



**GEMEINDE  
NEUENKIRCHEN-VÖR-  
DEN**

## **Bebauungsplan Nr. 77**

**„Zur Müße“**

### **Begründung**

**Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Projektnummer: 221007

Datum: 2021-02-04

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst





## INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlagen:

+ Machbarkeitsbetrachtung zur Neuordnung im Bereich "Am Frierboll" in Neuenkirchen  
(ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09.11.2018)

**Bearbeitung:**

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-02-04

Proj.-Nr.: 221007

**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

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat 2009 mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und dem Bebauungsplan Nr. 50 „Sportanlage Biester Feld“ einen neuen Sportanlagenstandort für die Gemeinde und den TUS Neuenkirchen geplant und inzwischen realisiert. Damit kann der ehemalige Sportanlagenstandort an der Johanniterstraße aufgegeben werden und einer entsprechenden Siedlungsentwicklung zugeführt werden. Der ehemalige Sportplatz des TUS Neuenkirchen zwischen der Johanniterstraße und dem Strietweg ist bereits zu einem Wohnbaugebiet umgeplant worden (auf den Bebauungsplan Nr. 56 „Auf dem Bolle II“ wird verwiesen). In 2013 sind bereits an der „Johanniterstraße“ mehrere Mehrfamilienhäuser gebaut worden (sh. Bebauungsplan Nr. 55 „Am Fieberboll“).

Nunmehr beabsichtigt ein Vorhabenträger an der Gemeindestraße „Zur Müße“ weitere Doppelhäuser zu errichten.

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.

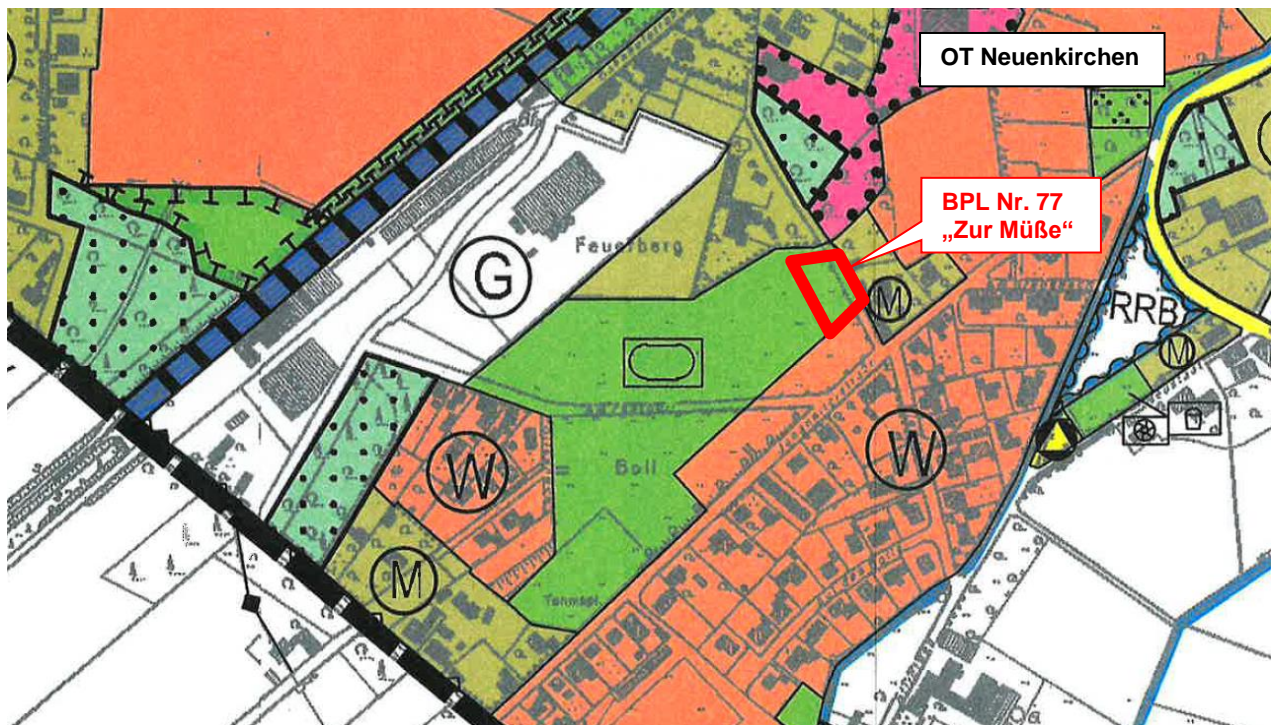
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (u.a. auch Doppelhäuser) Rechnung getragen.

Besonderer Bedarf zur Schaffung von Wohnraum besteht in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden aufgrund der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des daraus resultierenden überproportionalen Bevölkerungswachstums (insbesondere Zuzüge auf Grund des weiterhin steigenden Arbeitsplatzangebotes).

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

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP Neuaufstellung 2005) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche/ Sportplatz 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. 77 „Zur Müße“ umfasst das Gebiet westlich der Gemeindestraße „Zur Müße“ und nördlich der „Johanniterstraße“/ „Am Fieberboll“.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 1.725 m <sup>2</sup>
- allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1.680 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen (Straße)	ca. 45 m <sup>2</sup>

## 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 (südlich angrenzend Bebauungsplan Nr. 55) werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sollen auch Doppelhäuser (max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. 1 WE pro Doppelhaushälfte) 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 öffentliche Verkehrsflächen zur Verbreiterung der Straßenparzelle „Zur Müße“ 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.

Die Nr. 5 trifft ergänzende Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

## **4 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, die Gemeindestraße „Zur Müße“.

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

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße/ „Zur Müße“ 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**

*Kapitel wird noch ergänzt*



## **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.

### **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**

Zur Beurteilung, der Immissionssituation im Plangebiet (Gewerbelärm, Geruchs- und Staubimmissionen/ Futtermittelbetriebe, Sportlärm/Tennisanlage) ist eine Machbarkeitsbetrachtung zur Neuordnung im Bereich "Am Fieberoll" in Neuenkirchen (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09.11.2018) erstellt worden, sh. Anlage.

In der o.g. Machbarkeitsbetrachtung wurden die zu erwartenden Immissionen auf Basis der vorliegenden Gutachten und Erkenntnisse zusammengetragen und die Möglichkeit von Realisierung von Wohnbauflächen im Umfeld des Gebiets "Am Fieberoll" geprüft. Damit kann zusammenfassend ausgesagt werden, dass aus Sicht von Geruchs- und Staubimmissionen keine unzulässigen Situationen zu erwarten sind, weiterhin auch durch Gewerbelärm keine Überschreitungen einzuhaltender Richtwerte in diesem Bereich befürchtet werden müssen. Aktuelle Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung von Sportlärm ermöglichen zusätzlich die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen.

Somit ist zusammenfassend auszusagen, dass die Flächen an der Straße "Am Fieberoll" sowie nördlich der "Johanniterstraße" in jedem Fall für eine weitere Entwicklung als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen und auch nördlich der Straße "Am Fieberoll" im Übergang zum vorhandenen Wohngebiet hier Entwicklungsflächen möglich sind.

## **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**

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.

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

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

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

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

## **11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) BauGB.

Wallenhorst, 2021-02-04

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 77 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den \_\_\_\_\_