K 335).

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 6.700 m ²
- allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1.675 m ²
- allgemeine Wohngebiete (WA-1)	ca. 1.910 m ²
- Anpflanz-/ Erhaltfläche für Bäume und Sträucher	ca. 1.315 m ²
- Verkehrsflächen (Straße)	ca. 1.800 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In Teilen der Wohngebiete (WA-1) sollen auch Mehrfamilienhäuser (max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude) zugelassen werden, um die diesbezügliche, hier vorhandene Nachfrage zu berücksichtigen.

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

Des Weiteren werden im Plangebiet die öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße/ Stoffers Weg) festgesetzt.

3.2 Festsetzungen in Textform

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

Mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Nr. 1) sollen in den allgemeinen Wohngebieten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, die gemäß § 4 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen werden, aber auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, sollen hier nicht angesiedelt werden können. Vor allem sind hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen. Die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die einheitlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ First-, Traufhöhe, Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit der Nr. 2 der textlichen Festsetzungen stellen auf die Einbindung des Plangebietes in den vorhandenen Siedlungsbereich ab. Wesentliche Höhenunterschiede zu den benachbarten Bereichen werden so vermieden.

Nr. 3 regelt hier die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf den einzelnen Grundstücken. Damit soll hier eine verträgliche Größenordnung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs und der vorgesehenen städtebaulichen Verdichtung erreicht werden.

Mit der Nr. 4 der textlichen Festsetzungen wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes sichergestellt und dem Schutzanspruch der Anpflanzflächen Rechnung getragen.

Mit der textlichen Festsetzung § 5 wird die zu- und Abfahrt im WA-1-Gebiet geregelt. Hier soll nur eine weitere Grundstückszufahrt zulässig sein, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Gemeindestraße „Stoffers Weg“ nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Die Nr. 6 trifft ergänzende Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

Mit der Nr. 7 der textlichen Festsetzungen wird die ortsübliche Ein- bzw. Durchgrünung von Wohnsiedlungsbereichen geregelt und die vorhandenen Gehölzstrukturen (zumindest) teilweise erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsbereiche im Vordergrund; in ökologischer Hinsicht setzen Bepflanzungen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbereich um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine Durchgrünung dient nicht nur zur Gestaltung des Siedlungsgebietes, sondern verbessert auch das Kleinklima und stellt einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

Bäume und Sträucher sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Gehölzgruppen etc. schaffen schon auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche. Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, den „Stoffers Weg“ mit Anbindung an die „Bersenbrücker Straße“ (K 335)

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

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße/ „Stoffers Weg“ wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Hierzu wird eine weitere Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

5 Belange des Umweltschutzes

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

Nach den Regelungen des § 13a/ § 13b BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich, da der Bebauungsplan die Innenentwicklung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden fördert. Die Voraussetzungen für das Verfahren nach § 13b BauGB sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

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

Bedarf an Grund und Boden

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

Flächennutzung	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.675	0,525	879 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA1)	1.910	0,6	1.146 m ²
Verkehrsfläche	1.800	1,0	1.800 m ²
Versiegelung			3.825 m²

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes bereits versiegelte Flächen (Straße „Stoffers Weg“, Zufahrt/Parkplätze zur westlich gelegenen Gärtnerei, gepflasterter Fußweg) vorhanden sind. Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung liegt bei ca. 1.865 m². Zieht man nun die bereits vorhandene Versiegelung von der mit der vorliegenden Planung möglichen Versiegelung in Höhe von ca. 3.825 m² ab, so ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches rein rechnerisch eine zusätzlich mögliche Neuversiegelung von ca. 1.960 m².

Fachziele des Umweltschutzes

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

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta datiert aus dem Jahr 2005 und trifft für das hier vorliegende Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung folgende Aussagen:

