



**GEMEINDE  
NEUENKIRCHEN-  
VÖRDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 74**

**„Wohngebiet Hinterste Flage I“**

### **Begründung**

**im Verfahren  
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Projektnummer: 219248  
Datum: 18.11.2024

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Belange der Raumordnung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich und städtebauliche Werte .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>6</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung.....	6
4.2	Festsetzungen in Textform .....	6
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>8</b>
6.1	Biotoptypen-Bestandsplan.....	8
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>9</b>
7.1	Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation.....	9
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	9
7.3	Abfallbeseitigung.....	10
7.4	Belange des Brandschutzes.....	10
<b>8</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes.....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Bodenfunde/ Denkmalpflege .....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Belange der Eisenbahn.....</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....</b>	<b>13</b>

Anlagen:

- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, INGENIEURPLANUNG – wird nachgereicht
- Schalltechnische Beurteilung, INGENIEURPLANUNG – wird nachgereicht
- Faunistisches Gutachten (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, 2018)
- Avifaunistische Nachkontrolle (NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg, 2024)

**Bearbeitung:**  
Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 18.11.2024  
Proj.-Nr.: 219248

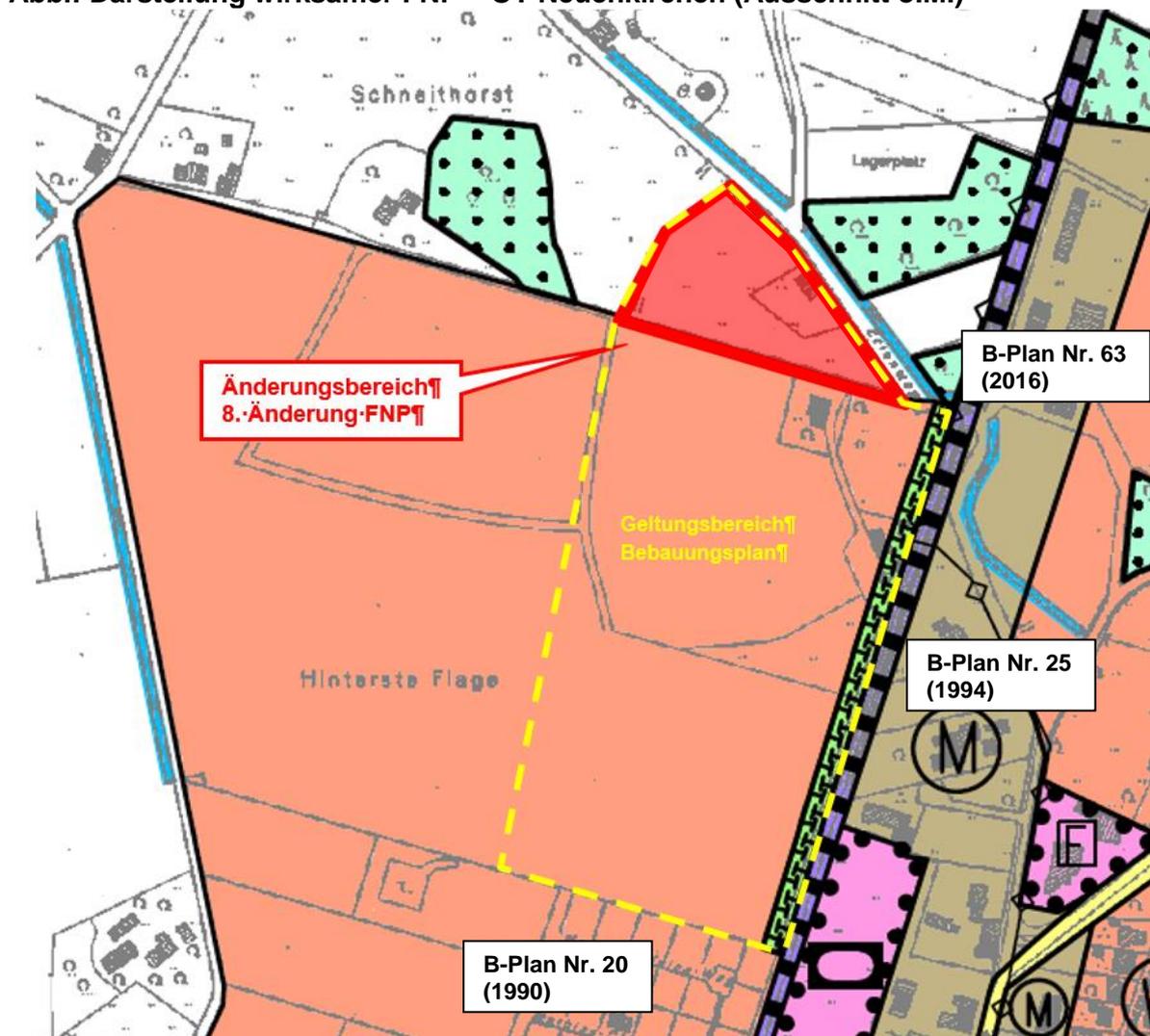
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst  
<http://www.ingenieurplanung.de>  
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen  
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

