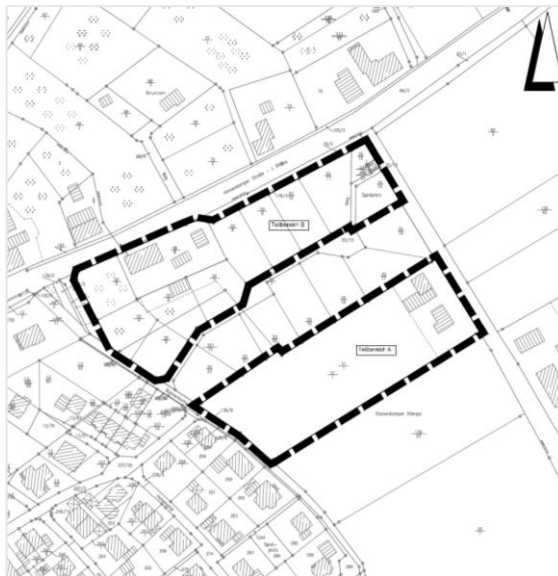




**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

Bebauungsplan Nr. 38 1. vereinfachte Änderung

„Nördlich Bohnenkamp“



Begründung

gemäß § 8 Abs. 9 BauGB

Im Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Projektnummer: 218343
Datum: 2019-05-28

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Geltungsbereich und städtebauliche Werte	3
3	Verhältnis zur Ursprungsplanung	3
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	4
4.2	Festsetzungen in Textform	4
5	Verkehrliche Erschließung	5
6	Klimaschutz und Innenentwicklung.....	5
7	Belange des Umweltschutzes/ Eingriffsbilanzierung	6
8	Belange des Immissionsschutzes.....	8
9	Ver- und Entsorgung.....	9
9.1	Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	9
9.2	Schmutzwasserentsorgung	10
9.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	10
9.4	Belange des Brandschutzes.....	10
9.5	Abfallbeseitigung.....	10
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	11
11	Bodenfunde	11
12	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....	11
13	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	12

ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2019-01-17)
- Konzept zur ökologischen Aufwertung für eine Ackerfläche in Vörden „In den Meiten“ (Rottinghaus; 2019-03-08)

Diese Unterlage, ihre sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind – sofern nicht anders angegeben – Eigentum der IPW. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die IPW.

© IPW 2019

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Jörg Grunwald
M.Sc. Jannis Reppenhorst

Wallenhorst, 2019-05-28

Prj.-Nr.: 218343

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>

1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 38 „nördlich Bohnenkamp“ soll, auf der dort gelegenen ehemaligen Hofstelle, eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Planstraße B und die Straße „Bohnenkamp“, daher ist hier eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Bereich südlich der Planstraße B sollen die Baugrenzen, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie die Anzahl der Wohneinheiten an heutige Verhältnisse angeglichen werden.

Im nördlichen Teilbereich B des Bebauungsplanes Nr. 38 „nördlich Bohnenkamp“ ist die Ortsdurchfahrt der L 846 um rund 400 m nach Osten verlegt worden. Daher besteht die 20 m-Bauverbotszone nicht mehr als Restriktion, sodass größere Baufenster ermöglicht werden sollen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch diese Planung die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt werden. Des Weiteren wird mit der Planung 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.). Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III.