- Karte 1 „Biotopkomplexe und Biotoptypen“: Das Plangebiet wird als „Besiedelter Bereich“ dargestellt, weshalb dem Plangebiet in der Karte 1a „Biotopkomplexe und Biotoptypen – Bewertung und wichtige Bereiche“ eine Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich zugewiesen wird.
- Karte 2 „Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)“: Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren Siedlungskomplexes städtischer Prägung, der in der Karte 2a „Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche“ als Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet wird.
- Karte 3 „Boden“: Im Plangebiet liegt ein von Podsol unterlagerter Plaggenesch vor, welcher durch Gewerbegebiete und verdichtete Siedlungen mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad beeinträchtigt wird und zugleich ein hohes Risiko durch Schadstoffeintrag aufweist. Eine Auswertung der Karte 3a „Boden – Bewertung und wichtige Bereiche“ weist darauf hin, dass der Boden im Plangebiet naturfern sowie stark versiegelt ist und daher eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit bzw. eine sehr geringe Bedeutung aufweist.
- Karte 4.1 „Grundwasser“: Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei >200-300 mm/a und ist damit hoch. Die Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten ist „mittel“, woraus eine mittlere Grundwassergefährdung resultiert. Als Beeinträchtigung werden Siedlungsflächen genannt, welche eine Verringerung der Grundwasserneubildung und ein erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung bewirken.
- Karte 5 „Klima/Luft“: Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich (Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete).
- Karte 6 „Zielkonzept“: Als Zieltyp werden „Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ angegeben.

Landschaftsplan (LP):

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden liegt nicht vor

Bestandsaufnahme und -bewertung

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

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

Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen des Gebietes wurde im November 2017 auf der Grundlage der zur Biotoptypenkartierung Niedersachsens erarbeiteten Methodik und Arbeitsanleitung mit Hilfe des Kartierschlüssels nach v. DRACHENFELS (2016) durchgeführt. Weiterhin erfolgte im März 2018 eine Sichtung des Baumbestandes (s.u.). Der Planbereich liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Neuenkirchen.