## 1 Planungsanlass und -erfordernis

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden werden im Bereich nördlich der „Mühlenstraße“ östlich des „Stoffers Weg“ bis zur Eisenbahnlinie (Bremen – Osnabrück) Wohnbauflächen dargestellt (Wohngebiet „Hinterste Flage“, insgesamt rd. 21 ha). Mit der 8. Änderung des FNP sind diese Wohnbauflächen 2023 nach Norden bis an den „Erlenweg“ heran erweitert (arrondiert), um hier die verkehrliche Anbindung der künftigen Bauflächen (Wohngebiet „Hinterste Flage“) an den „Erlenweg“ sicherstellen zu können. Die Siedlungsentwicklung erfolgt in mehreren Abschnitten. Zunächst soll der östliche Teilbereich, an der Eisenbahnlinie (sh. Abbildung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unten), entwickelt werden. Eine verkehrliche Anbindung an den „Stoffers Weg“ im Westen kann nicht erfolgen, da die hier zunächst verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden sollen und die Herstellung einer derartigen Erschließung unwirtschaftlich wäre. Ein Anschluss an die „Mühlenstraße“ im Süden ist nicht vorgesehen, um die Verkehrsbelastung in dem vorhandenen Siedlungsbereich nicht zu verschärfen. Insofern ist die verkehrliche Anbindung an den „Erlenweg“ hier alternativlos, um die Siedlungsentwicklung weiterzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 74 wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) und der 8. Änderung des FNP entwickelt. Damit wird dem s.g. „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

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



Die grundsätzlichen Anforderungen des § 1 (4) BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) sind bereits bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt worden s.u..

