



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Flächennutzungsplan 9. Änderung

**„Gewerbe Lindenstraße“
OT Vörden**

Begründung

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

Projektnummer: 220502
Datum: 2022-06-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass	3
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	4
3	Planungserfordernis	4
4	Grundlagen der Raumordnung	4
5.1	Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes	7
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	12
6.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	12
6.2	Wasserschutzgebiet	13
6.3	Schmutzwasserentsorgung	13
6.4	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	13
6.5	Abfallbeseitigung	13
6.6	Belange des Brandschutzes	13
7	Belange des Immissionsschutzes	14
8	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen	14
9	Bodenfunde/ Denkmalpflege	14
10	Sonstige Hinweise	14
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	15

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-06-13

Proj.-Nr.: 220502

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

Für den Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) liegen der Gemeinde Anfragen von mehreren Gewerbebetrieben mit Ansiedlungsabsichten für diesen Bereich entlang der L 76 vor. Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde in diesem Bereich den Neubau der Ortsfeuerwehr realisieren.

Die Ansiedlung gemischter und gewerblicher Nutzung im Zuge der Lindenstraße (L76) entspricht dabei den Zielsetzungen der Gemeinde entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraßen (der „Osnabrücker Straße“ L 76/ L 78 und der „Hinnenkamper Straße“ L 846) gemischte und ggf. auch gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Damit wird die im Ortskern bereits bestehende Nutzungssituation (neben Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe z.B. Sparkasse, Friseur, Einzelhandelsbetriebe wie Blumenladen; und auch Handwerksbetriebe: Metallbau und KFZ-Reparaturen sowie ein Imbiss und ein Eiscafe) aufgegriffen.

Insbesondere soll damit auch den ansässigen Betrieben in der Ortsmitte Vörden (Mischnutzungen und Gewerbenutzungen), die dort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, die Möglichkeit geboten werden, auch weiterhin einen zukunftsfähigen Standort in Zuordnung zur Ortslage Vörden zu erhalten und nicht an einen anderen Standort, möglicherweise sogar außerhalb der Gemeinde, umsiedeln zu müssen.

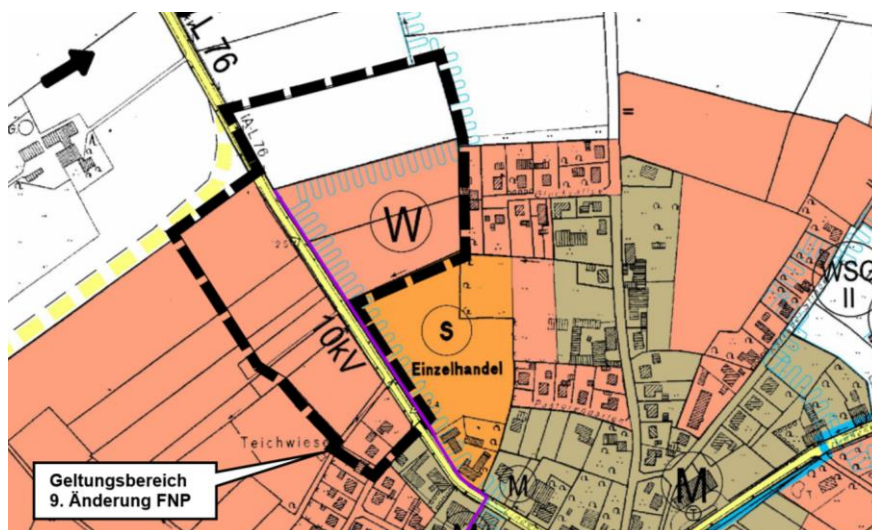
Zielsetzung der Gemeinde ist es also diese Nutzungsmischung entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraßen zu erhalten und künftig auch weiter zu entwickeln, um den Ortskern Vörden weiter zu stärken.

Diese Entwicklung ist ja gerade erst in 2020 durch die planungsrechtliche Sicherung des Einzelhandelsstandortes (6. Änderung des FNP, unmittelbar südöstlich an den Änderungsbereich der 9. Änderung FNP angrenzend) eingeleitet worden.

