



# Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

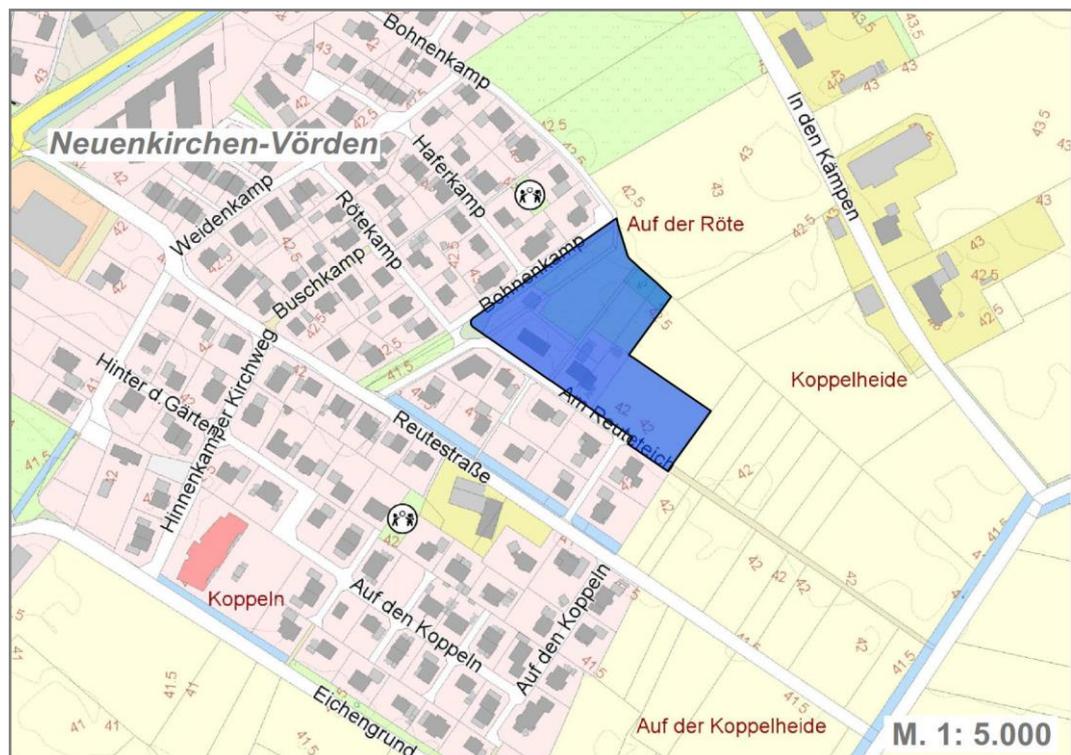
Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 69 „Auf der Röte“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- Satzung -

**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**ib** Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf der Röte“</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
1.5 Verfahren	4
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>5</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
3.1 Allgemeines Wohngebiet <b>WA 1</b>	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Allgemeines Wohngebiet <b>WA 2</b>	7
3.4 Maß der baulichen Nutzung	8
3.5 Verkehrsflächen, Erschließung	8
3.6 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)	9
3.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.8 Grünordnung	10
3.9 Leitungsrecht	10
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
4.1 Geruchsmissionen	10
<b>5. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	10
5.2 Soziale Maßnahmen	11
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	11
5.4 Altlasten	11
<b>6. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>11</b>
6.1 Schutzgebiete/-festsetzungen	12
6.2 Bestehende Verhältnisse	12
6.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	15
6.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	16
6.5 Artenschutzrechtliche Belange	16
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>19</b>

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 69 „Auf der Röte“  
Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen,  
Cloppenburg, 31.03.2020

## I. Begründung

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf der Röte“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG
- f) Niedersächsische Bauordnung – NBauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf der Röte“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, nordöstlich der Straße *Am Reuteteich* und südöstlich der Straße *Bohnenkamp*. Er umfasst dort die Flurstücke 47, 48/13, 48/2, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/9, 139/4, 229/48 und 232/48 der Flur Nr. 2, Gemarkung Vörden.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf der Röte“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Nordöstlich sowie südwestlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 22 „Nördlich der Reutestraße“ und Nr. 44 „Koppeln“ an.