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

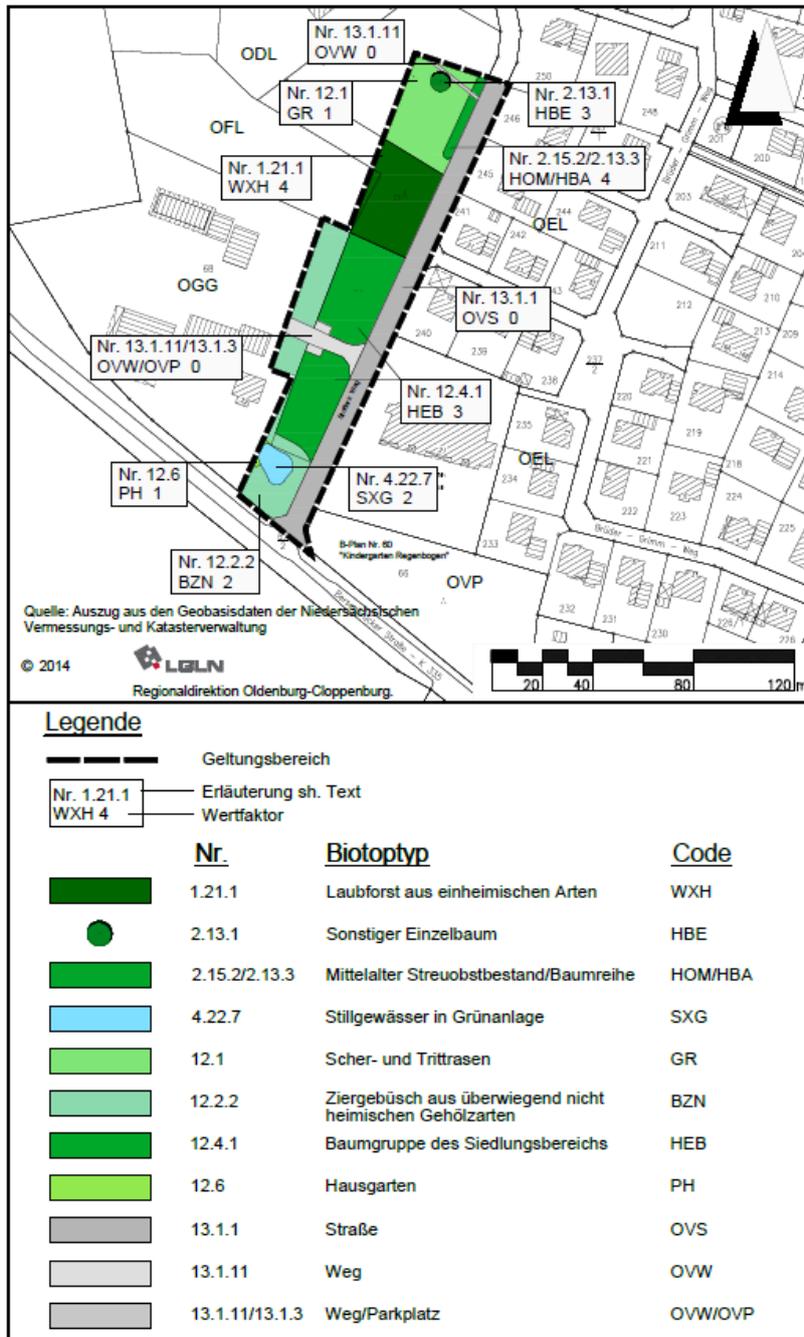


Abbildung: Ergebnisse der Biotoptypenkartierung des Plangebietes.

1.21.1 Laubforst aus einheimischen Arten (WXH)

Ein in Reihen gepflanzter, jüngerer bis mittelalter Bestand aus Birken und Rotbuchen mit einem BHD bis zu 20 cm. Die Krautschicht war zum Begehungszeitpunkt vollständig von Laub bedeckt, scheint jedoch kaum ausgeprägt zu sein.

2.13.1 Sonstiger Einzelbaum (HBE)

Eine einzelne Kirsche innerhalb der nördlich gelegenen Wiese, die einen BHD von ca. 40 cm aufweist.

2.15.2 Mittelalter Streuobstbestand (HOM) / 2.13.3 Baumreihe (HBA)

Auf der nördlichen Wiese entlang der angrenzenden Straße verlaufender mittelalter Streuobstbestand. Der BHD beträgt bis zu 25 cm. Dazwischen, nördlich des gepflasterten Weges, befinden sich zwei Rotbuchen (BHD 5 und 25 cm).

4.22.7 Stillgewässer in Grünanlage (SXG)

Im südlichen Plangebietsteil befindet sich ein künstlich angelegter Teich, der durch umliegende Gehölze beschattet wird und zum anliegenden Gartenbaubetrieb gehört. Am Ufer befindet sich ein Holzsteg und randlich weist der Teich Verlandungsvegetation auf.

12.1 Scherrasen (GR)

Im nördlichen Plangebietsteil befindet sich eine größere Grünfläche, die offensichtlich keiner direkten landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, aber dennoch regelmäßig gemäht wird. Die Vegetation wird von Gräsern dominiert. Daher ist diese Fläche als Scherrasen zu bewerten.

12.2.2 Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)

Dieser Gehölzbestand liegt größtenteils auf einem Wall zwischen dem westlichen Betriebsgelände und der östlichen Baum-/Rasenfläche und erstreckt sich bis zur südlichen Plangebietsgrenze. Der Wall wird z. T. von einer Trockenmauer abgefangen. Die Bepflanzung setzt sich aus standortheimischen und -fremden Bäumen und Sträuchern zusammen. Zum Gehölzbestand zählen Fichte, Rotbuche, Tanne, Eibe, Buchsbaum, Birke, Rhododendron, Ilex, Kiefer, Hasel, Kirsche und weitere Arten. Der BHD der Bäume beträgt bis max. 40 cm.

12.4.1 Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Wertfaktor 3

Ein großer Teil des Plangebiets wird von einem gemischten Baumbestand eingenommen, der auf zwei Scherrasenflächen steht. Hier lassen sich verschiedene standortheimische und -fremde Bäume finden. Zu nennen sind u. a. Eichen (BHD bis 50 cm), eine Gleditschie (BHD ca. 30 cm) und weitere Baumarten wie Platane oder Kirsche in mittlerem Alter.

12.6 Hausgarten (PH)

Im Südwesten befindet sich ein Teil eines Hausgartens des westlich angrenzenden Grundstücks innerhalb des Plangebiets.

13.1.1 Straße (OVS)

Die im Plangebiet gelegene Straße „Stoffers Weg“ ist bereits asphaltiert.

13.1.11 Weg (OVW)

Ein schmaler gepflasterter Weg in Richtung der nördlich gelegenen Hofstelle.

13.1.11 Weg (OVW) / 13.1.3 Parkplatz (OVP)

Eine Einfahrt auf den Betriebshof des Gartenbaubetriebs. Diese ist gepflastert und weist seitlich zwei Bereiche mit Parkmöglichkeiten auf.

