



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN -
VÖRDEN**

Bebauungsplan Nr. 73

„Wohnquartier am Mühlenhof“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 218402

Datum: 2019-11-05

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis	3
2	Geltungsbereich und Städtebauliche Werte	5
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	5
3.2	Festsetzungen in Textform	5
4	Verkehrliche Erschließung	7
5	Belange des Umweltschutzes	7
5.1	Fachziele des Umweltschutzes	8
5.2	Bestandsaufnahme und –bewertung	8
5.3	Auswirkungsprognose	12
5.4	Umweltrelevante Maßnahmen.....	14
5.5	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung.....	15
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange	17
6.1	Elt-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation	17
6.2	Schmutzwasserentsorgung	19
6.3	Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange	19
6.4	Belange des Brandschutzes.....	19
6.5	Abfallbeseitigung.....	19
7	Belange des Immissionsschutzes	19
8	Bodenfunde/ Denkmalpflege	20
9	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen /Kampfmittel	20
10	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung	20
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke	21

Anlagen:

- Artenschutzbeitrag, IPW, November 2019
- Faunistische Kartierung Brutvögel, IPW, September 2019
- Erfassung von Fledermäusen ..., Axel Donning, September 2019

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2019-11-05

Proj.-Nr.: 218402

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

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

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

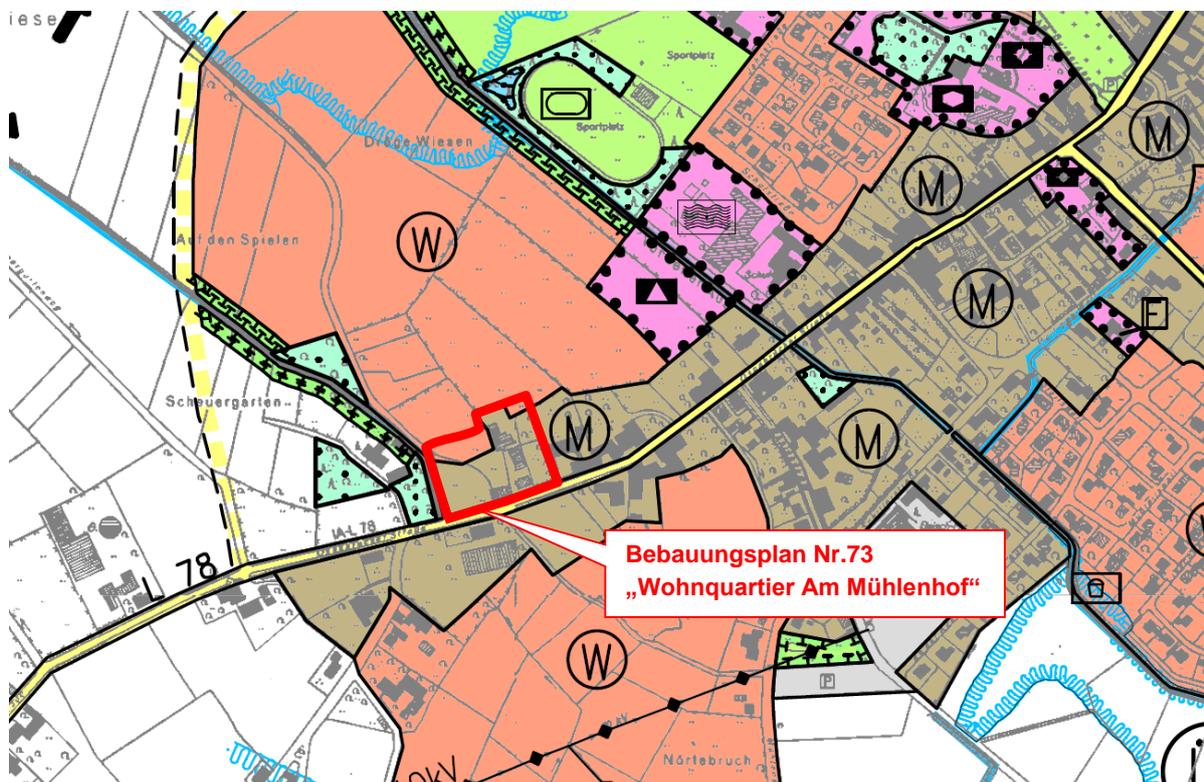
In der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden besteht Bedarf weitere Wohnungen und Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken resultiert dabei u.a. aus der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des damit verbundenen überproportionalen Bevölkerungswachstums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

Neben dem stetig anhaltenden Wunsch nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. entsprechenden Grundstücken werden in der Gemeinde insbesondere von jungen Erwachsenen und älteren Mitbürgern in Ein- und Zwei-Personenhaushalten auch vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern nachgefragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 wird die für diesen Siedlungsbereich seitens der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden gemäß dem Flächennutzungsplan angestrebte Nutzungssituation berücksichtigt und weiterentwickelt. Dabei soll hier die vorhandene bauliche Struktur (ehemalige Hofstelle, Sägewerk, Mühle, Stallgebäude usw.) aufgegriffen und im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Siedlungspotentialen einer gemischten Nutzung (Büros, Einzelhandel, Cafe/ Bistro neben Wohnen) unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Nachverdichtung (Wohnen) zugeführt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden stellt für das Plangebiet bereits gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Darstellungen des FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst – Änderung des Zuschnittes der gemischten Bauflächen und des Zuschnittes der Wohnbauflächen.