#### 1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden weist für den Großteil des Geltungsbereiches eine *Wohnbaufläche (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Für das südöstliche Plangebiet wird eine *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr.9a BauGB dargestellt.

Im Bebauungsplan wird für den Geltungsbereich ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf der Röte“ nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 1.5 Verfahren

Seit Mai 2017 hat der Gesetzgeber für die Arrondierung von Siedlungsbereichen den neuen Paragraphen 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Das vorliegende Plangebiet wurde auf die für dieses Verfahren erforderlichen Kriterien hin überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Anwendung des neuen § 13b BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in Frage kommt:

### 1.5.1 Flächengröße

Die Grundfläche darf in einem § 13b-Gebiet nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> betragen. Zur Ermittlung dieser Größe wird – analog zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB – die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Unter Hinzuziehung des § 19 Abs. 2 BauNVO zur Ermittlung der Flächeninanspruchnahme bei baulichen Anlagen kommt man zu folgendem Ergebnis:

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Maßzahl von 0,4 festgesetzt. Demnach kann die Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximal ca. 4.400 m<sup>2</sup> betragen. Die Summe liegt somit unter dem in § 13b BauGB definierten Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

→ Das Kriterium ‚*Flächengröße*‘ wird eingehalten.

### 1.5.2 Art der baulichen Nutzung

Der neue § 13b darf lediglich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen herangezogen werden. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 69 soll ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

→ Das Kriterium ‚*Art der baulichen Nutzung*‘ wird eingehalten.

### 1.5.3 Lage an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich unmittelbar an bestehende Wohnsiedlungen der Ortslage Vörden an.

Die Vorschrift des § 13b BauGB verlangt, dass ein neues Baugebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Durch die Fortführung der baulichen Wohnsiedlungsstruktur der westlich und nördlich angrenzenden Siedlungen wird dieser Pflicht Rechnung getragen.

### 1.5.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 13b BauGB kann – entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB – nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann u. a. dann erforderlich sein, wenn der Themenkomplex ‚*Lärm*‘ oder ‚*Landschaft*‘ betroffen ist. Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 69 galt es zu prüfen, inwieweit im Plangebiet ‚*Lärm*‘ die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die im Geltungsbereich auszuweisende Nutzungsart *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO relevant sein könnte.

In unmittelbarer Umgebung sind keine Verkehrs- oder Gewerbelärmquellen vorhanden. Von dem neu festzusetzenden Baugebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen beeinträchtigen können. An das Plangebiet grenzen unmittelbar weitere Wohnsiedlungen an, so dass es hier lediglich zu einer Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungsart ‚Wohnen‘ kommt.

Von dem neu festzusetzenden Baugebiet gehen keine Immissionen aus, die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen beeinträchtigen können. An das Plangebiet grenzen unmittelbar weitere Wohnsiedlungen an, sodass es hier lediglich zu einer Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungsart ‚Wohnen‘ kommt.

Im Übrigen ist die neu hinzukommende Nutzung „*Allgemeines Wohngebiet*“ nicht Bestandteil der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß Anlage 1 des UVP-G.

→ Das Kriterium ‚*Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung*‘ trifft nicht zu (siehe hierzu auch weiter im Text unter Kapitel 6).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen.

## 2. Planungsanlass, -ziele

In der Ortslage Vörden herrscht aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre ein Wohnraumbedarf. Auf einer Fläche im Nordosten der Ortslage Vörden sieht die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die Möglichkeit mit dem § 13b BauGB in einem bisher unbeplanten Gebiet neue Wohnbauflächen auszuweisen und gleichzeitig ihren Siedlungskörper städtebaulich abzurunden. Auch gab es bereits – aufgrund des Generationenumbruchs im Plangebiet – Baubegehren zur Nutzung der verhältnismäßig großen und tiefen Gärten.