Angrenzende Bereiche:

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ortslage von Neuenkirchen, nahe des Ortsrandes. Westlich grenzt das Betriebsgelände eines Gartenbaubetriebs inkl. Wohnbebauung an. Südlich liegen eine Ackerfläche und eine Berg-Ahorn-Reihe entlang der K 335. Östlich schließt sich ein Siedlungsbereich mit wohnbaulich genutzter Einzelhausbebauung sowie einer Kindertagesstätte an. In nördlicher Richtung liegen hinter einer Hofstelle weitere Ackerflächen. Westlich der Hofstelle lässt sich ein kleineres Waldstück finden, das aus Eichen mit einem BHD bis ca. 60 cm besteht. Des Weiteren ist nördlich des Plangebiets eine Grünfläche mit Obstgehölzen sowie eine alte Baumgruppe vorhanden.

Diese besteht aus einer Fichte (BHD ca. 40 cm), mehreren Eichen (BHD 15 bis 120 cm) und einer Rotbuche mit einem BHD von ca. 150 cm und mindestens kleineren Baumhöhlen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

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

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste vor. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten

Angaben zu streng geschützten Arten bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung im November 2017 wurden keine konkreten Hinweise oder Vorkommen artenschutzrelevanter Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte zudem im Rahmen einer Quartiersuche (März 2018) eine Überprüfung der im Plangebiet gelegenen Gehölzstrukturen auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen. Dabei konnten ebenfalls keine offensichtlichen, großvolumigen Baumhöhlen oder größeren Vogelneester festgestellt werden. Einzelne Fledermausarten bzw. Einzeltiere nutzen aber auch kleinere Stammrisse und kleinräumige Höhlungen etc. als Quartier (Tagesverstecke während der Sommeraktivitätszeit). Die sonstigen vorhandenen Biotopstrukturen (Scherrasenflächen, Laubforst, mittelalter Streuobstbestand, Gartenteich usw.) stellen durchschnittlich bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die intensive Nutzung und die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen, der westlich gelegene Betriebshof sowie Straßen sind als Beeinträchtigung/Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der gegebenen Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten. Die Gehölzbestände bieten Nahrungsraum und ggf. Brutplatzangebote für verbreitete Vogelarten. Vorkommen von Brutvogelarten mit besonderer Planungsrelevanz sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Es ist festzustellen, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung² hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Dümmer“ (Kennzeichen: NP NDS 00008) liegt. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. BNatSchG sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km das Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“ (Kennzeichen: LSG VEC 00001). Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- und Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht innerhalb der Untersuchungsbereiche dargestellt. Ca. 450 m nordöstlich befindet sich ein für Gastvögel wertvoller Bereich (Teilgebiets-Nr.: 4.3.01.10) und ca. 900 m südwestlich ein für Brutvögel wertvoller Bereich (Kenn-Nr. Teilgebiet: 3414.3/1), beide mit der Bewertungseinstufung „Status offen“. Ein für Fauna wertvoller Bereich (Gebiets-Nr.: 3514006) liegt ca. 650 m östlich entlang des „Krebsbaches“.

² NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 26.03.2019 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGru>

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

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

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

Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet größtenteils um einen bislang unversiegelten, anthropogen überprägten Standort innerhalb der Ortschaft Neuenkirchen handelt, welcher auch mehrere versiegelte Flächen aufweist (insbesondere die Straße „Stoffers Weg“).

Boden

Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)³ und des LRP hat ergeben, dass im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ ansteht. Der Bodentyp ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“⁴ des LBEG als „Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung“ verzeichnet und somit als potenziell schutzwürdig einzustufen. Gemäß dem LRP ist der Boden jedoch bereits naturfern und stark versiegelt, weshalb er eine stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit bzw. eine sehr geringe Bedeutung aufweist. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver⁵ als „gering“ eingestuft.

Der NIBIS-Kartenserver⁶ stellt für das Plangebiet keine Altlasten dar.