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



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

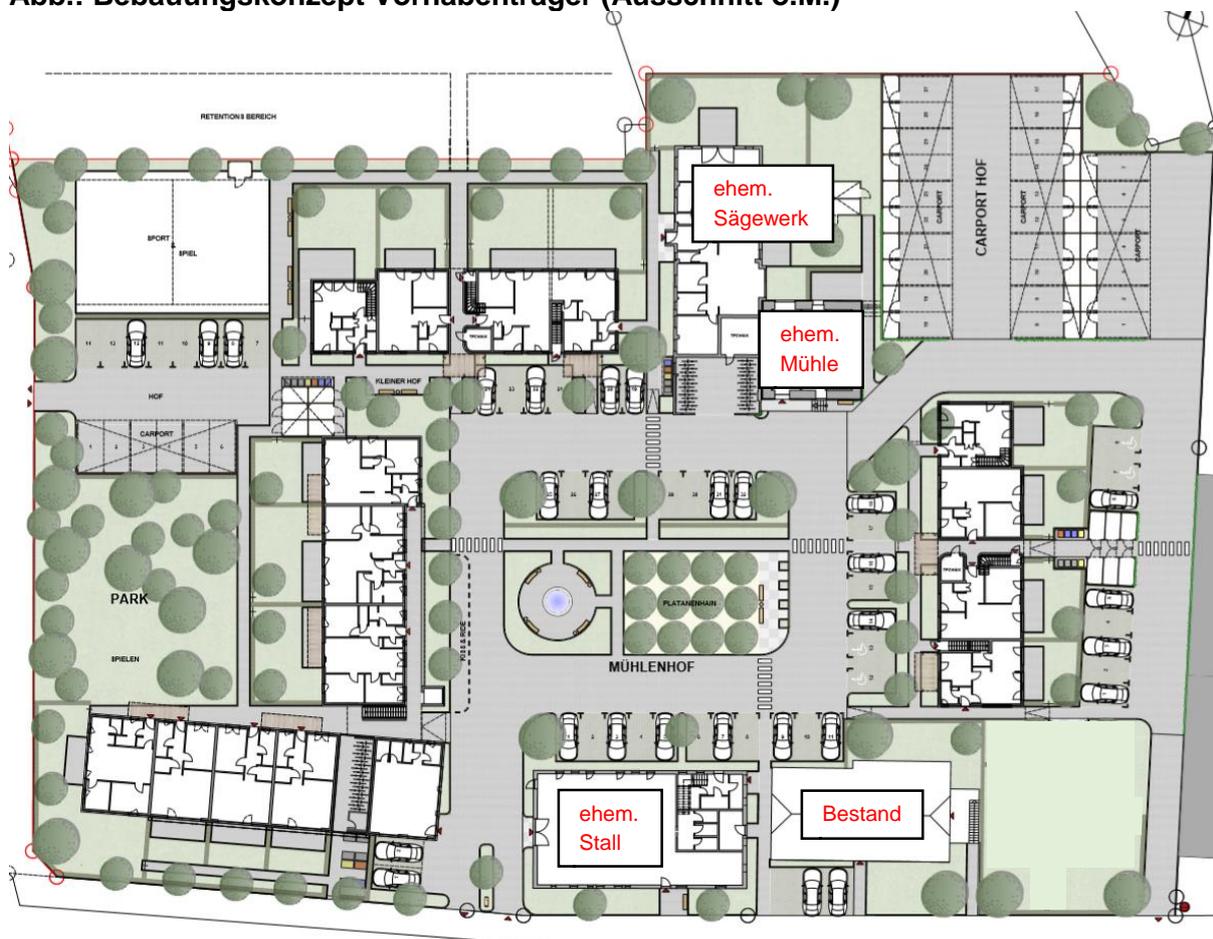
Hier ist des Weiteren durch die „Osnabrücker Straße“ Landesstraße 78 eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

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

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

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche 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 Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Abb.: Bauungskonzept Vorhabenträger (Ausschnitt o.M.)