Im Westen des Plangebietes sind bereits zwei Einfamilienhäuser vorhanden. Die nicht bebauten Flächen werden im westlichen Teilbereich als Gärten und im östlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzt. Das Umfeld des Plangebietes beziehungsweise die umliegende Wohnsiedlung (Bebauungspläne Nr. 22 und 44) ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Somit stellt das Plangebiet lediglich eine Erweiterung der östlichen und südlichen bestehenden Siedlung beziehungsweise eine Abrundung der Siedlung der Ortslage Vörden dar.

Im Plangebiet sollen zwei *Allgemeine Wohngebiete* (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes WA 1 sollen bis zu 2-geschossige Einfamilienhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig sein. Es handelt sich hierbei um eine Bebauung in sogenannter 2. Reihe. Damit sollen die bisher großen und tiefen Gärten als Flächenpotenziale am Ortsrand für eine Wohnbebauung genutzt werden und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich erfolgen. Zur Erschließung des WA 1 werden hierfür zwei private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dadurch erhalten die jeweiligen Eigentümer unabhängig voneinander die Möglichkeit ihre Flächen zu selbstständig zu entwickeln und die Erschließung der rückwärtigen Bereiche entsprechend zu sichern.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes WA 2 entlang der Straße *Am Reute-teich* sind im westlichen Abschnitt zwei bereits bestehende Wohngebäude vorhanden, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus werden im östlichen Bereich zwei neue Baufelder entlang der Straße *Am Reute-teich* geschaffen. Die zwei Baufelder werden mit einer Breite von 22 m sowie einer Tiefe von 20 m festgesetzt und haben zu-

einander einen Abstand von 10 m. Dadurch soll für diesen Bereich die Möglichkeit geschaffen werden, dass in den jeweiligen Baufeldern jeweils entweder nur 1 Einfamilienhaus oder nur 1 Doppelhaus errichtet werden kann. Insgesamt sollen im WA 2 bis zu 2-geschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude beziehungsweise eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig sein. Städtebauliches Ziel ist es, dass sich die Bebauung in dem Bereich baustrukturell in die Umgebung harmonisch einfügt und somit eine Erweiterung des westlichen Teilbereiches des WA 2 darstellt.

Als optisch definierte Abgrenzung der Siedlung werden zur freien Landschaft hin private Grünflächen mit einem Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Nordwesten wird ebenfalls eine private Grünfläche zum Erhalt und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den in diesem Bereich vorhandenen Gehölzbestand zu schützen und die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten.

Ferner wird im Westen ein bestehender Graben, der entlang zur Straße *Bohnenkamp* verläuft, als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a) und b) festgesetzt und damit bauplanungsrechtlich gesichert.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für die verhältnismäßig großen und tiefen Baugrundstücke des Plangebietes soll durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches die Möglichkeit einer Bebauung in 2. Reihe sowie 1. Reihe geschaffen werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird dem Ziel, dem bestehenden Wohnraumbedarf zu entsprechen und neue Wohnbauflächen beziehungsweise Wohngebäude zu ermöglichen, die sich jedoch auch städtebaulich in die bestehende umliegende Wohnsiedlung einfügen, entsprechend Rechnung getragen. Ebenfalls wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein am Ortrand liegender und zum Teil bebauter Bereich planungsrechtlich gesichert und eine zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches sichergestellt.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 69 „Auf der Röte“ aufgestellt.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet weitestgehend gleich festgesetzt und orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterscheiden sich in ihren Festsetzungen lediglich darin, dass für die sog. 2. Reihe (WA 1) keine Doppelhäuser zulässig sind.

#### **3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wird als *Allgemeines Wohngebiet WA 1* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 1** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.

Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Mit dieser Regelung erfüllt die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

#### 3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus. Es wird für den rückwärtigen Bereich eine maßvolle Verdichtung angestrebt.

#### 3.2.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der erschließenden privaten Straßenverkehrsfläche mit einem 3 m breiten Grenzabstand. Die Bautiefe auf den Grundstücken wird mit 20 m festgesetzt. Die zum Landschaftsraum hin orientierten Baugrundstücke sollen über große, hinter den Häusern befindliche Gärten einen harmonischen Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft ermöglichen.

### 3.3 Allgemeines Wohngebiet **WA 2**

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Plangebietes entlang der Straße *Am Reuteteich* wird als Allgemeines Wohngebiet **WA 2** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.

Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Mit dieser Regelung erfüllt die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die Maßgabe des Gesetzgebers, eine sinnvolle bauliche Dichte zu erreichen und dennoch einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu gewährleisten.

#### 3.4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten wird darüber hinaus die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung verhindert, dass auf Grundstücken mit Doppelhäusern bis zu vier Wohneinheiten entstehen und den städtebaulich beabsichtigten Charakter der Siedlung zuwiderlaufen. Es wird eine maßvolle Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt.

#### 3.4.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Im westlichen Bereich des WA 2 orientiert sich der überbaubare Bereich entlang der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit einem 3 m bis 5 m breiten Grenzabstand sowie entlang der privaten Straßenverkehrsfläche mit einem 3 m breiten Grenzabstand.

Die Bautiefe wird im westlichen Teilbereich mit 20 m festgesetzt. Die bisher zum Landschaftsraum hin orientierten Baugrundstücke sollen dadurch über große, hinter den Häusern befindliche Gärten einen harmonischen Übergang zwischen Baugebiet und Landschaft ermöglichen.

Im östlichen Teilbereich des WA 2 werden zwei Baufelder mit einer Breite von 22 m und einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Diese haben zueinander einen Abstand von 10 m. Dadurch soll für diesen Bereich des Plangebietes die Möglichkeit geschaffen werden, dass in den jeweiligen Baufeldern entweder jeweils nur 1 Einfamilienhaus oder nur 1 Doppelhaus errichtet werden kann, mit dem Ziel, dass sich die Bebauung baustrukturell harmonisch in die Umgebung einfügt und somit eine verträgliche Erweiterung des westlichen Teilbereiches des WA 2 darstellt.

### 3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich ist bereits über die Straße *Am Reuteteich* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im südwestlichen Plangebiet wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt beziehungsweise planungsrechtlich gesichert. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche dient als Erweiterung beziehungsweise Verlängerung der bestehenden Straße *Am Reuteteich*.

Die Erschließungsstraßen für die rückwärtigen Bereiche werden im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 4,5 m als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### 3.6 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

#### Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im WA 1 und WA 2 nicht höher als 0,3 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße (*Am Reuteteich*) in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstück-sachse) liegen.

#### Traufhöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf im WA 1 und WA 2 die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden (toskanischer Baustil), stellt die Traufhöhe die Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der obersten Dachhaut, dar.

#### Firsthöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf im WA 1 und WA 2 die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:

bei einer Traufhöhe bis 4,5 m:	9,5 m
bei einer Traufhöhe über 4,5 m	8,5 m

### 3.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 dahingehend geregelt, dass sie zu der privaten Grünfläche mit festgesetzter **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung** und zu den privaten Grünflächen **PG 1** einen Abstand von 5 m sowie zur privaten Grünfläche **PG 2** einen Abstand von 1 m einzuhalten haben beziehungsweise der Bereich entsprechend freizuhalten ist.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze (5 m) im **WA 2** sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 unzulässig. Stellplätze sind jedoch in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze (5 m) im **WA 2** zulässig.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind dagegen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

### 3.8 Grünordnung

Zum Zwecke der landschaftlichen Einbindung und zum Erhalt und zur Ergänzung der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen werden die privaten Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 belegt.