In Bezug auf das Schutzgut Boden sind daher insgesamt keine Wertelemente besonderer Bedeutung im Plangebiet zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes ist mit dem künstlich angelegten Teich ein Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Der LRP weist für das gesamte Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von >200-300 mm/a aus. Gemäß NIBIS-Kartenserver⁷ liegt die Grundwasserneubildungsrate im östlichen Bereich des Plangebietes bei 151-200 mm/a und im westlichen Teil bei 251-300 mm/a. Somit liegt vor allem im vornehmlich unversiegelten Teil ein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“⁸. Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a nehmen eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

³ NIBIS®-Kartenserver (2019): *Bodenkarten von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 26.03.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁴ NIBIS®-Kartenserver (2019): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 26.03.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁵ NIBIS®-Kartenserver (2019): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 26.03.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁶ NIBIS®-Kartenserver (2019): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 26.03.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-Kartenserver (2019): *Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA 1:200.000 (HÜK200)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 26.03.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird im NIBIS-Kartenserver⁹ und LRP als „mittel“ angegeben, woraus keine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert. Im LRP werden als bestehende Grundwasserbeeinträchtigungen Siedlungsflächen genannt, welche eine Verringerung der Grundwasserneubildung und ein erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung bewirken.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Plangebiet.

Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate zumindest in Teilbereichen eine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

Klima und Luft

Der Großteil des Plangebietes wird von Gehölz- und Scherrasenflächen eingenommen. Bei solchen Freilandbiotopen handelt es sich um kaltluftproduzierende Funktionselemente des Naturhaushalts. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperatenausgleichend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Ähnliches gilt für frischluftproduzierende Flächen (insbesondere Wälder), die im Plangebiet in Form eines kleineren Forstes sowie von weiteren Gehölzen anzutreffen sind. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da es sich bei dem Plangebiet sowie dem Umfeld um kein stark wärmebelastetes Gebiet handelt. Gemäß dem LRP handelt es sich bei der Ortschaft Neuenkirchen jedoch um einen klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich.

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

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Neuenkirchen. Gemäß LRP liegt das Plangebiet innerhalb eines größeren Siedlungskomplexes städtischer Prägung, welcher als Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild bewertet wird. Diese Einstufung kann aufgrund der erfolgten Ortsbegehung bestätigt werden, da durch die Lage im Raum und die angrenzenden und vorliegenden Nutzungen kaum naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente vorkommen. Landschaftsbildspezifische Wertelemente sind von der Planung nicht betroffen.

Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu.

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

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das ca. 3,7 km östlich gelegene FFH-Gebiet „Dammer Berge“ (EU-Kennzahlen: 3414-331). Aufgrund der Entfernung können Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< ausgeschlossen werden.

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

Bei der hier betrachteten Fläche handelt es sich nicht um einen Bereich mit besonderer Bedeutung als Wohnumfeldfläche. Ebenso wenig ist Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden. Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für den Menschen oder seine Gesundheit auf. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aufgrund der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung zu rechnen.

⁹ NIBIS®-Kartenserver (2019): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000 (HÜK200)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 26.03.2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Des Weiteren können von der südlich gelegenen „Bersenbrücker Straße“ (K 335), der östlich gelegenen Eisenbahnlinie sowie dem westlich angrenzenden Straßen- und Landschaftsbaubetrieb Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Bezüglich der Lärmimmissionen, welche von dem o.g. Betrieb ausgehen können, wurde ein Schallgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Schluss, dass der vorliegenden Planung aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegenüberstehen. Weiterhin ist zur landwirtschaftlich bedingter Geruchsmissionen ein Gutachten eingeholt worden. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

Der im Plangebiet vorhandene Plaggenesch stellt ein kulturhistorisches Element dar. Dieser ist jedoch durch die vorliegenden Nutzungen bereits stark überformt. Dennoch ist aufgrund des Plaggeneschs mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsamer Bodenfunde zu rechnen.

Weitere Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

Im Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden (geringfügigen) Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Die Fläche wird derzeit vor allem gärtnerisch (Scherrasenfläche, Baumbestände) sowie forstwirtschaftlich genutzt, daher ist keine Relevanz für von der Fläche ausgehende Unfälle gegeben. Im näheren und weiteren Umfeld sind keine Betriebe oder Anlagen bekannt, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und in den für das Land Niedersachsen vorliegenden Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten sind keine Darstellungen getroffen. Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebietes und somit einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgehen.

Auswirkungsprognose

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Neuenkirchen geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 67 „Stoffers Weg“ aufgestellt. Mit diesem werden allgemeine Wohngebiete, eine Verkehrsfläche sowie Grünflächen mit Erhaltungs-/Pflanzbindung festgesetzt. Durch die Planung kommt es in geringem Umfang zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen bzw. der Strukturen im Plangebiet (s. o.), da eine Überplanung von bislang unversiegelten Freiflächen erfolgt. Die Neuplanung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 1.960 m².