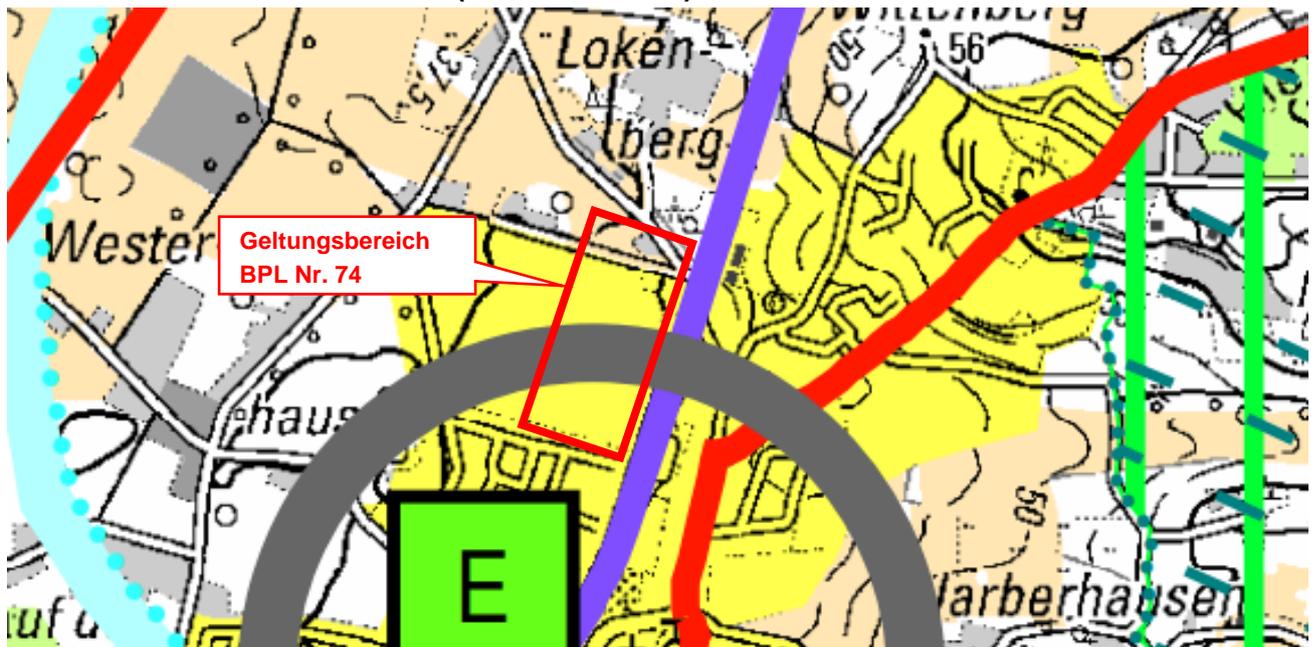
Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken resultiert dabei weiterhin aus der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des damit verbundenen überproportionalen Bevölkerungswachstums (insbesondere Zuzüge auf Grund des weiterhin steigenden Arbeitsplatzangebotes). Daraus ergibt sich nun für die Gemeinde Neuenkirchen - Vörden das Erfordernis hier in der Ortslage Neuenkirchen weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Auf der Grundlage des FNP 2005 und der 8. Änderung des FNP (2023) stellt die Gemeinde nunmehr den Bebauungsplan Nr. 74 „Hinterste Flage I“ auf.

## 2 Belange der Raumordnung

Nach dem RROP Landkreis Vechta ist für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 (= Änderungsbereich der 8. Änderung des FNP) ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials - (G)“ dargestellt. Das (G) bedeutet hier Grundsatz der Raumordnung.

Abb.: RROP Landkreis Vechta - (Ausschnitt o.M.):



### Planzeichenerklärung:

Textziffer

Raum und Siedlungsstruktur



2.2 02

(Z) = Ziel der Raumordnung,  
(G) = Grundsatz der Raumordnung

Grundzentrum (Z)

2.2 03



Zentrales Siedlungsgebiet (Z)

Erholung

2.2 02



Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (Z)

Landwirtschaft

3.2.1 03



Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials - (G)

Verkehr - Schiene

4.1.2 01



Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke (Z)  
(außerhalb Lkr. Vechta nur nachrichtlich)

4.1.2 01



Vorranggebiet Bahnstation (Z)

4.1.2 02



Vorranggebiet Park-and-ride/Bike-and-ride (Z)

Verkehr - Straße

4.1.3 01



Vorranggebiet Autobahn (Z)  
(außerhalb Lkr. Vechta nur nachrichtlich)

4.1.3 01



Vorranggebiet Anschlussstelle (Z)

4.1.3 01



Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (Z)  
(außerhalb Lkr. Vechta nur nachrichtlich)

4.1.3 02



Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (Z)

4.1.3 02



Vorbehaltsgebiet Straße von regionaler Bedeutung (G)

Im RROP werden Böden mit einer optimalen Bodenfeuchte als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotenzials - dargestellt. Aus Maßstabsgründen werden in der zeichnerischen Darstellung Flächengrößen ab 3 ha dargestellt. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Landkreis, soll die Eignung für die landwirtschaftliche Flächennutzung in diesen Gebieten nicht beeinträchtigt werden. Das RROP formuliert einen entsprechenden textlichen Grundsatz (G).

Hier ist festzuhalten, dass durch den Änderungsbereich lediglich ein Randbereich dieses Vorbehaltsgebietes in Anspruch genommen wird und, dass im Änderungsbereich überwiegend die bereits vorhandenen Nutzungen (Wohnhaus mit Garten, Grünfläche) erhalten bleiben.