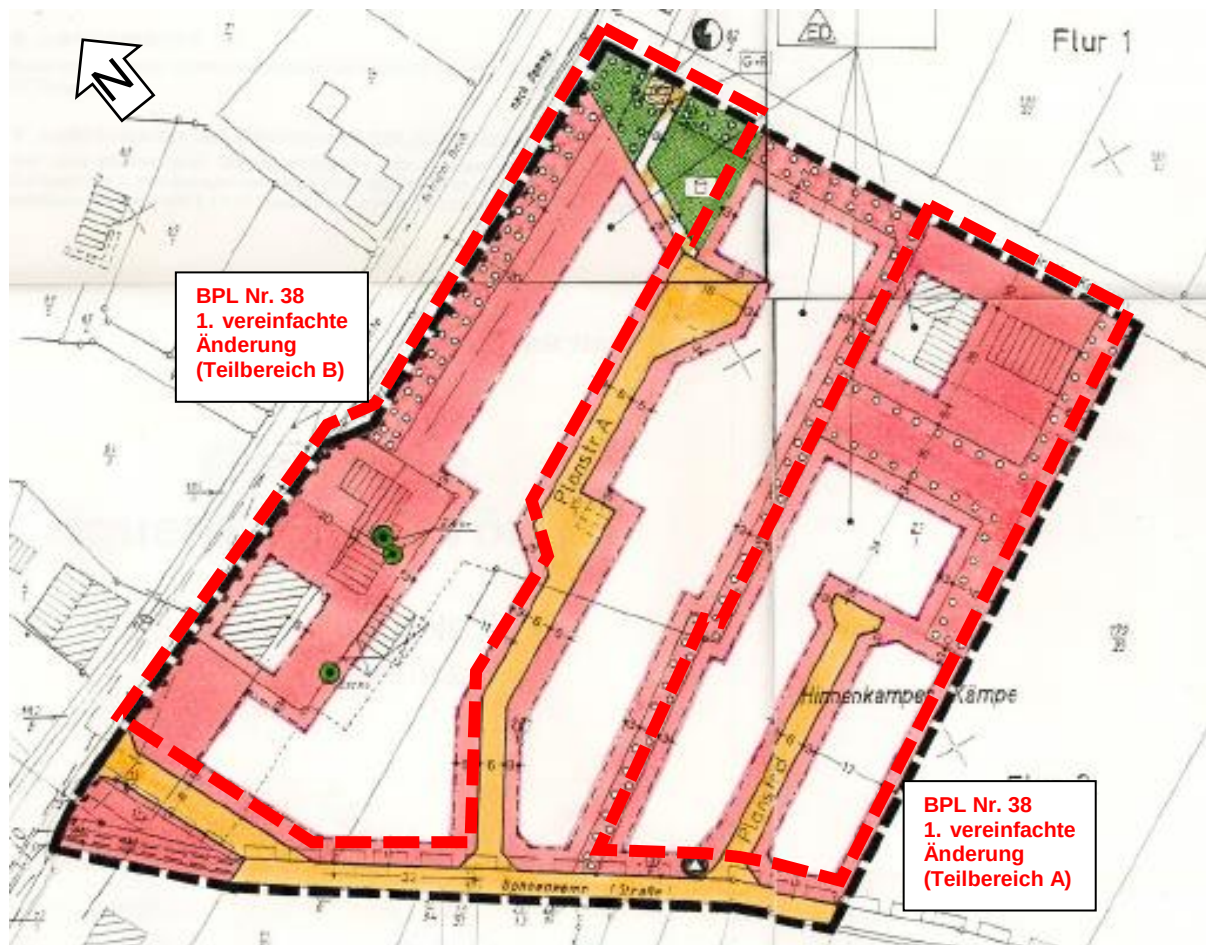


Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 38, Ursprungsplan 1999 (o.M.)

2 Geltungsbereich und städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 befindet sich im Norden der Ortslage Vörden und umfasst in der Gemarkung Vörden, Flur 2 das Flurstück 21/1 sowie die Flurstücke 20/14, 20/13, 234/20, 20/12, 20/11, 20/10, 20/9, 20/8, 18/6, 20/24, 20/23, 20/6, 20/5, 20/4 und 20/3.

Flächenbilanz / städtebauliche Werte

Teilbereich A gesamt	8.495 m ²
Allgemeines Wohngebiet	7.460 m ²
davon Anpflanzflächen	320 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.035 m ²
Teilbereich B gesamt	10.240 m ²
Allgemeines Wohngebiet	9.345 m ²
davon Anpflanzflächen	685 m ²
Fuß- und Radweg	100 m ²
öffentliche Grünfläche	540 m ²
davon Anpflanzflächen	140 m ²
private Grünfläche (Anpflanzfläche)	220 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	35 m ²

3 Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 38 (Ursprungsplan) ist seit 1999 rechtskräftig. Dieser setzt überwiegend allgemeines Wohngebiet mit großzügigen Baufenster fest sowie Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Entsprechend den Planungszielen wird für den Teilbereich A die Erschließungsstraße verlängert. Südlich der Erschließungsstraße wird eine geringfügig höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. In diesem Zuge entfallen Flächen, die in der Ursprungsplanung mit einer Anpflanzfestsetzung belegt waren. Dies wird im Zuge einer Eingriffsbilanzierung im Rahmen der Begründung berücksichtigt. Im Teilbereich B wird zum einen die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert, zum anderen werden die Baufenster für die östlichen Grundstücke in Richtung der Landesstraße 846 vergrößert. Für die Grundstücke, die unmittelbar an der Hinnenkamper Straße (L846) liegen wird ein Abstand von 5,00 m zwischen der Straße und der Baugrenze festgesetzt, damit wird ein ausreichender Abstand zur Landesstraße. Das Gebäude auf dem Grundstück Hinnenkamper Straße 10 liegt dabei teilweise außerhalb der Baugrenze, für die heutige Bebauung besteht Bestandsschutz. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird der Bebauungsplan Nr. 38 (Ursprungsplan) überplant, soweit er durch den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfasst wird.