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Aufgrund der geringen bzw. mittleren Wertigkeit der betroffenen Biotope ist mit keinen weiteren Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Dümmer. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele dieses Naturparks sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Weitere Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Für potenziell vorkommende, verbreitete Vogelarten sowie für Fledermäuse kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (s. u.) verhindert werden. Bei den vorkommenden „Allerweltsarten“ in den vorhandenen Gehölzbeständen wird unterstellt, dass diese auch nach Umsetzung der Planung weiterhin in den umliegenden und neu geschaffenen Gartenbereichen ausreichend Platz zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 1.960 m² ermöglicht wird. Neben dieser Neuversiegelung kommt es durch die Anlage von Freiflächen/Hausgärten sowie durch Grünflächen mit Erhaltungs-/Pflanzbindung zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme von ca. 2.875 m². Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust einer unversiegelten, anthropogen überprägten Bodenfläche, welche nur begrenzt ökologische Funktionen erfüllen kann. Es ist festzuhalten, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten sind.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung im Plangebiet vorliegen, da der vorliegende Plaggenesch aufgrund der vorliegenden Nutzungen bereits stark überprägt ist (bzgl. der kulturgeschichtlichen Bedeutung des Plaggeneschs: s. u.). Eine Bebauung und Versiegelung sowie das Einbringen von Fremdmaterial (Sand, Kies, Beton etc.) führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen in Höhe von ca. 1.960 m². Daneben bleiben ca. 2.875 m² unversiegelte Bodenflächen in Form von Freiflächen/Hausgärten sowie der geplanten Grünflächen mit Erhaltungs-/Pflanzbindung erhalten, wobei diese auch wie bisher einer anthropogenen Überprägung unterliegen.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegt mit der z.T. hohen Grundwasserneubildungsrate ein Bereich mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwassermenge zu rechnen.

Der LRP weist darauf hin, dass es sich bei der Ortschaft Neuenkirchen um einen klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich handelt. Die vorliegende Planung bedingt jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da die dichteren Gehölzbestände (Laubforst im nördlichen Bereich sowie das Umfeld des Teiches im Süden) als Grünflächen mit Erhaltungs-/Pflanzbindung festgesetzt werden.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird durch seine innerörtliche Lage und die im Umfeld bestehende Bebauung charakterisiert. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu. Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete führt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen. Weiterhin ist festzuhalten, dass gemäß einer schalltechnischen Beurteilung keine erheblichen Lärmimmissionen von dem westlich angrenzenden gewerblichen Betrieb ausgehen. Unzulässige Beeinträchtigungen durch landwirtschaftlich bedingte Geruchsmissionen sind gemäß einem Gutachten ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt jedoch nahe einem landwirtschaftlich strukturierten Bereich, in dem es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der im Plangebiet gelegene Plaggenschicht ist als Kulturgut anzusehen. Dieser ist bereits stark überprägt, sodass kein idealtypischer Aufbau des Bodens (Wölbungen) erkennbar ist. Dennoch ist in diesem Bereich von einer erhöhten Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsamer Bodenfunde auszugehen. Unter Berücksichtigung der Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (s. u.) ist jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter zu rechnen. Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht von der Planung betroffen.

Wechselwirkungen

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

Europäisches Netz Natura 2000

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind zwar in der weiteren Umgebung vorhanden (ca. 3,7 km Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung (s. o.) durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Es ist jedoch festzuhalten, dass im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes keine als Störfallbetrieb einzustufende gewerbliche Nutzung bekannt ist. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine überschwemmungsgefährdeten Oberflächengewässer vorhanden sind und keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Ausweisung eines Wohngebietes selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende Unfälle auf. Die Entwicklung eines Wohngebietes bedingt aller Voraussicht nach nur eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (2) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Stoffers Weg“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches der Ortslage Neuenkirchen geschaffen werden. Durch die Wahl des Standortes wird an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich angeknüpft und die bereits vorhandene Erschließungsanlage / Straße „Stoffers Weg“ kann entsprechend wirtschaftlich ausgenutzt werden, weshalb zunächst keine neuen Erschließungsanlagen / Straßen hergestellt werden müssen. Weiterhin ist festzuhalten, dass die gem. BauNVO mögliche GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung zumindest in einem Teil des Plangebietes nicht ausgeschöpft wird. Für eine Wohngebietsfläche wird eine GRZ von 0,35 zzgl. Überschreitung festgesetzt, was zu einer Minderung der Flächenversiegelung beiträgt.