Zum Schutz der festgesetzten Gehölzflächen vor Beeinträchtigungen werden für Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauN-VO und jegliche Versiegelung Mindestabstände zu den Gehölzflächen festgelegt. Diese Mindestabstände liegen bei 5 m zu Flächen mit Erhaltungsgebot und den Pflanzflächen PG1, zur Heckenpflanzung PG2 ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

PG1: Die Pflanzflächen mit der Bezeichnung PG1 sind als 5-6-reihige Strauch-Baumhecken mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m und einem beidseitigen Saumstreifen von mindestens 1 m anzulegen. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der vorgegeben Pflanzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 8. Je Teilfläche ist nicht die gesamte Bandbreite der aufgeführten Arten verpflichtend.

PG2: Die Pflanzfläche PG2 dient der Eingrünung der neuen Bauflächen nach Osten und ist als mindestens 2 m breite Hecke (Schnitt- oder Wildhecke) aus heimischen Laubgehölzarten auszugestalten.

### 3.9 Leitungsrecht

Entlang der östlichen privaten Straßenverkehrsfläche Bereich des WA 2 wird zwischen der Straße *Am Reuteteich* und der freien Landlandschaft ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zu belasten, um eine dort bestehende Schmutzwasserdruckrohrleitung zu sichern.

## 4. **Immissionsschutz**

### 4.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den nordöstlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

Es wurde ein Immissionsgutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Auftrag der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erstellt. (Immissionschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Cloppenburg, 31.03.2020), mit dem Ergebnis, dass es zu keiner Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte innerhalb der überbaubaren Bereiche kommt. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im nördlichen Plangebiet kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der Geruchsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete.

## 5. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### 5.1 Ver- und Entsorgung

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie Stellplätzen durch Versicke-

rung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 abzuleiten.

Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Verwallung, Zisternen oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Die Versickerungsanlage muss einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Der Mindestabstand der jeweiligen Versickerungsanlagen liegt bei 5 m zu Flächen mit Erhaltungsgebot und den Pflanzflächen PG1; zur Heckenpflanzung PG2 ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Durch die jeweiligen Abstände sollen die Wurzelbereiche vor potenziellen Schäden durch Abgrabungen geschützt werden.

Arbeitsblätter, Wasserschutzgebietsverordnung und Richtlinien zu Trinkwasserschutzgebieten der Schutzzone III A sind zu beachten.

## 5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Baudenkmäler im Sinne des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht berührt.

## 5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

## 6. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

sichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

### 6.1 Schutzgebiete/-festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor. Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes befindet sich 3 km nördlich der Planung. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet 3414-331 „Dammer Berge“. Das FFH-Gebiet besteht aus weitgehend von Nadelholzforsten unterschiedlicher Altersklassen gebildeten Waldbeständen, die aus früherer Landnutzung in unterschiedlicher Dichte und Altersstruktur Laubbäume aufweisen. Der Schutzzweck des Gebietes, nämlich die Verbesserung der Repräsentanz des Hirschkäfers im Naturraum D 30 wird durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Trinkwasserschutzgebietes „Vörden“, Schutzzone IIIA.

### 6.2 Bestehende Verhältnisse

Realnutzung/Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt: Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten und Südwesten an bestehende Siedlungen an. Er wird im Nordwesten durch die Straße *Bohnenkamp* und im Südwesten durch die Straße *Am Reuteich* begrenzt.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Luftbild)

Im flächenmäßig überwiegenden Teil wird der Geltungsbereich bereits zu Wohnzwecken genutzt, etwa 1/3 des Plangebietes unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung in Form von intensivem Ackerbau. Nördlich und östlich schließt sich eben-

falls intensiv ackerbauliche Nutzfläche an, südlich und westlich bestehen Siedlungsflächen der Ortslage Vörden in Form von Einfamilienhaussiedlung.