Im vorgesehenen Änderungsbereich der 9. Änderung des FNP stellt der wirksame FNP der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden überwiegend Wohnbauflächen und Verkehrsflächen (L76) dar (sh. Abb. unten). Um der Nachfrage nach Bauflächen Rechnung tragen zu können, wird im Norden ein Teil – vormals Fläche für die Landwirtschaft - in den Änderungsbereich einbezogen, der noch nicht als Baufläche im FNP dargestellt gewesen war.

Zur Realisierung der o.g. Zielsetzungen der Gemeinde sind in diesem Bereich die Darstellungen des FNP mit dieser 9. Änderung des FNP entsprechend zu ändern.

Abbildung: Darstellungen wirksamer FNP (OT Vörden, Ausschnitt o.M.)



Die Planung trägt den in § 1 (6) Nr. 8 BauGB aufgeführten Belangen (... der Wirtschaft und Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) Rechnung; insofern ist die Planung von öffentlichen Interesse.

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich unmittelbar nordöstlich und südwestlich der „Lindenstraße“ (L 76), Ortsausgang Richtung Neuenkirchen.

<u>Fläche insgesamt (Geltungsbereich):</u>	ca. 6,5 ha
- gemischte Bauflächen	ca. 2,1 ha
- gewerbliche Bauflächen	ca. 3,9 ha
- Verkehrsflächen (L 76)	ca. 0,5 ha

3 Planungserfordernis

Im vorgesehenen Änderungsbereich stellt der wirksame FNP der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden überwiegend Wohnbauflächen (gemäß § 1(1) Nr.1 BauNVO) und Verkehrsflächen (L76) (gemäß § 5 (2) Nr.3 BauGB) dar. Im Norden des Änderungsbereiches werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr.9a BauGB dargestellt.

Planungserfordernis ergibt sich hier aufgrund der beabsichtigten Ansiedlung von gewerblichen und gemischten Nutzungen auf der Grundlage des § 1(1) Nr.2 und Nr.3 BauNVO. Die Verkehrsflächen (L 76) werden beibehalten.

Dazu ist die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4 Grundlagen der Raumordnung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

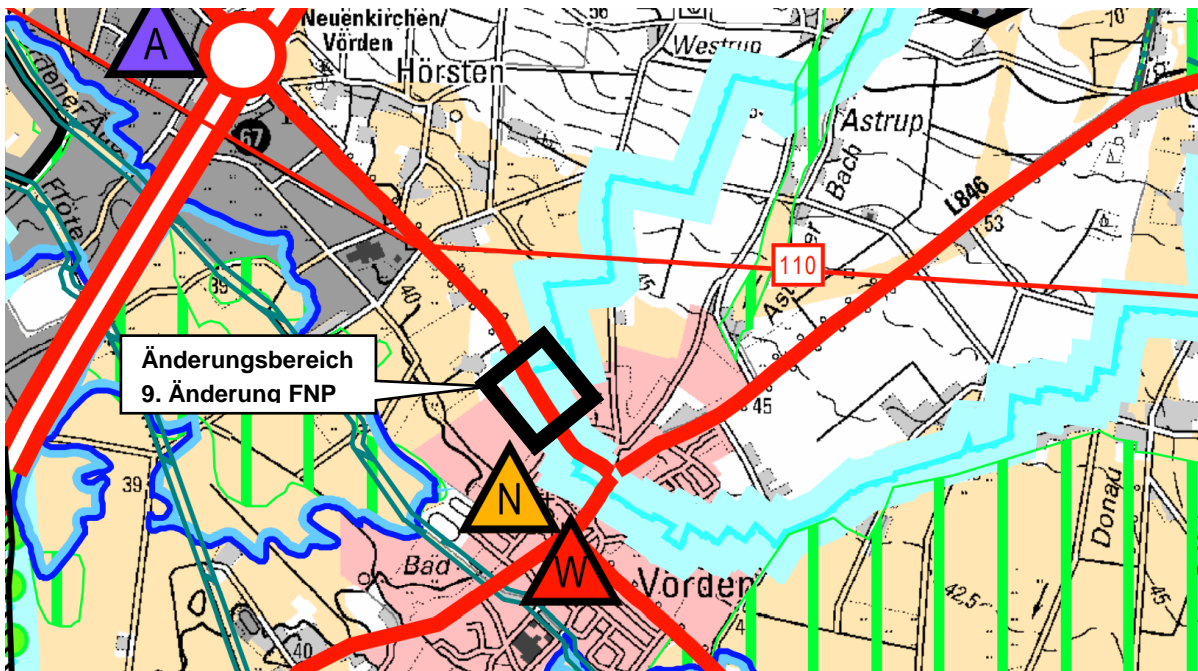
Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta (RROP 2021, Inkraft seit 25.05.2022) ist der gesamte Ortsteil Vörden als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ (Z) dargestellt. Das (Z) bedeutet hier Ziel der Raumordnung.