Zudem werden zum Erhalt von Teilen der vorhandenen Gehölzbestände zwei Grünflächen mit Erhaltungs-/ Pflanzbindung festgesetzt. Dadurch können positive Wirkungen auf das Kleinklima sowie Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs.1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren 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 vier 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.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind und somit der Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich möglich ist.

- **Baufeldräumung:** Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Bäumen/Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen dem 31. Oktober und 01. März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden. Sollte das Entfernen von Bäumen/Gehölzen bzw. das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zum Artenschutz ist weiter anzuführen, dass Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Leitstrukturen nicht dem Verbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG unterliegen, es sei denn, die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten entfällt durch die Beschädigung der Nahrungs- oder Jagdbereiche¹⁰. Dieses ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall. Die Nahrungsflächen weisen nach derzeitiger Einschätzung keine essentielle Bedeutung auf. Eine mögliche Nutzung der Freiflächen des Plangebiets und seiner unmittelbar umgebenden Bereiche als Nahrungs- und Jagdhabitat allgemeiner Bedeutung kann auch trotz der vorgesehenen Bebauung weiterhin

¹⁰ Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

stattfinden, da nicht alle Gehölze in Anspruch genommen werden und vergleichbare Strukturen in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind. Eine Beeinträchtigung der Arten durch die Planung ist unter diesen Aspekten nicht zu erwarten.

Ebenso ist hier anzuführen, dass konkrete Angaben oder Hinweise zu Eulenarten oder deren Brutplätze der Gemeinde nicht vorliegen.

Im Rahmen einer Quartiersuche (März 2018) erfolgte eine Überprüfung der im Plangebiet gelegenen Gehölzstrukturen auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen. Hierbei ergaben sich keine Funde und keine Hinweise auf das Vorkommen von Eulen oder deren Fortpflanzungs- / und Ruhestätten oder auf essentielle Nahrungshabitatflächen von Eulenarten im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung. Zu Nahrungs- und Jagdbereichen allgemeiner Bedeutung, siehe Ausführungen zu vorherigem Punkt.

Maßnahmen für Natur und Landschaft/ Ortsbild

Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,35 / 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,525 / 0,6 werden maximal 52,5 % bzw. 60 % des allgemeinen Wohngebietes versiegelt. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Freiflächen liegt somit bei 47,5 % oder 40 %. Diese Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten/Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Grünflächen mit Erhaltungs-/Pflanzbindung

Der Laubforst und der südlich gelegene Teich inkl. des umliegenden Gehölzbestandes sowie ein weiterer Teil des Gehölzbestandes werden als Grünflächen mit Erhaltungs-/Pflanzbindung (Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden (sh. Pflanzliste im B-Plan).

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der abschließenden Betrachtung kann festgehalten werden, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Dennoch ist das Ergebnis in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der weiter oben genannten Maßnahmen zum Artenschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

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

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

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

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 sind zu beachten.

Um die Wiederaufnahme der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Bei Bauvorhaben sind ggf. die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA 2010-12 vorgegeben.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist vorhandener Oberboden vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.

Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnt der OOWV wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.

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

6.2 Schmutzwasserentsorgung

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

6.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Die im Plangebiet zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nachweisen.

6.4 Belange des Brandschutzes

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgaben-zuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

7 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaft:

Bzgl. der landwirtschaftlich bedingten Geruchssituation ist ein Gutachten eingeholt worden, Landwirtschaftskammer Nds., Immissionsschutzgutachten, CLP 21.10.2019 sh. Anlage.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet/ Wohngebiet (BPL Nr. 67) keine unzulässigen Beeinträchtigungen aus geruchstechnischer Sicht zu erwarten sind.

Der für Wohngebiete maßgebliche Immissionswert gemäß GIRL (Orientierungswert nach Geruchsimmisionsrichtlinie) von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden (hier: 10,0) – wird im Plangebiet sicher eingehalten, bzw. weit unterschritten.