Die Beschreibung der vorhandenen Nutzung basiert auf einer Ortsbegehung, die zum Verfahrensbeginn im Oktober 2017 vorgenommen wurde. Das Plangebiet ist durch verschiedene Nutzungsstrukturen mit jeweils ähnlichen Flächenanteilen geprägt.

Der südöstliche Teilbereich wird auf einer Fläche von rund 2.700 m<sup>2</sup> intensiv ackerbaulich genutzt. Die Fläche ist randlicher, siedlungsnaher Bestandteil der großräumigen Ackerlandschaft, welche die Ortslage Vörden umgibt. Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe und der fehlenden Saumstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass der Bereich essentieller Lebensraumbestandteil einer planungsrelevanten Vogelart des Offenlandes ist.

Weitere Teile des Plangebietes sind bereits durch Wohnnutzung im Einfamilienhausbereich gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um derzeit zwei Wohngrundstücke mit umgebenden (Vor)Gartenstrukturen. Das östliche Wohngrundstück weist ehemals vier, heute zwei ältere Laubbäume (Buche, Roteiche) auf. Im Vorgartenbereich der Häuser und unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern handelt es sich um typische, eher strukturarme neuzeitliche Ziergärten. Das westliche Wohngrundstück weist rückwärtig eine großzügige, in der Hauptsache als Rasen angelegte Gartenfläche auf. Vereinzelt stocken vorwiegend mittelalte Laubbäume (Eiche, Linde, Birke; Brusthöhendurchmesser ca. 40 cm) auf der Fläche, die nach erster Inaugenscheinnahme keine Baumhöhlen aufweisen.

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches schließt an die beiden Wohn-/Gartengrundstücke ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großes Weidegrünland an. Die Weidefläche wurde in einem kleinen Teilbereich an der Geltungsbereichsgrenze zum Zeitpunkt der Ortsbegehung noch als Weihnachtsbaumplantage genutzt, die heute aufgelöst ist.



Abbildung: Flächennutzung im Plangebiet

An der Straße *Bohnenkamp* liegt ein ca. 5 m breiter, in Trapezprofil ausgebauter flacher Straßenseitengraben mit Rasenböschung, der zum Zeitpunkt der Ortsbe-

gehung keine Wasserführung aufwies. An der südwestlichen Plangebietsgrenze werden Straße und Graben von einer Grünfläche mit Rasen und Formgehölzen begleitet. Dem Graben wird keine besondere Lebensraumbedeutung für Amphibien beigemessen.

Entlang der Straße *Bohnenkamp* bzw. dem straßenbegleitenden Graben und auf ca. 30 m entlang der nördlichen Gebietsgrenze besteht eine vorwiegend aus Erlen bestehende, baumheckenartige Gehölzstruktur. Entlang der nördlichen Grenze liegt der Gehölzbestand zur Hälfte im Plangebiet und zur Hälfte außerhalb. Der straßenbegleitende Bestand ist ein reiner, regelmäßig auf den Stock gesetzter Erlenbestand (Brusthöhendurchmesser 20–40 cm), die Erlen zwischen Plangebiet und nördlich angrenzendem Acker weisen etwas größere Stammdurchmesser zwischen 20 und 80 cm auf und sind von einem dichten Holunderbestand unterwachsen. Das Vorkommen von Baumhöhlen ist nicht auszuschließen. Von einer Bedeutung der Gehölzstruktur als Fortpflanzungsstätte für Baumbrüter ist auszugehen.