Mit der Festlegung als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ wird Standorten mit ausreichender Infrastruktur außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion zur Entwicklung von als Wohnstätten zugewiesen. Die Definition der „ausreichenden Infrastruktur“ kann von regionalen/ örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen abgeleitet werden. Neben Kindergärten und Grundschulen gehören dazu auch Einzelhandel und Dienstleistungen (Banken, Ärzte usw.). Insofern ist aus Sicht der Gemeinde ein Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nicht auf die Ausweisung von Wohnbauflächen beschränkt. Zur Steuerung der Infrastrukturnutzungen ist die Ausweisung von gemischten und auch gewerblichen Bauflächen, wie hier im Rahmen der 9. Änderung des FNP, möglich bzw. auch erforderlich.

Des Weiteren ist die L 76 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ (Z) und der Teil des Änderungsbereiches nordöstlich der L 76 als „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Z)“, der Teil des Änderungsbereiches südwestlich der L 76 als Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung (G)“ dargestellt. Das (G) bedeutet hier Grundsatz der Raumordnung.

Diese Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung wurden im Rahmen der 9. Änderung des FNP entsprechend beachtet und stehen dieser FNP-Änderung nicht entgegen. Die L 76 bleibt in ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße erhalten und für die Wasserschutzgebiete werden im Rahmen der weiteren Planungen ggf. Entsprechende Auflagen erlassen, die eine Beeinträchtigung der Schutzfunktion nicht zulassen.

Abb.: RROP 2021 Landkreis Vechta (Ausschnitt o.M.):



Planzeichenerklärung:

Textziffer

Raum und Siedlungsstruktur

- 2.1 02 Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Z)
- 2.1 02 Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (Z)
- 2.3 02 Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Z)

Natur und Landschaft

- 3.1.2 03 Vorranggebiet Natur und Landschaft (Z)
- 3.1.2 04 Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (G)

Landwirtschaft

- 3.2.1 03 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials- (G)

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

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)

Wasserwirtschaft - Wasserversorgung

- 3.2.4 01 Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Z) (vgl. Beikarte 7)
- 3.2.4 02 Vorbehaltsgebiet Trinkwassergewinnung (G) (vgl. Beikarte)

Wasserwirtschaft - Küsten- und Hochwasserschutz

- 3.2.4 04 Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z) (vgl. Abbildungen im Anhang)
- 3.2.4 05 Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G)

5 Umweltbericht

Aufgabenstellung und Scoping

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Über die folgenden Schutzgüter können diese Belange erfasst werden: Mensch (inkl. Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter / sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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

Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 6,5 ha
- gemischte Bauflächen	ca. 2,1 ha
- gewerbliche Bauflächen	ca. 3,9 ha
- Verkehrsflächen (L 76)	ca. 0,5 ha

Die in Zukunft mögliche Versiegelung ergibt sich aus der Versiegelung in den allgemeinen Wohngebieten sowie den Straßenverkehrsflächen. Insgesamt ergibt sich eine Versiegelung von ca. 5,3 ha.