Des Weiteren sei auf die laufende Rechtsprechung verwiesen, dass Vorbehaltsgebiete (= Grundsätze der Raumplanung) als Gewichtungsvorgaben auf nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen einwirken und - anders als die Ziele der Raumordnung - durch öffentliche oder private Belange von höherem Gewicht überwunden werden dürfen. (vgl. Urteil vom 13. März 2003 - BVerwG 4 C 4.02 - BVerwGE 118, 33 <47 f.>).

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes BPL Nr. 74 ist als zentraler Siedlungsgebiet (Z) dargestellt. Das (Z) bedeutet hier Ziel der Raumordnung.

Die Gemeinde hat hier für den nördlichen Teilbereich des BPL Nr. 74 abwägend entschieden den Belang der Siedlungsentwicklung dem Belang der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorzuziehen. Der BPL Nr. 74 entspricht hier insofern dem Ziel der Raumordnung = Siedlungsentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 74 ist damit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

### 3 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Hinterste Flage I“ umfasst das Gebiet im Westen der Ortslage Neuenkirchen zwischen dem „Erlenweg“ im Norden, der Eisenbahnlinie im Osten, der „Mühlenstraße“ im Süden und dem „Stoffers Weg“ im Westen.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	<u>ca. 105.400 m<sup>2</sup></u>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-1 vorhanden)	ca. 6.490 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-1 neu)	ca. 38.140 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-2)	ca. 4.820 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-3)	ca. 4.680 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-4)	ca. 1.935 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-5)	ca. 3.605 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-6)	ca. 4.470 m <sup>2</sup>
- Allgemeine Wohngebiete (WA-7)	ca. 840 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen (Erlenweg)	ca. 2.970 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen (Straßen/ Wege)	ca. 13.100 m <sup>2</sup>
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m <sup>2</sup>
- Graben/ Gewässer	ca. 1.480 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltebecken Nord	ca. 3.505 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltebecken Süd	ca. 1.645 m <sup>2</sup>
- Spielplatz	ca. 765 m <sup>2</sup>
- Grünflächen mit Fuß-/ Radwegen	ca. 5.495 m <sup>2</sup>
- Grünfläche/ Naturschutzmaßnahmen	ca. 11.420 m <sup>2</sup>

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 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 gemäß den Darstellungen des FNP allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie festgesetzt. Mit der Festsetzung von unterschiedlichen WA-Gebieten (WA-1 bis WA-7) werden unterschiedliche Bauweisen bzw. Verdichtungsformen vorgegeben (Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser/ Hausgruppen sowie - in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl von zulässigen Wohnungen – Mehrfamilienhäuser. Mit den hier vorgesehenen Bauweisen wird dem vorhandenen Nachfragepotential Rechnung getragen.

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 zur Oberflächenentwässerung erforderlichen Anlagen (Regenrückhaltebecken/ RRB und Gräben, gemäß § 9 (1) Nr.16a BauGB) sowie die vorgesehenen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB/ Eingünung mit Fuß-/ Radwegen und die Grünflächen mit Maßnahmen für den Naturschutz/ Biotope gem. § 30 BNatSchG gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB, der Spielplatz und die öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen des Plangebietes, Geh- und Radwege, gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt.

Bzgl. den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG wird parallel zur öffentlichen Auslegung ein Ausnahmeantrag beim Landkreis Vechta gestellt.

### **4.2 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 ist 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 Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen erreicht.

Die Nr. (3) der textlichen Festsetzungen 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 dem Baugrundstück geregelt.

Mit der Nr. (5) der textlichen Festsetzungen werden die Grundstückszufahrten geregelt.

Mit der Nr. (6) der textlichen Festsetzungen werden die Bepflanzungen geregelt.

Mit der Nr. (7) der textlichen Festsetzungen werden Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

## **5 Verkehrsliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Anbindung an das vorhandene angrenzende Straßennetz – den „Erlenweg“.

Eine verkehrliche Anbindung an den „Stoffers Weg“ im Westen kann z.Z. nicht erfolgen, da die hier zunächst verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden sollen und die Herstellung einer derartigen Erschließung unwirtschaftlich wäre. Ein Anschluss an die „Mühlenstraße“ im Süden ist nicht vorgesehen, um die Verkehrsbelastung in dem vorhandenen Siedlungsbereich nicht zu verschärfen. Insofern ist die verkehrliche Anbindung an den „Erlenweg“ hier alternativlos, um die Siedlungsentwicklung weiterzuführen.