2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wohnquartier am Mühlenhof“ befindet sich im Südwesten der Ortslage Vörden, unmittelbar nördlich der „Osnabrücker Straße/ L 78“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 10.505 m ²
- Mischgebiete	ca. 2.275 m ²
- Anpflanzflächen/ Mischgebiet	ca. 95 m ²
- allgemeine Wohngebiete	ca. 4.525 m ²
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 635 m ²
- private Verkehrsflächen	ca. 1.425 m ²
- private Grünflächen	ca. 1.290 m ²
- Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher	ca. 260 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der o.g. städtebaulichen Zielsetzungen sowie auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden sollen an der „Osnabrücker Straße“ - wie im gesamten innerörtlichen Verlauf der Haupt(verkehrs)straße - gemischte Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen u.ä.) entwickelt werden. Dazu wird hier der Bereich des Plangebietes an der „Osnabrücker Straße“, der insbesondere durch den Heizungs- und Sanitärbetrieb unmittelbar südlich des Plangebietes entsprechend baulich geprägt ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet bereits ansässig ist der Einzelhandelsbetrieb „Reitsportbedarf Borgstede“. Des Weiteren sind im Bereich der Mischgebietsfestsetzungen neben der Wohnnutzung auch mehrere Büronutzungen und ein Cafe/ Bistro/ Backshop vorgesehen.

Ansonsten erfolgt hier die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) mit den jeweils entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und berücksichtigen die Vorgaben des § 17 BauNVO (Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung). Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche entsprechen dem städtebaulichen Konzept, die vorhandene Siedlungsstruktur aufzugreifen, zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Dem Konzept folgend werden auch die privaten Verkehrsflächen für die innere verkehrliche Erschließung des Siedlungsquartiers und die privaten Grünflächen (Park- und Sportanlagen sowie Hausgärten) festgesetzt.

Des Weiteren wird am westlichen Plangebietsrand eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird hier eine öffentliche Zuwegung für die künftige weitere Siedlungsentwicklung nördlich des jetzigen Plangebietes berücksichtigt.

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 Nr. 1 werden für die Mischgebiete (MI) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) weitere Nutzungsregelungen getroffen. In den WA-Gebieten werden Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, in den Mischgebieten Vergnügungsstätten. Diese (ausgeschlossenen) Nutzungen wären hier angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Plangebietes städtebaulich nicht zu integrieren, und sollen deshalb hier nicht angesiedelt werden. Vor allem ist hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" beitragen und den Erhalt des bestehenden Siedlungsbereiches gewährleisten. Dieser Effekt wird durch die „Sogwirkung“ von Vergnügungsstätten verursacht. Denn je mehr solcher Nutzungen in einem bestimmten Gebiet bereits vorhanden sind, desto eher werden weitere folgen. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdende Fachgeschäfte verliert aber ein Siedlungsbereich an Attraktivität mit der Folge weiterer Abwanderung von Einzelhandelsgeschäften und solcher Nutzungen, die sich eher unproblematisch mit einer Wohnnutzung vertragen. Hinzu kommt, dass häufig eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke entsteht. Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen. Diese Entwicklung hat wiederum negative Auswirkungen auf die Qualität eines Siedlungsbereiches, so dass insgesamt eine schleichende Verschlechterung der Gebietsqualität stattfindet.

Eine eben solche Entwicklung soll vermieden werden. Deshalb werden hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung der Mischgebiete und der allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 bzw. § 6 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die einheitlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ Firsthöhe, 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 dem angrenzenden Siedlungsbereich bzw. den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden erreicht.

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.

Die Errichtung von Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in Nr. 4 geregelt.

Mit der Nr. 5 der textlichen Festsetzungen wird die ortsübliche Eingrünung von Wohnsiedlungsbereichen geregelt.

Aus städtebaulicher Sicht steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Eingrünung 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 Eingrünung dient nicht nur zur Gestaltung des Siedlungsgebietes, sondern verbessert auch das Kleinklima und stellt einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

Bäume und Sträucher sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Gehölzgruppen etc. schaffen schon auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

4 Verkehrsliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene angrenzende Straßennetz, die „Osnabrücker Straße“ (Landesstraße L 78). Die innere verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist durch die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sichergestellt.

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.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt zur Zeit an der s.g. „freien Strecke“ der Landesstraße L 78. Demzufolge wären hier Anbaubeschränkungen, wie eine 20m-Bauverbotszone usw., zu beachten.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück (als Straßenbaulastträger der L 78) abgestimmt, dass das Plangebiet künftig innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) Vörden liegen wird. Dazu wird die Gemeinde parallel zu diesem Bauleitplanverfahren einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt stellen. Insofern gelten künftig im Bereich des Plangebietes keine Anbaubeschränkungen mehr.

5 Belange des Umweltschutzes

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

Da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Nach den Regelungen des § 13 BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Dennoch sind für diese Bebauungspläne immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Bedarf an Grund und Boden

In dem ca. 1 ha großen Plangebiet ist die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten vorgesehen. Die mit der vorliegenden Planung mögliche Versiegelung im Geltungsbereich ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzungen	Größe in m ²	Faktor	Größe in m ²
Allgemeine Wohngebiete, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit	4.525	0,6	2.715
Mischgebiete mit GRZ 0,6 zzgl. Überschreitungsmöglichkeit	2.370	0,8	1.896
Verkehrsflächen	635	1	635
Private Verkehrsflächen	1.425	1	1.425
Summe Versiegelung			6.671

Mit Umsetzung der Planung ist demnach eine Versiegelung auf 6.671 m² zulässig. Hierbei handelt es sich nur teilweise um eine Neuversiegelung, da mit den Mühlen- und Hofgebäuden bereits versiegelte Flächen vorhanden sind.