Boden/Wasser: Nördlich der Ortslage Vörden besteht laut Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) des Landes Niedersachsen<sup>1</sup> ein weiträumiger Plaggenesch, der sich bis zur Ortslage Neuenkirchen erstreckt und im Bereich der *Reutestraße* bereits durch Siedlung überbaut ist. Im Plangebiet handelt es sich um einen mittel- und feinsandigen Plaggenesch, unterlagert von Podsol, der sich zusammensetzt aus rund 60 cm Plaggenauflage über fluviatil abgelagerten Sedimenten bzw. im Nordosten des Plangebietes über eiszeitlichen/nacheiszeitlichen periglaziär-fluviatilen Ablagerungen, die wiederum von glazifluviatilen Sand unterlagert sind. Plaggenesch ist aufgrund seiner Archivfunktion als schutzwürdiger Boden einzustufen. Die BK50 gibt mittlere Grundwassertief- und -hochstände von 18,5 dm – 11 dm unter Geländeoberfläche an. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (d. h. die Fähigkeit der anstehenden Gesteine, den oberen Grundwasserleiter vor Schadstoffen zu schützen) wird laut Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000 als mittel angegeben.

Die Grundwasserneubildung<sup>2</sup> im Planungsraum beträgt gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 200.000<sup>3</sup> im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Menge von >100 – 150 mm/a und liegt somit im mittleren Bereich<sup>4</sup>. Die Ackerfläche im Südosten weist eine geringe Neubildungsrate von > 50 – 100 mm/a auf. Laut Prognosewerten des NIBIS-Kartenservers zum Klimawandel wird die Grundwasserneubildung mittelfristig im Zeitraum von 2021 – 2050 im gesamten Gebiet als gering einzustufen sein.

Klima/Luft: Die Rasen- und Ackerflächen innerhalb des Plangebietes haben eine kaltluftproduzierende Wirkung ohne siedlungsklimatische Relevanz (keine siedlungsklimatischen Belastungsbereiche im Umfeld).

Landschafts-/Ortsbild: Das Plangebiet ist bereits in seiner aktuellen Beschaffenheit als Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft zu betrachten. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besteht nicht. Hervorzuheben ist der Erlenbestand im Nordwesten des Plangebietes, der eine naturnahe Einbindung der Bebauung gewährleistet und als naturbetontes Element der ansonsten recht ausgeräumten Ackerlandschaft anzusehen ist.

<sup>1</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Abruf 12/2019)

<sup>2</sup> Die Grundwasserneubildung wird vom Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nach der Methode mGROWA in Abhängigkeit u.a. von Niederschlagsmenge und -verteilung, Durchlässigkeit des Bodens, Bewuchs und Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand ermittelt. Angaben gelten für den Zeitraum 1981 - 2010

<sup>3</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<sup>4</sup> vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsmaßnahmenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

Kultur-/Sachgüter: Nicht im Plangebiet vorhanden.

Fläche: Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland<sup>5</sup> wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Das Plangebiet ist zu überwiegenden Teilen bereits Teil der Siedlungsbebauung. Nur bei der Ackerfläche im Südosten handelt es sich um bislang unbebaute Fläche.

Bedeutung: Bezüglich der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besteht eine im Wesentlichen allgemeine Bedeutung des Plangebietes. Eine besondere weisen die bislang unbebauten Bereiche für das Schutzgut Boden auf, der hier eine Schutzwürdigkeit aufgrund seiner Archivfunktion aufweist. Hervorzuheben sind zudem die Gehölzstrukturen im Plangebiet, insbesondere der Erlenbestand im Nordwesten.

### 6.3 Berücksichtigung der Grundsätze zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

#### Bodenschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB/Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB

Die Grundsätze der sogenannten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordern einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden ein. Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen zudem gehalten, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher land- oder fortwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine Nachverdichtung durch Bebauung in zweiter Reihe, die in gleichem Flächenumfang durch eine Neuerschließung freier Landschaft ergänzt wird. Die Neubebauung ist mit zwei Baugrundstücken sehr kleinflächig und fügt sich im Sinne einer Arrondierung an den vorhandenen Siedlungsrand an.

#### Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit

---

<sup>5</sup> Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaechen#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Besondere Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind nicht vorgesehen.