Flächennutzung	Größe in ha	Faktor	Größe in ha
gemischte Bauflächen (GRZ: 0,6 zzgl. Überschreitung)	2,1	0,8	1,68
gewerbliche Bauflächen (GRZ: 0,8)	3,9	0,8	3,12
Straßenverkehrsflächen	0,5	1,0	0,50
Versiegelung			5,30

Regenerative Energien und Nutzung von Energie

Insbesondere mit der „Klimanovelle“ des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden) sind der Klimaschutz und damit einhergehend regenerative Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Bei der vorliegenden Planung (Allgemeine Wohngebiete) kommen regenerative Energien (z. B. Solaranlagen) nicht explizit zum Tragen. Die Anwendung von Maßnahmen bleibt den zukünftigen Eigentümern vorbehalten, wird seitens der Gemeinde aber nicht vorgeschrieben.

5.1 Untersuchungsmethodik und Fachziele des Umweltschutzes

Untersuchungsmethodik

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Gemäß der Anlage 1 Punkt 2. des BauGB umfasst der Umweltbericht u.a. eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.

Diese Bewertung erfolgt jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird (Methode der Bewertung). Im Rahmen der Bestandsbeschreibung und -bewertung werden ebenfalls **Vorbelastungen** berücksichtigt.

Wirkungsprognose

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Anlage 1 Pkt. 2.b) zum BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (→ Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (→ Auswirkungsprognose) zu enthalten. Hierzu erfolgt eine Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen. Grundsätzlich betrachtet, führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (↔ Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) ist und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer ist von einer erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung auszugehen.

Wirkfaktoren

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Im Anhang sind die potentiellen Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Umweltgüter aufgelistet. In den jeweiligen Schutzgutkapiteln werden die planungsrelevanten Beeinträchtigungen behandelt.

Umweltmaßnahmen

Zu den umweltrelevanten Maßnahmen gehören:

- Vermeidungsmaßnahmen (inkl. Schutzmaßnahmen),
- Verminderungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Ersatzmaßnahmen) bzw.
- Maßnahmen zur Wiederherstellung betroffener Funktionen

Monitoring

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z. B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitoring liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.¹

¹ zu weiteren Ausführungen vgl.: Stüer/Sailer „Monitoring in der Bauleitplanung“ (www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/baur04.pdf)

Des Weiteren hat gemäß § 4c im Zuge des Monitorings auch eine Überwachung der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen gemäß § 1a Absatz 3 Satz 2 (Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 (externe Kompensationsmaßnahmen) zu erfolgen.

Alternativen

Gemäß Punkt 2d der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sind im Planungsprozess anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) zu berücksichtigen. Hierunter fallen alternative Bebauungskonzepte (inkl. Begründung zur Auswahl aus Umweltsicht) unter Berücksichtigung des Planungsziels sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes.

Der Umweltbericht ist in Teilen noch zu erarbeiten ...

Bzgl. den Belangen des Artenschutzes ist auf den „Artenschutzbeitrag zu den Bauleitplanungen „Hörster Kämpfe“ & „Hörster Gärten“, IPW 13.04.2021“ und die „Faunistische Kartierung Brut- und Gastvögel, IPW 18.03.2021“ zu verweisen.

5.2 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angetroffenen Nutzungen und die überschlägige vorläufige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

Für die im Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsbereiches geplanten Mischbauflächen wird zur Ermittlung des Kompensationswertes, in Anlehnung an Festlegungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. Überschreitung auf 0,8 angenommen. Für die im Flächennutzungsplan innerhalb des Änderungsbereiches geplante gewerbliche Baufläche wird zur Ermittlung des Kompensationswertes, in Anlehnung an Festlegungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung (BauNVO), eine Grundflächenzahl von 0,8 angenommen.