5.1 Fachziele des Umweltschutzes

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

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta (2005)² bezeichnet das Plangebiet, als Teil des Siedlungsbereichs, mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Karte 1a). Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich um den Siedlungsbereich außerörtliche Flächen, ebenfalls mit Grundbedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die Karte 2 des LRP, Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit), kennzeichnet den Geltungsbereich als Teil der ländlich geprägten, geschlossenen Dorfsiedlung (Haufen- und Wededörfer - BD). Die Voraussetzungen der Landschaftsbildeinheiten für das Landschaftserleben werden als gering bewertet (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben).

Die Auswertung der Bodeneigenschaften erfolgt aufgrund der aktuelleren Datenlage mit dem NIBIS®-Kartenserver (s. Kap. 1.3). Die Karte 5 des LRP, Klima / Luft, zeigt im Bereich des Plangebietes ein Siedlungsklima kleinerer Ortslagen, offene Bebauung. Laut Zielkonzeptkarte (Karte 6) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der naturräumlichen Einheit „Vördener Talsandplatte“. Für den Bereich des Plangebietes weist diese außerdem den Zieltyp M an, Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Landschaftsplan (LP):

Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

5.2 Bestandsaufnahme und –bewertung

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

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

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

² Hansa Luftbild GmbH Münster, Hansa Luftbild Geoinformationssysteme GmbH Münster (2005): Landschaftsrahmenplan LK Vechta. Veröffentlichte Fassung 2005, Stand der Bestandsaufnahme: 1996, 48145 Münster, 414 S.

Biotoptypen

Die vorhandenen Biotoptypen wurden im Dezember 2018 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Mühlenhof“, Ortsteil Vörden, inkl. seines Umfelds kartiert und auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ von DRACHENFELS (2016) eingestuft.

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)<. Hierin spielen Wertelemente mit besonderer Bedeutung (→ besonderer Schutz- und Kompensationsbedarf) eine besondere Rolle.

2.13.1 Sonstiger Einzelbaum Wertfaktor: 2

An der Osnabrücker Straße, im Süden des Plangebietes, befindet sich ein Einzelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 40 – 50 cm.

2.15.1 Alter Streuobstbestand Wertfaktor: 4

Im nordöstlichen Geländeteil stehen zwei Obstbäume mit einem BHD von 40 – 50 cm.

9.6 Artenarmes Intensivgrünland Wertfaktor: 2

Die beiden Streuobstbäume, im Nordosten der Planung, sind von einem artenarmen Intensivgrünland umgeben.

9.8 Sonstige Weidefläche Wertfaktor: 2

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine kurzgrasige Pferdeweide. Vereinzelt auftretende, höherwüchsige Kräuter wie Weiße Taubnessel und Große Brennnessel zeigen Stickstoffreichtum an.

10.4 Halbruderale Gras- und Staudenflur Wertfaktor: 3

An das Intensivgrünland grenzt eine halbruderale Gras- und Staudenflur an.

12.1.2 Artenarmer Scherrasen Wertfaktor: 1

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein artenarmer Scherrasen.

12.3 Gehölz des Siedlungsbereichs Wertfaktor: 2,5

Im Osten des Grundstücks befindet sich ein locker bewachsenes Siedlungsgehölz aus u. a. einer Kastanie, einem Obstbaum und mehreren Nadelgehölzen.

12.6.4 Neuzeitlicher Ziergarten Wertfaktor: 1

Ebenfalls im Osten des Grundstücks befindet sich ein Ziergarten aus fremdländischen und heimischen Kraut-, Strauch- und Gehölzarten sowie einem Scherrasen.

13.1.11 Weg aus Natursteinpflaster Wertfaktor: 0

Die Wege auf dem Grundstück sind mit Naturstein gepflastert.

13.8.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet Wertfaktor: 0

Die Hofbauten befinden sich in der östlichen Hälfte des Plangebiets. An Gebäudestruktur ist ein stillgelegtes Sägewerk, eine stillgelegte Windmühle, zwei Scheunen-/Stallgebäude und ein Wohngebäude vorhanden.

Angrenzende Bereiche:

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine kleinräumige Weidefläche. Großräumig betrachtet, beginnt nach Norden gehend der Übergang in die freie Landschaft. Im Osten grenzt an das Plangebiet ein altes Hofgrundstück an. Im Süden grenzt die Osnabrücker Straße an das Plangebiet. Darauf folgen zwei Gewerbebetriebe und ein Wohngebiet. Im Westen grenzt ein Wirtschaftsweg und ein Graben an den Geltungsbereich. Darauf folgt ein ausgewachsenes Erlengehölz.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

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

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

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Rahmen der Biotopkartierung im Dezember 2018 für den Bebauungsplan Nr. 73 „Am Mühlenhof“, Ortsteil Vörden, sind im Plangebiet unmittelbar keine gefährdeten Pflanzenarten oder Biotoptypen erfasst worden. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Steinkauzrevier (RL Ni 3). Weitere Hinweise auf gefährdete Arten liegen nicht vor.

Streng geschützte Arten und faunistische Funktionsbeziehungen:

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt lt. NLWKN-Kartenserver³ ein Bereich mit lokaler Bedeutung für Brutvögel an (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn). Weiterhin weisen insbesondere die alten Nebengebäude ein hohes Potential für gebäudebewohnende Arten auf. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde⁴ erfolgten daher im Frühjahr und Sommer 2019 Erfassungen der Brutvögel (IPW) und Fledermäuse (Donning). Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2019 konnten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes die wertgebenden Offenlandarten nicht festgestellt werden. Hier wurde jedoch ein Steinkauzrevier verortet. Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzbeitrag IPW 2019) vor.

Neben den erfassten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse) weist das Plangebiet (Gebäude, Grünland- und Gartenflächen, Baustellen) am Siedlungsrand von Vörden keine besondere Habitatsignung für weitere besonders geschützte Arten wie z.B. Amphibien, Reptilien oder Wildbienen auf. Die Osnabrücker Straße, die vorhandenen Siedlungsstrukturen und Nutzungen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Gemäß den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums liegt der Geltungsbereich, wie auch die gesamte Ortslage von Vörden und große Teile der Umgebung innerhalb des Naturparks „Dümmer“ (Kennzeichen NP NDS 00008). Weitere Schutzgebiete oder -objekte sind nicht von der Planung betroffen.

Fläche

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Randbereich der Ortschaft Vörden. In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um einen teilversiegelten Hof mit mehreren Gebäuden handelt.

Boden

Gemäß NIBIS®-Kartenserver⁵ (Bodenkarte 1:50.000) steht im Nordosten des Plangebiets Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol an. Im Südwesten steht sehr tiefer Podsol-Gley an. Mit der Karte „Suchräume für Schutzwürdige Böden“ werden Böden erfasst, für die es Hinweise auf eine Schutzwürdigkeit gibt. Im Plangebiet ist der Plaggenesch als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung ausgewiesen. Die Fruchtbarkeit der Böden (Ertragsfähigkeit) im Plangebiet ist gering.

Für den Geltungsbereich liegen gemäß NIBIS® Kartenserver keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontamination vor.

³ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=Topographie-Grau> (Zugriff: 22.01.2019)

⁴ Schriftl. Mitteilung UNB LK Vechta vom 12. Februar 2019

⁵ NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenübersichtskarte 1:50.000. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Zugriff: 08.01.2019)

Zum einen kommt im Plangebiet mit dem Mittleren Plaggenesch, ein Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung und Schutzwürdigkeit vor. Zum anderen kommt auch der Bodentyp Podsol-Gley vor, der eine durchschnittliche Bedeutung aus Schutzgutsicht aufweist.

Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes grenzt im Anschluss an einen Wirtschaftsweg ein Graben an.

Grundwasser: Der NIBIS®-Kartenserver⁶ gibt eine Grundwasserneubildungsrate von 151 - 200 mm/a an. Auch nach Landschaftsrahmenplan liegt die Grundwasserneubildungsrate bei > 100-200 mm/a (mittel). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im NIBIS®-Kartenserver⁷ als „gering“ angegeben.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich verordneten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im mittleren Bereich. Von der Planung sind keine Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete betroffen. Dem Geltungsbereich kommt daher aus Schutzgutsicht eine mittlere Bedeutung zu.

Klima und Luft

In dem Plangebiet herrscht laut LRP des Landkreises Vechta (2005) ein Siedlungsklima kleinerer Ortslagen / offene Bebauung. Die gesamte Ortslage Vörden ist als „klimatischer und lufthygienischer Belastungsbereich“ ausgewiesen.

Die Pferdeweide im Westen des Plangebiets gilt als kaltluftproduzierendes Funktionselement. Der östliche Plangebietsteil besteht vorwiegend aus Gebäuden, die um einen Pflasterrundweg angeordnet sind. Von diesem Bereich geht keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft aus. In der Summe hat das gesamte Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

An das Plangebiet grenzen im Norden Ackerklimatope an. Dabei handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete mit zeitweisen Luftbelastungen durch Gülle.

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

Der westliche Grundstücksteil besteht aus einer intensiv genutzten Pferdeweide. Der östliche Grundstücksteil besteht aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die von Norden, Osten und Süden um einen gepflasterten Hofplatz angeordnet sind. Die Erscheinung der alten Gebäude und ihre Anordnung erinnern an die historische Nutzung des Hofes. Der Landschaftsrahmenplan (LK Vechta 2005) weist dem Planbereich nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftserleben zu.

Die Umgebung des Plangebiets entspricht dem regionalen Landschafts- und Ortsbild. Nach Norden geht der Blick über Weideflächen und anschließend Äcker in die freie Landschaft. Vereinzelt befinden sich Gehölzgruppen in der Landschaft. Am Horizont ist Wald zu sehen. Im Osten grenzt ein alter Hof mit hohem Versiegelungsgrad an das Plangebiet. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die Osnabrücker Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich zwei Gewerbebetriebe und ein Wohngebiet. Im Westen grenzt ein Wirtschaftsweg an das Plangebiet. Darauf folgen ein Graben und ein ausgewachsenes Erlengehölz.

Der LRP (2005) stuft die Voraussetzungen für das Landschaftserleben im Außenbereich der Ortschaft als „sehr gering“ ein.

⁶ NIBIS® Kartenserver (2019): Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA, 1:200.000 (HÜK200). – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Zugriff: 08.01.2019)

⁷ NIBIS® Kartenserver (2019): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, 1:200.000 (HÜK200). – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Zugriff: 08.01.2019)

Die alten Gebäude- und Hofstrukturen und der Streuobstbestand in dem Plangebiet sind gliedernde Ortsbildelemente. Die intensiv genutzte Pferdeweide bietet hingegen nur geringe Voraussetzungen für das Landschaftserleben. Dem Plangebiet kommt aus Schutzgutsicht eine durchschnittliche Bedeutung zu.

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

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 3 km nordöstlich des Plangebietes („Dammer Berge“, EU-Kennzahl 3414-331). Das FFH-Gebiet „Gehölze bei Epe“ (EU-Kennzahl DE3514-331) liegt mehr als 5 km südwestlich. Aufgrund der großen Entfernungen sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete zu erwarten.

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

Auf der hier betrachteten Fläche handelt es sich um keinen Bereich mit besonderer Bedeutung als Wohnumfeldfläche. Tourismusinfrastruktur ist ebenfalls nicht vorhanden. Freizeitinfrastruktur ist der Einzelhandelsbetrieb „Reitsportbedarf Borgstede“ im Plangebiet ansässig. Daher weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für den Menschen oder seine Gesundheit auf.

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

Die Windmühle, die beiden Stallgebäude und das Sägewerk sind als Kulturgüter anzusehen. Das Wohngebäude gilt als Sachgut.

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

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i.d.R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder –arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen, Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden: Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes kommt ein Bodentyp mit besonderer Schutzwürdigkeit vor. Die Planung wird aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

5.3 Auswirkungsprognose

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neustrukturierung des Mühlenhofs, im südwestlichen Randbereich der Ortslage Vörden geschaffen werden. Hierzu werden im Bebauungsplan Nr. 73 „Wohnquartier am Mühlenhof“ mehrere allgemeine Wohn- und Mischgebiete festgesetzt. Die bestehenden Gebäude werden saniert. Weitere Wohngebäude, Carports, Stellflächen und Verkehrswege werden neu gebaut. Ergänzend werden im Nordwesten Sport- und Spiel- sowie Parkflächen entstehen. Dazu kommen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einem Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen bzw. der Strukturen im Plangebiet. Die Neuplanung lässt insgesamt eine Versiegelung von ca. 6.671 m² zu, wobei heute bereits Teile des Plangebietes versiegelt sind.

Bei der Planung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 73 handelt es sich um einen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt. Allerdings sind mit den flächenstärksten Biotopen, Weide-, Hof- und Gebäudefläche, weniger empfindliche Biotope betroffen.

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

Die Belange des Besonderen Artenschutzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sh. Artenschutzbeitrag) auf der Grundlage der Brutvogel- und Fledermauserfassungen 2019 geprüft. Erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden dort benannt (sh. auch Kap. 5.4).

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes insgesamt eine Versiegelung von Flächen in Höhe von 6.671 m² ermöglicht wird. Neben dieser Versiegelung kommt es durch die Anlage von Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu einer Flächeninanspruchnahme von 1.550 m². Die vorliegende Planung bedingt in erster Linie den Verlust einer Pferdeweide und eines gepflasterten Hofplatzes.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass teilweise ein schutzwürdiger Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) im Plangebiet vorliegt. Eine Bebauung und Versiegelung sowie das Einbringen von Fremdmaterial (Sand, Kies, Beton etc.) führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus. Innerhalb des Geltungsbereiches kommt es zu einer Versiegelung von Boden in Höhe von 6.671 m². Daneben bleiben ca. 3.834 m² unversiegelte Bodenflächen in Form von Freiflächen, privaten Grünflächen sowie der geplanten Eingrünung erhalten.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen führt zu einem Verlust von Infiltrationsraum durch Versiegelung von Bereichen mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate. Wassergewinnungsgebiete liegen im Plangebiet oder weiteren Umfeld nicht vor. Insgesamt betrachtet ist aus Sicht des Schutzgutes Wasser nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Bereiche besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet wird durch die Pferdeweide und die historischen Gebäude charakterisiert. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Plangebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu. Vorgesehen ist, die vorhandene bauliche Struktur (ehemalige Hofstelle, Sägewerk, Mühle, Stallgebäude usw.) aufzugreifen und im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Siedlungspotentialen einer gemischten Nutzung (Büros, Einzelhandel, Cafe/ Bistro neben Wohnen) unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Nachverdichtung (Wohnen) zuzuführen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Bedeutende Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Tourismusindustrie sind von der Planung nicht betroffen. Das infrastrukturelle Einzelhandelsgeschäft im Geltungsbereich, wird durch die Planung nicht behindert. Insgesamt sind daher keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Der Großteil der vorhandenen Kultur- und sonstigen Sachgüter wird durch die Planung nicht beseitigt. Die historischen Gebäude, die erhalten bleiben, erfahren eine Kernsanierung.

Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Allerdings ist im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets keine als Störfallbetriebe einzustufende gewerbliche Nutzung bekannt. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Oberflächengewässer, mit Ausnahme des westlich angrenzenden Grabens, vorhanden sind. Zusätzlich liegen keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vor. Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete / Mischgebiete selbst weist keine besonderen Risiken für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehenden Unfälle auf.

Die Planung bedingt aller Voraussicht nach nur eine geringe Konfliktintensität bzw. geringe nachteilige Umweltauswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen und ist somit als nicht erheblich anzusehen.

5.4 Umweltsrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Mühlenhof“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Nachverdichtung des Plangebietes, am westlichen Rand der Ortschaft Vörden, geschaffen werden. Vorhandene bauliche Strukturen sollen zudem aufgegriffen und zur Wiedernutzbarmachung brachliegenden Siedlungspotentials einer gemischten Nutzung zugeführt werden (Büros, Einzelhandel, Café/Bistro neben Wohnen). Durch die Wahl des Standortes findet kein zusätzlicher Bau in der freien Landschaft statt.

Zur Einbindung in die angrenzende Landschaft sowie zur Eingrünung des Plangebiets, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch die Eingrünung wird neben einer Gestaltung des Siedlungsbereiches auch eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen (vergl. Artenschutzbeitrag):

Vermeidungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung der Tötung von Vogelindividuen oder ihren Entwicklungsformen darf die Baufeldräumung (Roden von Gehölzen sowie das Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Anhand des vorgefundenen Artenspektrums wird die Brutzeit voraussichtlich Mitte August abgeschlossen sein. Die Baufeldräumung sollte somit zwischen Ende August und Ende Februar erfolgen
Unter Berücksichtigung dieser Beschränkung der Baufeldräumung kann ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung für auftretende, europäische Vogelarten und ihrer Entwicklungsformen vermieden werden.
- Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vorzugsweise finden Arbeiten am Gebäude im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubezeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen:

- Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Nistplatz) des Steinkauzes erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Anbringen einer künstlichen Niströhre im nördlich angrenzenden Grünland oder der westlich verlaufenden Gehölzhecke, ggf. Anpflanzen von Obstbäumen.
- Als vorsorgende Ausgleichsmaßnahme werden unter fachkundiger Begleitung an geeigneten Bäumen oder Gebäuden ca. 5- 10 verschiedene Kästen als künstliche Fledermausquartiere angebracht.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Verbotsstatbestände des Besonderen Artenschutzes mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfüllt.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt die >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung< (vgl. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013) dar. Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich weiter unten. Den Flächen innerhalb des Plangebiets können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden.

Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet

Wertfaktor 1

Der Anteil der Freiflächen im Mischgebiet bzw. im allgemeinen Wohngebiet liegt bei 20 bzw. 40 %. Die geplanten Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren.

Private Grünflächen

Wertfaktor 1

Die privaten Grünflächen im Plangebiet sind ebenfalls als Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren.

Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher

Wertfaktor 2

Entlang der westlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **rechnerisches Defizit von 11.136 Werteinheiten**.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

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

5.5 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)<.

Eingriffsflächenwert

Eingriffsflächenwert (WE) = Flächengröße (m²) x Wertfaktor (WF)

Bestand	Flächen- größe (m ²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs-flä- chenwert (WE)
2.13.1 sonstiger Einzelbaum	15	2	30
2.15.1 Alter Streuobstbestand	120	4	480
9.6 Artenarmes Intensivgrünland	1.065	2	2.130
9.8 Sonstige Weidefläche	4.455	2	8.910
10.4 Halbruderale Gras- und Staudenflur	280	3	840
12.1.2 Artenarmer Scherrasen	360	1	360
12.6.4 Neuzeitlicher Ziergarten	460	1	460
12.3 Gehölz des Siedlungsbereichs	700	2,5	1.750
13.11.1 Weg aus Natursteinpflaster	220	0	0
13.11.1 Wirtschaftsweg unversiegelt	270	1	270
13.1.11 Weg aus Kopfsteinpflaster	900	0	0
13.8.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet	1.660	0	0
Gesamt:	10.505		15.230

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 15.230 Werteinheiten.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Planwert)