Danach ist noch ein weiterer Spielraum für die Entwicklung von den hier relevanten landwirtschaftlichen Betrieben gegeben; bezogen auf das Plangebiet - prinzipiell bis dann im Plangebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10,0 erreicht wird.

Bzgl. der Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten von Tierhaltungsanlagen bzw. -betrieben ist hier anzuführen (vgl. OVG Nds. Urteil vom 15.4.2004):

Bei der Bauleitplanung ist abwägungsbeachtlich nicht nur das Bedürfnis danach, den vorhandenen Tierbestand ohne existenzgefährdende Einschränkungen weiter betreiben zu können. Auch das Bedürfnis nach einer künftigen Betriebsausweitung kann im Rahmen der Abwägungsentscheidung von Belang sein.

Voraussetzung ist, dass diese Entwicklung bereits konkret ins Auge gefasst ist oder bei realistischer Betrachtung der vom Landwirt aufzuzeigenden betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten nahe liegt.

Beachtliche Erweiterungsabsichten des Landwirtes stellen dabei nur einen Belang von mehreren dar und haben keinen unbedingten Anspruch darauf, sich in jedem Planungsfalle durchzusetzen.)

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

Zur Beurteilung, der Lärmimmissionen (Gewerbe und Verkehr) im Plangebiet ist auf die schalltechnische Beurteilung („Schallpegelmessung bei Fa. Wiebold“, TÜV Nord, Hamburg 5.8.2019, in der Anlage) zu verweisen.

Bzgl. des Gewerbelärms der westlich gelegenen Firma Wiebold kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass dem Vorhaben (Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten westlich des Stoffers Weg) keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht gegenüberstehen, wenn die der Berechnung zu Grunde liegenden Betriebszeiten eingehalten werden.

Im Ergebnis resultiert für die Tageszeit, mit dem max. Beurteilungspegel von 53 dB(A), eine sichere Unterschreitung des Tag-Richtwertes 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA). Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird bei einer WA Ausweisung im Tageszeitraum eingehalten.

Ergebnis der Immissionsberechnung zum Verkehrslärm ist, dass für die Tageszeit die Verkehrslärmimmission unbedenklich ist. Für die Nachtzeit wird die geringe prognostische Überschreitung von 1 dB(A) als zu geringfügig für die Auslösung von gesonderten Schallschutzmaßnahmen angesehen. Der Verkehrslärm liegt im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 vom Januar 2018, wodurch noch keine Mehraufwendungen für baulichen Schallschutz ausgelöst werden. Aus der Ergebnislage zum Straßenverkehrslärm sind insofern keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die getroffenen Annahmen im Gutachten sind auf der Grundlage der Informationen des Betriebes erfolgt. Die Erstellung des Gutachtens entspricht der z.Z. üblichen Vorgehensweise im Rahmen der Aufbereitung von abwägungsbeachtlichen Belangen in der Bauleitplanung.

Darüber hinaus schließt die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem emittierenden Betrieb (der hier ja gleichzeitig Vorhabenträger zur Entwicklung des Wohngebietes ist). Dort sind auch Regelungen zu Betriebsabläufen (Zufahrten, Fahrbewegungen) und die Anerkennung, der im TÜV-Gutachten angenommenen Betriebsabläufe aufgenommen.

Hinweis: Südlich des Plangebietes verläuft die „Bersenbrücker Straße“/ K 335; östlich die Eisenbahnlinie Delmenhorst-Osnabrück. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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

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

9 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen /Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung (Bombenblindgänger o.ä.) nicht ausgeschlossen werden.

Vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist ggf. eine (kostenpflichtige) Luftbildauswertung durch den Vorhabenträger zu veranlassen, um Kenntnisse darüber zu erlangen, ob eine Kampfmittelbelastung vorliegt und ggf. weitere Maßnahmen der Erkundung/ Beseitigung erforderlich werden.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz. Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Nach § 13b BauGB kann befristet bis zum 31.12.2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 Quadratmetern (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 schließt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „An der Mühlenstraße“ (1998) und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kindergarten Regenbogen“ (2015) an.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm und es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Insofern sind hier die Voraussetzungen für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13b BauGB (und deshalb beschleunigtes Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB) gegeben.

Wallenhorst, 2020-02-17

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 67 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____