Eingriffsflächenwert

Bestand	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflä- chenwert (WE)
Nr. 2.13.3 Allee (HBA)	850	2,2	1.870,0
Nr. 2.13.3 Allee/Baumreihe (HBA) / Nr.4.13 Graben (FG)	598	2,2	1.315,6
Nr. 10.4 Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	1.083	1,3	1.407,9
Nr. 11.1 Acker (A)	56.930	1,0	56.930,0
Nr. 13.1.1 Straße (OVS)	2.347	0,0	0,0
Nr. 13.7 Einzel- und Reihenhausbauung (OEL) / Nr. 12.6 Hausgarten (PH)	2.682	o. B.*	-
Gesamt:	64.490		61.523,5

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 61.524 Werteinheiten.

Kompensationswert

Maßnahme	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Kompensati- onswert (WE)
Gemischte Bauflächen (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung auf 0,8); Gesamtfläche: ca. 21.350 m ²			
- Bestand	2.682	o. B.	-
- Planung, davon	(18.668)		
- Versiegelung (80 %)	14.934,4	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	3.733,6	1,0	3.733,6
Gewerbliche Baufläche (GRZ 0,8); Gesamtfläche: ca. 38.420 m ²			
- Versiegelung (80 %)	30.736	0,0	0
- Freiflächen (20 %)	7.684	1,0	7.684,0
Öffentliche Verkehrsfläche	4.720	0,0	0
Gesamt:	64.490		11.417,6

Im Plangebiet wird ein Kompensationswert von ca. 11.418 Werteinheiten erzielt.

Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem geplanten Flächenwert gegenübergestellt.

Eingriffsflächenwert	- Geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
61.524 WE	- 11.418 WE	= 50.106 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Plangebiet – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **50.106 Werteinheiten** besteht.

5.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten.

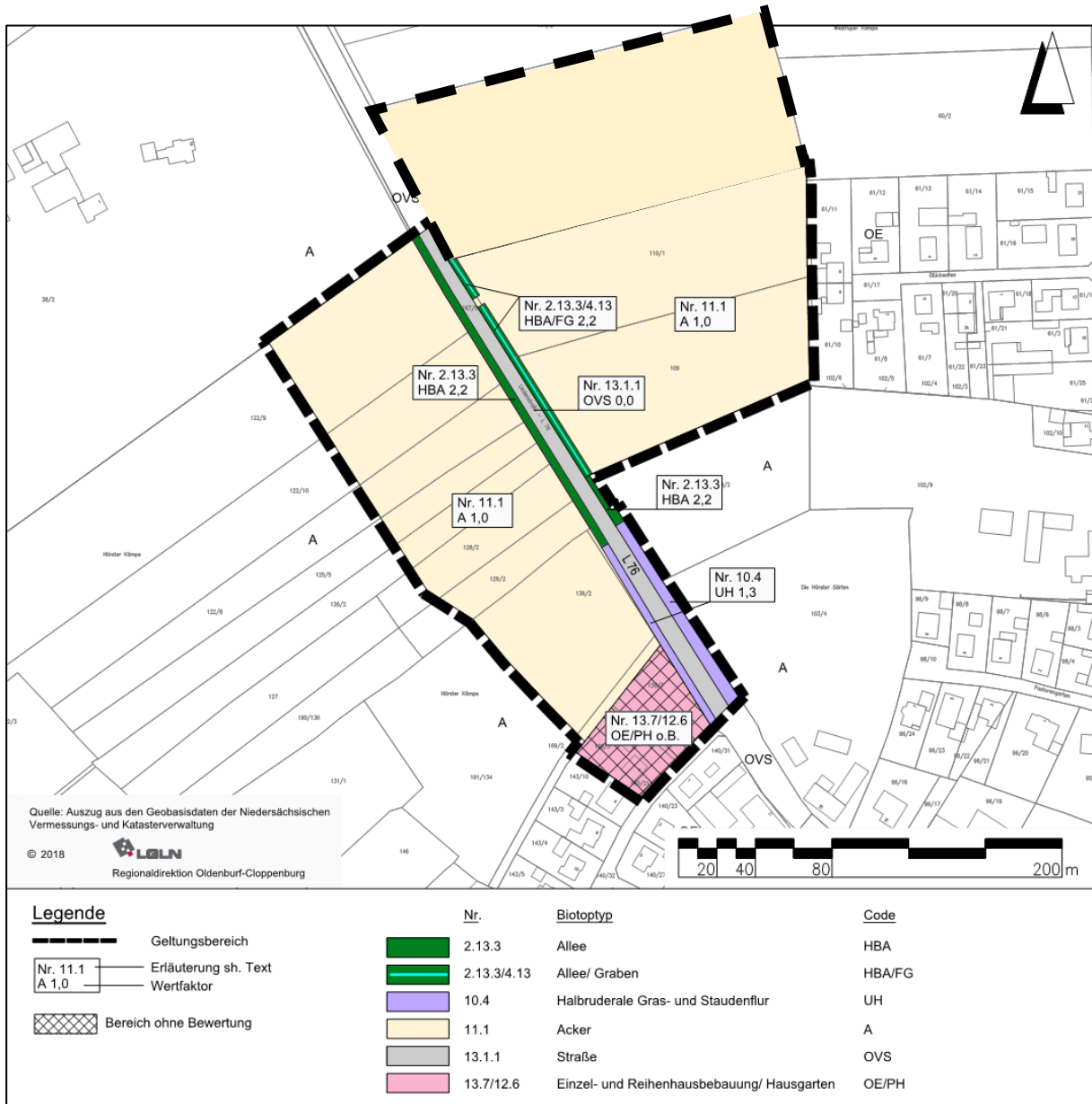
Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen teilen sich Gemeinde und Vorhabenträger):

- Kompensationspool Rittergut Lonne - LK Osnabrück (rd. 70.000 WE durch Vorhabenträger Landbau West GmbH & Co. KG gesichert) und
- Flächenpool Kleyböcker, in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Flurstück 7/4, Flur 15, Gemarkung Hinnenkamp (38.955 WE durch Gemeinde gesichert)

Insgesamt betrachtet, verbleiben dann keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

5.3 Bestandsplan



6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

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

Folgende DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind bei der Erschließung des Plangebietes unbedingt zu berücksichtigen:

1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“,
2. DIN 18920:2017-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,
3. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“,
4. DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1 Planung“,
5. DGUV Vorschrift 38 (BGV C22) Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“,
6. RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“,
7. ATB-BeStra „Allgemeine Technische Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien“.

Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände unter den Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend eingehalten werden. Die Mindestbreite für die Verlegung der Wasserleitung im öffentlichen Seitenraum oder Gehwegbereich mit anderen Versorgungsträgern sollte 2,00 m in der lichten Breite nicht unterschreiten. Hierbei sind nur die normalen üblichen Versorgungsleitungen berücksichtigt. Sollten noch weitere Leerrohre geplant sein, ist die Mindestbreite von 2,00 m nicht mehr ausreichend und muss den Gegebenheiten dementsprechend angepasst werden.

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

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen (auch im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen) sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.

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

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten z.B. entsprechende 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.

Bei Bauvorhaben sind 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.

6.2 Wasserschutzgebiet

Der nordöstlich der L 76 gelegene Teil des Plangebietes befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes (WSG) vom Wasserwerk Vörden. Nach § 5 Abs. 3 der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und II) des Wasserwerkes Vörden – Wasserschutzgebiet Vörden“ (1992) bedürfen - in der Schutzzone IIIa – u.a. (nach Nr. 31) die Ausweisung von Baugebieten mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung und (nach Nr. 32) die Anlage von befestigten für Motorfahrzeugen zugelassenen Wegen, Straßen und Parkplätzen (außer land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege) der Genehmigung des Landkreises Vechta als untere Wasserbehörde. Der umfassende Schutz des Grundwassers und die Vermeidung von Belastungen ergeben sich aus den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Vermeidung von Schadstoffbelastungen des Grundwassers ist Voraussetzung für die Nutzung. Besondere Gefährdungen des Grundwassers sind zu vermeiden. Das Amt für Umwelt und Tiefbau vom Landkreis Vechta sollte hier ebenfalls beteiligt werden.

Bei dem Bau von Straßen in Wassergewinnungsgebieten ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) unbedingt zu beachten. In dieser Richtlinie wird die Dichtung des Untergrundes und dementsprechend gezielte Baumaßnahmen zum Schutz des Grundwassers aufgezeigt und sind unbedingt einzuhalten.

Unbedingt zu beachten ist auch, dass bei der Durchführung der Maßnahme im WSG keine Baustoffe oder Materialien (z. B. Recyclingschotter) verwendet werden dürfen, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten und durch eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde zu bestätigen.

Pfahlgründungen oder tief reichende Bodenverbesserungsmaßnahmen kommen Bohrungen gleich. Im Bereich von Grundwassereinzugsgebieten (Schutzzone III) ist ein Durchstoßen der schutzwirksamen Grundwasserüberdeckung mit dem Trinkwasserschutz unvereinbar.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist noch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufzuzeigen.

6.4 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens festgelegt, dort wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt. Erst im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind konkrete Aussagen zu den geplanten An siedlungsvorhaben möglich.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger werden dazu entsprechende Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde durchführen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

6.6 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 sowie dem Wasserverband Bersenbrück geprüft und abgestimmt.

Ggf. ist es im Rahmen der Erschließung des Plangebietes erforderlich, z. B. Feuerlöschteiche, Feuerlöschbrunnen oder ähnliches, als Alternativen für den Brandschutz vorzusehen. Rechtzeitig vor Realisierung des Vorhabens werden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge nachgewiesen.

7 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen Nutzungsänderungen bewirkt werden.

Mögliche Nutzungskonflikte (zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen) können im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Regelungen bzw. Festsetzungen (Emissionskontingente o.ä.) berücksichtigt werden.

Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass durch diese Änderung des FNP keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsplan bewirkt wird.

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

8 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

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

9 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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 Sonstige Hinweise

Aufgrund der Lage außerhalb einer geschlossenen Ortschaft gelten die Grundsätze und die Verbote des § 24 NStrG, die dem Grunde nach bei der Bauleitplanung zu beachten wären. Insbesondere zählt hierzu die Einhaltung der Bauverbotszone für Hochbauten und u.U. für Nebenanlagen sowie das Verbot für die Herstellung neuer direkter privater Zufahrten zur Landesstraße 76.

Die Einhaltung dieser Restriktionen würde jedoch den Standort und die Ansiedlung weiterer Betriebe hier erschweren und in Frage stellen.

Diese Problematik wurde im Vorfeld anlässlich eines Abstimmungsgesprächs mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück erörtert. Es wurde dahingehend eine Einigung erzielt, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (auch unter Berücksichtigung der Einzelhandelsansiedlung im Rahmen der 6. Änderung des FNP) seitens der Gemeinde ein Erschließungskonzept im Detail und in enger Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Osnabrück auszuarbeiten ist. Hierbei ist insbesondere die Lage einer neuen Zufahrt zur Landesstraße 76 für das Plangebiet zu bestimmen sowie die sich daraus ergebenden Erweiterungen an der Landesstraße, wie z. B. die Anlage einer Linksabbiegehilfe/ Querungshilfe und ggf. einer Verlängerung der Fuß- und Radwegverbindungen.

Der genaue Verlauf der Baubegrenzungslinie sowie die Lage/ Anordnung der Stellplätze sind ebenfalls im Bebauungsplan im Einvernehmen darzustellen. Nach Fertigstellung der verkehrlichen Anbindung ist ein Antrag auf Verlegung/ Verlängerung der Ortsdurchfahrt beim Landkreis Vechta zu stellen. Diese Punkte sind auf der Ebene des noch aufzustellenden Bebauungsplanes zu konkretisieren.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung – der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten. Unter Verwendung des Zeichens K-II-2162-19-FNP ausschließlich an:

BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bei Bauvorhaben 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.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2022-06-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung ist zusammen mit dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Neuenkirchen-Vörden, den