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

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraßen wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau ist aufgrund der vorhandenen Erschließungsquerschnitte je nach Ausbaustandard möglich.

Hierzu wird eine weitere Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

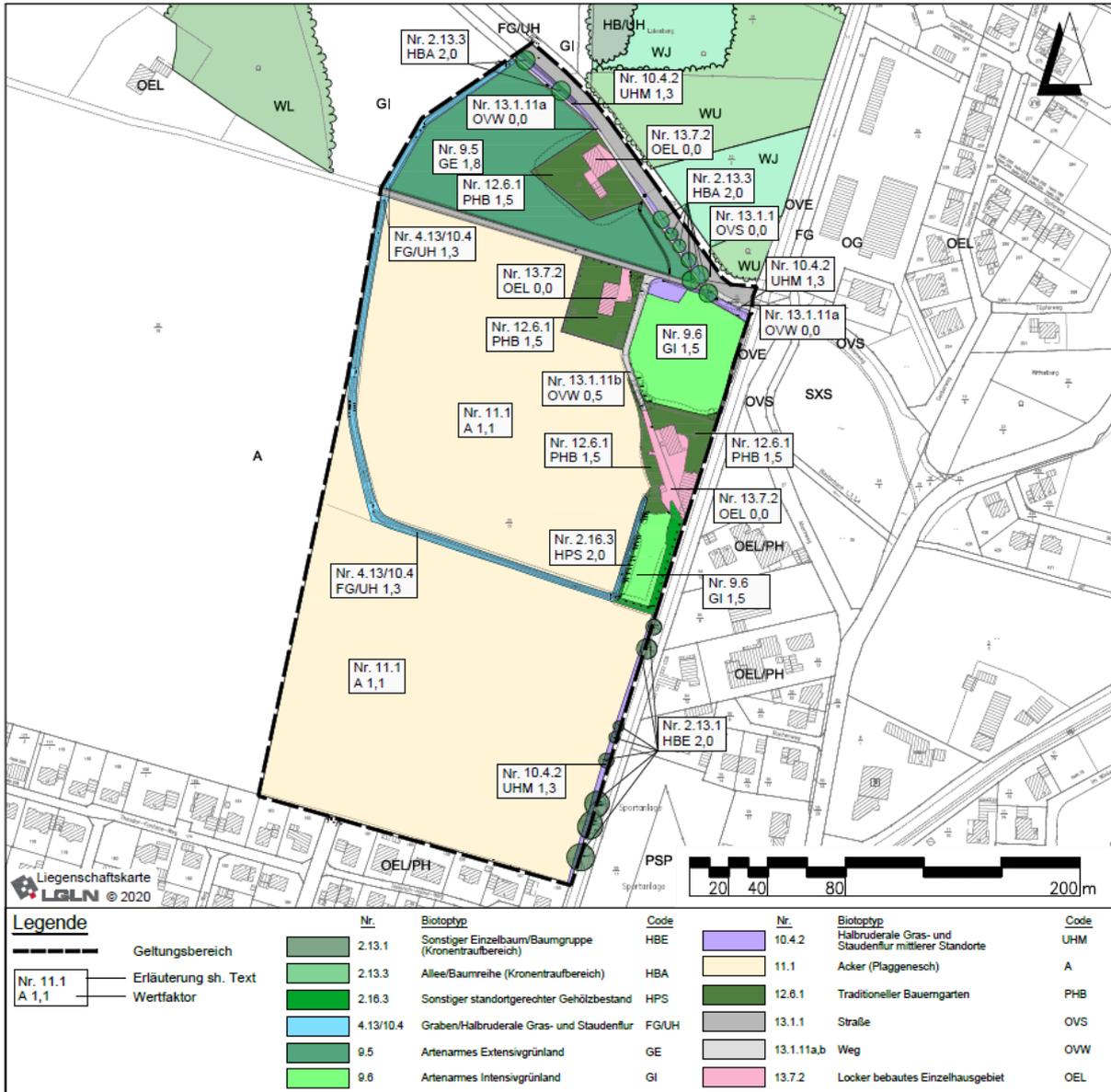
Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus ist auch der Nachweis einzelner Besucherparkplätze in den Erschließungsstraßen des Plangebietes möglich bzw. vorgesehen.

## 6 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird nachgereicht.

### 6.1 Biotoptypen-Bestandsplan



## **7 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange**

### **7.1 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 (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

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

### **7.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erarbeitet worden, sh. Anlage.

Aufgrund des angetroffenen Bodens und der z.T. hohen Grundwasserstände ist eine planmäßige Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich. Es ist lediglich eine partielle Flächenversickerung über versickerungsfähige Beläge in Bereichen von Parkplätzen und im südlichen Bereich des Plangebietes möglich. Grundsätzlich ist im Rahmen der Erschließung eine Sammlung und Ableitung der Oberflächenabflüsse über Regenwasserkanalisationen und Grabenprofilen mit Ableitung zu einem Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. In dem Regenrückhaltebecken werden die Oberflächenabflüsse retentiert und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Vorflut zugeleitet. Das Retentionsvolumen wird auf das vorhandene Grabenprofil und 2 Becken aufgeteilt.

Die Retention erfolgt in 2 Erdbecken, die durch das vorhandene Grabenprofil verbunden und am Westrand des Plangebietes angeordnet sind. Die Größenordnung ergibt sich aus dem Oberflächenzufluss aus der Regenwasserkanalisation und der erforderlichen Drosselung des Abflusses auf die natürliche Abflussmenge der angeschlossenen Plangebietsfläche. Weiterhin maßgebend ist für die Dimensionierung des Beckens die Schutzbedürftigkeit der unterliegenden Gebiete. Hierdurch ergibt sich ein erforderliches Stauvolumen als Gesamtretention von rd. 2.100 m<sup>3</sup> bei einer Überstauhäufigkeit von n= 0,2 (5-jährlich). Als Drosselabfluss ergeben sich bei einer Drosselwasserspense von im Mittel 1,25 l/(s\*ha) rd. Q = 26 l/s als maximaler Abfluss. Aufgrund der Höhenunterschiede und Grundwasserstände sind die Sohlhöhen der geteilten Becken unterschiedlich hoch anzuordnen und ggf. eine Zwischendrossel einzubauen. Für außerordentliche Regenereignisse erfolgt der Notüberlauf über das vorhandene Grabenprofil zum Biesterbach.

Die im Wohngebiet anfallenden Schmutzwasserabflüsse werden über rd. 1.300 m Rohrleitung zu einem geplanten Schmutzwasserpumpwerk am Nordrand des Plangebietes abgeleitet. Es ist auch möglich ein Teilgebiet am Südrand ggf. an den Schmutzwasserkanal im Freispiegelgefälle zur Mühlenstraße abzuleiten. Dieses ist in der weiteren Planung zu klären.

Vom Pumpwerk werden die Schmutzwasserabflüsse über eine geplante rd. 2110 m lange Druckrohrleitung bis zur vorhandenen Druckrohrleitung DN 150 PVS parallel zur Bahnlinie am Erlenweg gefördert und dann weiter bis zum Freispiegelkanal Ahornweg / Holderfer Straße.

Die Linienführung der Schmutzwasserkanäle wird bestimmt durch die geplanten Straßentrassen, die Lage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation sowie das Geländegefälle. Für die Schmutzwasserkanalisation werden Rohrleitungen DN 200 verwendet. Die Grundstücke werden über Anschlussleitungen DN 150 an den Kanal angeschlossen. Vorhandene Hausanschlüsse sind an den geplanten Schmutzwasserkanal anzuschließen. Vorhandene Schmutzwasserentsorgung über Kleinpumpwerk oder Abwassergruben sind in der weiteren Detailplanung zu betrachten, inwieweit diese an das geplante Schmutzwassernetz mit angeschlossen werden können bzw. sollen.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

### **7.4 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.

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit mir unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

## **8 Belange des Immissionsschutzes**

Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Zur Beurteilung, der Lärmimmissionen im Plangebiet ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Beurteilung, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass bzgl. dem vorhandenen Verkehrslärm:

- ein Lärmschutzwall nicht erforderlich ist: Entlang der Bahnlinie werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen (AWB) geringfügig überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV

(Straßenverkehrslärmschutzverordnung) kann jedoch ohne aktiven Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwall) entlang der Bahnlinie eingehalten werden.

- die Überschreitungen können mit geeigneten passiven Lärmschutz-Maßnahmen bewältigt werden (dazu sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt).

Gewerbelärm:

Bezüglich des Gewerbelärms sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erkennen.

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

## 9 Bodenfunde/ Denkmalpflege

Der Geltungsbereich wird laut digitaler Bodenkarte 1:50000 (BK50) zu etwa zwei Dritteln im Süden von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nds Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmal-rechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Daraus ergeben sich in den südlichen Teilen des Areals folgende denkmalpflegerische Notwendigkeiten. In ausreichendem Vorfeld vor jeglichen Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch Fachleute mithilfe eines Rasters von Suchschnitten auf dem Areal geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden und Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1m unter dem Planum liegen sollte. Abhängig vom Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. Der Vorhabenträger sollte sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

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

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

## **10 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

## **11 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung**

Die Kosten der Erschließung müssen auf Grundlage eines Entwurfs für den Straßenbau und die Kanalisation noch im Rahmen der Erschließungsplanungen ermittelt werden.

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.

## **12 Belange der Eisenbahn**

Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1560 Delmenhorst - Hesepe, Bahn-km 76,860 - 77,275.

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1560 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Einmündung der Straße aus dem Baugebiet in die Straße „Erlenweg“ muss zwingend einen Mindestabstand von 27m zum naheliegenden Bahnübergang aufweisen. Maßgebend zur Ermittlung des Abstandes ist der Aufstellort des der Kreuzung zugewandten Andreaskreuzes am Bahnübergang. Hintergrund hierfür ist, dass Fahrzeuge, die die Straße - Erlenweg“ aus Richtung des Bahnübergangs befahren und nach links in die Zufahrtstraße zum Baugebiet abbiegen möchten, aufgrund des möglichen Gegenverkehrs nicht gezwungen werden, auf dem Bahnübergang zum Halten kommen.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

Im Südosten des Plangebiets entlang des Bahngeländes soll ein Fuß- und Radweg entstehen. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich.

Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern.

Der Abstand zwischen Gleisachse des Gleises der Bahnstrecke 1560 und dem Fuß- und Radweg sollte mind. 6m betragen.

Da die Gleistrasse überwiegend niveaugleich mit dem geplanten Fuß- und Radweg verläuft, ist eine wirksame Abgrenzung (z.B. Zaun, Leitplanke, Hecke etc.) des geplanten Fuß- und Radweges zur Gleisanlage auf dem gesamten Abschnitt zwingend erforderlich.

Die Abgrenzung sollte so ausgeführt werden, dass Vegetationspflegearbeiten entlang der Gleisanlage uneingeschränkt bis zur Grundstücksgrenze auch mit größerer Maschinenteknik ausgeführt werden können, ohne die Abgrenzung dabei leichtfertig zu zerstören. Die Abgrenzung sollte also möglichst nicht unmittelbar auf der jeweiligen Grundstücksgrenze zur DB Netz AG errichtet, sondern eher um mind. 50 cm auf das benachbarte Grundstück „eingerrückt“ aufgestellt werden.

Bei der Einfriedung durch eine Hecke sollte der Abstand zur Grundstücksgrenze der DB Netz AG so gewählt werden, dass erforderliche Vegetationspflegearbeiten an der Hecke ausgeführt werden können, ohne dabei die Grundstücksgrenze zur DB Netz AG überschreiten zu müssen. Dadurch wird verhindert, dass Personen unbeabsichtigt in den Gefahrenraum der Schieneninfrastruktur gelangen können. Wir empfehlen hierzu allerdings die Errichtung einer Abgrenzung in Form eines Stabgitterzaunes.

Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggfs. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.ä.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

### **13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke**

Wallenhorst, 18.11.2024

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 74 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den \_\_\_\_\_