Flächenwert (WE) = Maßnahmengröße (m²) x Wertfaktor (WF)

Maßnahme	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor (WF)	Kompen-sati- onswert (WE)
Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 zzgl. Überschrei- tung) Fläche insgesamt: 4.525			
- Versiegelung (60 %)	2.715	0	0
- Freiflächen (40 %)	1.810	1	1.810
Mischgebiete (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung) Fläche insgesamt: 2.370			
- Versiegelung (80 %)	1.896	0	0
- Freiflächen (20 %)	474	1	474
Öffentliche Verkehrsflächen	635	0	0
Private Verkehrsflächen	1.425	0	0
Private Grünflächen	1.290	1	1.290
Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher	260	2	520
Gesamt:	10.505		4.094

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Flächenwert von 4.094 Werteinheiten erzielt.

Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

Eingriffsflächenwert	- Planwert	= Kompensationsdefizit
15.230 WE	- 4.094 WE	= 11.136 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und künftigem Flächenwert wird deutlich, dass ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 11.136 Werteinheiten besteht.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der abschließenden Betrachtung kann festgehalten werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Mühlenhof“ Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, die rein rechnerisch zu einem Kompensationsdefizit von 11.136 Werteinheiten führen.

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

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die Belange des besonderen **Artenschutzes nach den §§ 44 ff BNatSchG** zu berücksichtigen. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Die benannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sh. Kap. 5.4) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

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 (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.

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

Der Wasserverband Bersenbrück ist seit dem 01.01.2019 im Bereich der Gemeinde Vörden für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig. Innerhalb des geplanten Baugebietes müssen die Wasserleitungen in den neuen Straßen und Wegen noch verlegt werden. Dieses ist noch vor Verlegung der Kabel- und Gasrohrleitungen notwendig, da diese Leitungen eine flachere Lage haben. Allerdings sollten die Kanalisationsleitungen schon verlegt sein.

Wünschenswert wäre eine Sandauffüllung erst nachdem die Verlegung der Wasserleitung erfolgt ist. Somit kann bei der Wasserleitungsverlegung eine Durchmischung des Sandbodens mit Unterboden vermieden und Mehrkosten verhindert werden.

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

1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“,
2. DIN 18920:2017-07 „Vegetationstechnik im landschafts- bau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,
3. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“,
4. DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungs-anlagen (TRWV), Teil 1 Planung“,
5. DGUV Vorschrift 38 (BGV C22) Unfallverhütungs-vorschriften „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“.

Auch sind weitere DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke anderer Versorger zu beachten.

Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände unter den Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend eingehalten. 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. Sollte dieses nicht berücksichtigt werden ist eine Sicherstellung der Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet.

Sollten im Zuge der o.g. Baumaßnahmen Anpflanzungen geplant sein, bitte ich, auf die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen und Baumstandorte seitlich der Versorgungstrassen zu wählen. Im Bereich der erdverlegten Wasserleitung sind nur flachwurzeln Gehölze zu verwenden. Eine direkte Überpflanzung ist nicht erlaubt. Auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) sowie auf die technische Mitteilung des DVGW im Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ wird hingewiesen. Dementsprechend ist ein lichter, horizontaler Mindestabstand von 2,50 m, gemessen von der Stammachse bis zur Außenhaut der Rohrleitung, einzuhalten. Zusätzlich als dauerhafte Schutzmaßnahme sind Schutzrohre zwingend erforderlich.

6.2 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.

6.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erfolgt im Rahmen eines Bauentwurfs und Wasserrechtsantrages, der parallel zu dieser Bauleitplanung erarbeitet wird.

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.

Zur Löschwasserversorgung kann aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von max. 48 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 4,2 bar bereitgestellt werden. Durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung darf die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden. Der Wasserverband Bersenbrück ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

7 Belange des Immissionsschutzes

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

Es befinden sich 2 Tierhaltungsbetriebe im Umfeld des Plangebietes. Ein Betrieb (Mastbullen) befindet sich rd. 340m westlich des Plangebietes, der andere Betrieb (Mastbullen, Mastschweine) rd. 500m südlich des Plangebietes.

Auf Grund der genannten Entfernungen sind erhebliche Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Ggf. vorgesehene Erweiterungen der lw. Betriebe werden durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 73 auch nicht weiter eingeschränkt, als das die jeweiligen Entwicklungen schon jetzt durch die vorhandenen Wohnbebauungen zwischen den Betrieben und dem Plangebiet eingeschränkt sind (z.B. Wohngebiet BPL Nr. 57 und Nr. 62 "Auf den Höfften", bzw. Wohnbebauung an der "Osnabrücker Straße/ Schützenstraße").

Südlich des Plangebietes verläuft die „Osnabrücker Straße“ (Landesstraße 78). Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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

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

9 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen /Kampfmittel

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

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung (Bombenblindgänger o.ä.) nicht ausgeschlossen werden.

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

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Erschließung des Plangebietes 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 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche 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 Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Wallenhorst, 2019-11-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 73 dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____