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 wird für das Plangebiet allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 wird im Teilbereich A die öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) festgesetzt, über die eine geplante Tagespflegeeinrichtung erschlossen werden soll. Für das WA 2 werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen; im WA 4 wird eine verdichtete zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Damit wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandene städtebaulichen Struktur Rechnung getragen. Damit der Wohngebietscharakter mit Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleibt sind maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus oder Doppelhaus, sowie maximal 1 Wohneinheit je Einheit einer Hausgruppe zulässig.

4.2 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen. Damit wird insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ein Rahmen für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes in Anlehnung an die Maßstäbe im schon vorhandenen Siedlungsbereich gesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Nr. 1.1) 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.

Darüber hinaus sind werden für das WA-3 Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit bleibt der Gebietscharakter eines gegliederten allgemeinen Wohngebietes erhalten, da die zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen, dem Wohnen zugeordnet werden können. Die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 BauNVO bleibt auf Grund des gegliederten Wohngebietes auch unter Ausschluss anderer Nutzungen bestehen.

Die einheitlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ First-, Traufhöhe, Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit der Nr. 1.2 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 dem angrenzenden Siedlungsbereich, erreicht.

Nr. 1.3 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. Für das WA 3 wird keine Beschränkung festgesetzt, da hier eine Tagespflegeeinrichtung entstehen soll und keine direkte Wohnnutzung vorgesehen ist.

Mit der Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück geregelt. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes sichergestellt und gleichzeitig dem Schutzanspruch der Anpflanzflächen Rechnung getragen.

Aufgrund der angrenzenden Landesstraße 846 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so dass Teilbereiche für passiven Lärmschutz festgesetzt werden. Unter Punkt 1.5 werden die Lärmpegelbereich definiert und zu beachtende Einschränkungen bestimmt (s. auch Pkt. 8).

Mit der Nr. 1.6 der textlichen Festsetzungen wird die ortsübliche Ein- bzw. Durchgrünung von Wohnsiedlungsbereichen geregelt.

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 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.

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über das angrenzende Straßennetz und eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße „Bohnenkamp“ mit Anbindung an die Landesstraße L 846 „Hinnenkamper Straße“. Eine Anbindung an die Straße „In den Kämpen“ ist nicht vorgesehen, daher ist dort ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließungssituation im Teilbereich B bleibt unberührt und erfolgt über die Straße „Tannenkamp“ bzw. über die „Hinnenkamper Straße“ (für das Grundstück „Hinnenkamper Straße“ 10).

6 Klimaschutz und Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 (5) BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“* Daneben sind bereits mit der BauGB-Novelle 2011 der Klimaschutz und die

Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden.

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden große Priorität. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Wohnsiedlungsbereich an und ist bereits planungsrechtlich als Baufläche ausgewiesen. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit Rechnung getragen.

Durch die geringfügigen Veränderungen der Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 38 verändern sich die Rahmenbedingungen für die Klimaschutzziele weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld wesentlich. Zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels dient die Durchgrünung nicht nur zur Gestaltung des Siedlungsgebietes, sondern verbessert auch das Kleinklima und stellt einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. In den Sommermonaten 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.

7 Belange des Umweltschutzes/ Eingriffsbilanzierung

Durch die dieser Planung zugrundeliegenden Planvorhaben werden die Grundzüge der (Ursprungs-)Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier 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 vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auf Grund der Lage der Änderungsbereiche sind durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Des Weiteren wird durch die hier geplante Änderung des Bebauungsplanes vermieden, weitere Flächen in der „freien“ Landschaft für bauliche Zwecke in Anspruch nehmen zu müssen.

Zur Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 38) wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Osnabrücker Kompensationsmodell durchgeführt (PLANKONTOR STÄDTEBAU, OLDENBURG 1998). Für den **Teilbereich A** ist aufgrund der Verkleinerung der geplanten Anpflanzflächen eine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die ehemals für die Festsetzungen im Ursprungs-Bebauungsplan vergebenen Werteinheiten, bilden den Ausgangszustand für die folgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 38.

	WF (Wertfaktor)	Ausgangszustand BPL Nr. 38 (Ursprungsplan)		Planung (Teilbereich A) 1. vereinfachte Änderung	
		m ²	WE (Werteinheiten)	m ²	WE (Werteinheiten)
Allg. Wohngebiet, GRZ 0,3+50 %					
Versiegelte Bereiche im WA, 45 %	0,0	3.595,5	0	1.599,8	0
Anpflanzflächen im WA	1,5*	1.385,0	2.077,5	0	0
Hausgärten im WA	1,0	3.009,5	3.009,5	1.955,2	1.955,2
Allg. Wohngebiet, GRZ 0,35+50 %					
Versiegelte Bereiche im WA, 52,5%	0,0	0	0	2.050,1	0
Anpflanzflächen im WA	1,2*	0	0	320	384,0
Hausgärten im WA	1,0	0	0	1.534,9	1.534,9
Straßenflächen	0,0	505	0	1.035	0
Summe		8.495	5.087	8.495	3.874

* Die Anpflanzflächen in der aktuellen Planung sind aufgrund der geringen Breite niedriger zu bewerten (WF 1,2) als in der Ursprungsplanung (WF 1,5)

Ausgangszustand (Ursprungsplan)	-	Planung (Teilbereich A) (1. vereinf. Änderung)	=	Kompensationsdefizit
5.087 WE	-	3.874 WE	=	1.213 WE

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ergibt sich demnach im **Teilbereich A** ein Kompensationsdefizit von rd. 1.213 Werteinheiten (WE).

Externe Kompensation

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.

Für die externe Kompensation steht eine ca. 8.300 m² große Fläche, im Anschluss an eine bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme, in der Gemarkung Hinnenkamp (Flur 7, Flurstück 52/2) zur Verfügung. Die Fläche befindet sich ca. 1 km südöstlich des Plangebietes (s. nachstehenden Übersichtsplan), wird derzeit als Ackerfläche genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb des Überschwemmungsgebietes dargestellt. Die Gemeinde hat sich beim Flächeneigentümer die erforderlichen 1.213 WE durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird in dem „Konzept zur ökologischen Aufwertung für eine Ackerfläche“ (Rottinghaus; 2019-03-08) beschrieben.



Abb. 2: Kompensationsfläche (© OpenStreetMaps Mitwirkende)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

8 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Das Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 07.01.2019 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte nach GIRL nicht überschritten werden

Verkehrliche Immissionen

Wesentliche Veränderungen zur heutigen Situation und Neuplanungen, von denen Emissionen auf die Umgebung, bzw. auf die Immissionen aus der Umgebung wirken, sind nicht geplant.

Aufgrund der angrenzenden „Hinnenkamper Straße“ im Norden wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die die zulässigen Richtwerte der DIN 18005 überschreiten. Aufgrund der städtebaulichen Situation an der „Hinnenkamper Straße“, mit den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie den unmittelbar an der Straße gelegenen Gebäuden, lässt sich ein effektiver aktiver Lärmschutz nicht ohne massiven Eingriff in das städtebauliche Erscheinungsbild realisieren. Da es sich nur um geringe Überschreitungen handelt, ist an dieser Stelle passiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzfenstern, Fassadendämmung, etc. vorzuziehen. Die Außenwohnbereiche für den ständigen Aufenthalt, wie Terrassen oder Balkone sind im Lärmschatten der (Neben-)Gebäude zu errichten.

Für den nördlichen Teilbereich sind Überschreitungen bis zu einer Entfernung von 65 m von der Mitte der Fahrbahn der „Hinnenkamper Straße“ errechnet worden. Dem entsprechend müssen, für den in der Planzeichnung festgesetzten Teilbereich 1, 2 und 3 mit den Lärmpegelbereich IV, III und II die Außenbauteile der Gebäude entsprechende Schalldämm-Maße aufweisen. Für Fenster bedeutet dies einen erhöhten Lärmschutz. Zudem sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungsanlagen festzusetzen. Dies bietet einen guten Schutz in Bezug auf den nächtlichen Straßenverkehrslärm (s. Anlage schallt. Beurteilung).

Für die in Kenntnis der genannten Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Elt., Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgen 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.

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.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Bersenbrück

9.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das noch zu erstellende 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.

9.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist über Zisternen, Rigolen o. Ä. auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt über die vorhandenen Kanäle dem Gewässernetz zuzuführen. Eine Versickerung auf den Baugrundstücken ist nicht möglich, da es sich um den Einzugsbereich des Wasserwerkes Vörden handelt.

Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

9.4 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.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erschließung des Teilbereiches A erfolgt durch einen Erschließungsträger.

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 Bodenfunde

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.

12 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese Änderung der Ursprungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. 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 vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „nördlich Bohnenkamp“ wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erarbeitet.

Wallenhorst, 2019-05-28

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 38, 1. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den.....

.....
(Bürgermeister)