#### 6.4 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung sind Flächen von vorwiegend allgemeiner Bedeutung betroffen. Im Wesentlichen kommt es zur Überbauung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche und Rasenflächen (Garten/Weide). Im geringen Umfang kommt es bei Umsetzung der Planung zum Verlust vorhandener Gehölze auf dem Flurstück 230/48. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, der jedoch gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG (s.u.) zu beachten. Ebenso gilt für das vorliegende Bauleitplanverfahren das Gebot zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen. Folgende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind für den Bebauungsplan Nr. 69 vorgesehen:

- Erhalt und Ergänzung (Pflanzgebot PG1) der vorhandenen Gehölzstruktur im Nordwesten des Plangebietes: landschaftliche Einbindung des Siedlungsrandes, Erhalt und Erweiterung der bestehenden Lebensraumfunktion der Gehölzstruktur für Vögel (potentielle Brutstätte) und ggf. Fledermäuse (sofern Baumhöhlen bestehen).
- Mindestmaß an Eingrünung nach Osten durch Pflanzgebot PG2.
- Beachtung von Vorgaben zur Fällarbeiten des überplanten Gehölzbestandes (Hinweis Nr. 8).

#### 6.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote im Zusammenhang mit Vorhaben der Bauleitplanung ist Folgendes festzustellen:

Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Der Tatbestand der Tötung kann im Falle der vorliegenden Planung vor allem dann eintreten, wenn als Vogelbrutstätte genutzter Baumbestand in der Brutzeit beseitigt wird. Unter Berücksichtigung der untenstehenden Anga-

ben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten für Gehölze ist nicht von einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszugehen.

Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist untersagt, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich aufgrund der Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Hierzu zählen auch Scheuchwirkungen durch Silhouettenwirkungen neuer Gebäude. Möglich sind insbesondere baubedingte Störungen brütender Vögel, die ihre Nester im Gehölzbestand des Plangebietes haben. Da es sich beim Plangebiet aber um eine bereits durch Siedlungstätigkeit vorgeprägte Fläche handelt, ist nicht davon auszugehen, dass entsprechend störungsempfindliche Arten im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld vorkommen, deren lokale Population durch das Vorhaben in seinem Erhaltungszustand gefährdet wird.

Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG: Verboten ist die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten (Nr. 3) sowie wild lebender Pflanzen des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Nr. 4). Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore unterliegen dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach nicht dem Schädigungsverbot. Ein Verstoß liegt aber dann vor, wenn durch Betroffenheit dieser Funktionen auch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Entsprechende Teillebensräume sind dann sogenannte essentielle Habitatelemente/-bestandteile. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine Aufgabe von Brutplätzen durch die Verschlechterung des Nahrungsangebotes verursacht wird. Bei der überplanten Fläche ist nicht von einer Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder als sonstiger essentieller Habitatbestandteil für planungsrelevante Arten auszugehen. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot ist nicht zu befürchten. Planungsrelevante Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen, sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden (siehe auch Hinweis Nr. 8 der Planunterlage): Die Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Zudem ist im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## 7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich setzt sich flächenanteilig aus folgenden Nutzungen zusammen:

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	<b>rund 8.064m<sup>2</sup></b>
davon max. versiegelte Fläche (60%)	rund 4.838 m <sup>2</sup>
...davon mind. nicht versiegelte Fläche (40%)	rund 3.226 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	<b>rund 644 m<sup>2</sup></b>
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen	rund 169 m <sup>2</sup>
davon private Straßenverkehrsflächen	rund 475 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	<b>rund 558 m<sup>2</sup></b>
Private Grünflächen	<b>rund 1.888 m<sup>2</sup></b>
davon Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rund 844 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	rund 1.044 m <sup>2</sup>
<b>Σ</b>	<b>rund 11.154 m<sup>2</sup></b>

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Auf der Röte“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 69 „Auf der Röte“ sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Ansgar Brockmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 02.06.2020  
Lh/Sp/Mi/Su-409.012

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR