GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

Bebauungsplan Nr. 77

„Zur Müße“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 221007
Datum: 2021-02-04

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 2
2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte 3
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung 3
3.2 Festsetzungen in Textform 4
4 Verkehrliche Erschließung 4
5 Belange des Umweltschutzes 5
5.1 Fachziele des Umweltschutzes 5
5.2 Bestandsaufnahme und -bewertung 6
5.3 Auswirkungsprognose 10
5.4 Umweltrelevante Maßnahmen 12
5.5 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung 13
5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 14
6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange 15
6.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation 15
6.2 Schmutzwasserentsorgung 15
6.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange 15
6.4 Belange des Brandschutzes 15
6.5 Abfallbeseitigung 16
7 Belange des Immissionsschutzes 16
8 Bodenfunde/ Denkmalpflege 16
9 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen 16
10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung 17
11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 17

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

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-02-04
Proj.-Nr.: 221007

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Planungsanlass und -erfordernis

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

In der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden besteht der Bedarf weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken resultiert dabei u.a. aus der Ansiedlungsdynamik von Gewerbebetrieben im „Niedersachsenpark“ und des damit verbundenen überproportionalen Bevölkerungswachstums (insbesondere Zuzüge auf Grund des weiterhin steigenden Arbeitsplatzangebotes).
Vor dem Hintergrund, dass die noch vorhandenen bebaubaren Grundstücke in der Ortschaft Neuenkirchen (Baulücken) auf absehbare Zeit nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und weitere planungsrechtlich gesicherte Bauflächen nicht mehr vorhanden bzw. verfügbar sind, ergibt sich nun für die Gemeinde Neuenkirchen - Vörden das Erfordernis hier in der Ortslage Neuenkirchen weitere Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen.
Es ist Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen zu entwickeln (Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch (§ 1a BauGB - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) genüge getan wird.

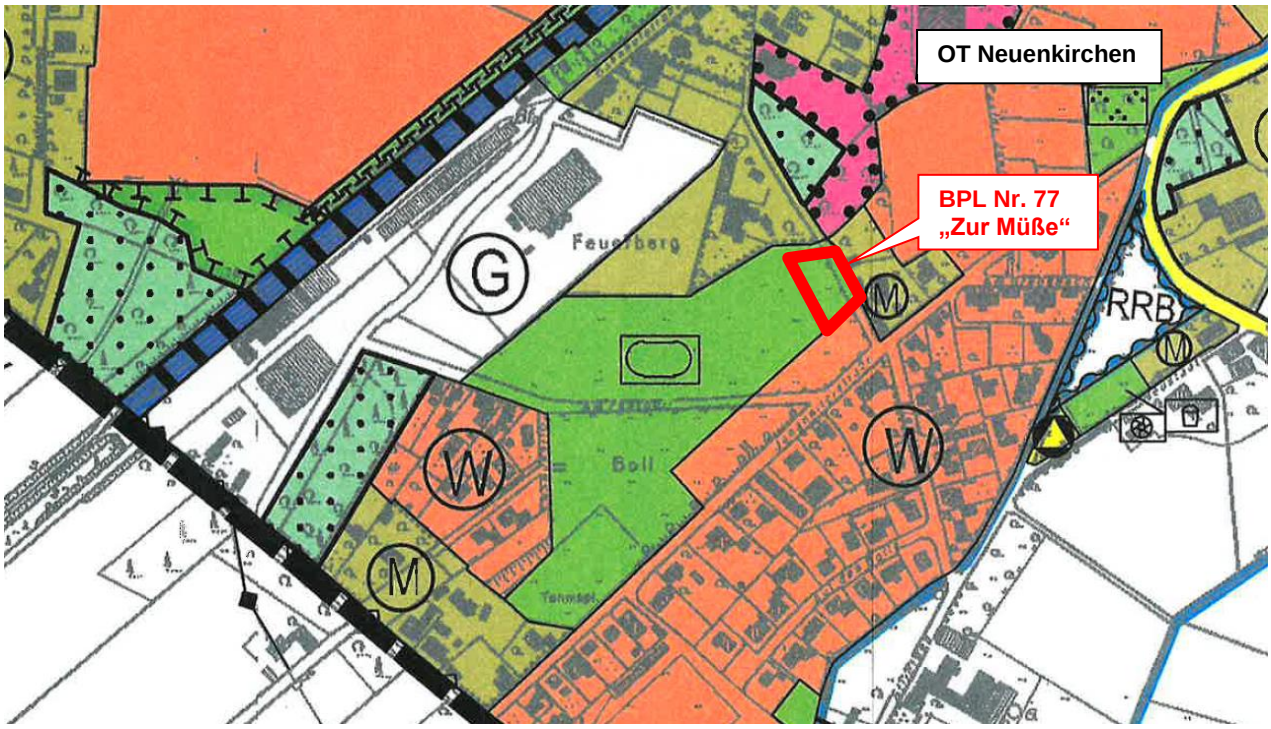
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (u.a. auch Doppelhäuser) Rechnung getragen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Die künftig zulässige Grundfläche im Änderungs- und Erweiterungsbereich beträgt weniger als 20.000 qm. Des Weiteren wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP Neuaufstellung 2005) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden stellt für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche/ Sportplatz dar. Die Darstellung des FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst - Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

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



2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Zur Müße“ umfasst das Gebiet westlich der Gemeindestraße „Zur Müße“ und nördlich der „Johanniterstraße“/ „Am Füerboll“.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):		ca. 1.725 m²
-	allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1.680 m²
-	Verkehrsflächen (Straße)	ca. 45 m²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Zielsetzung zur Nutzung des Baugebietes und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche (südlich angrenzend Bebauungsplan Nr. 55) werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sollen auch Doppelhäuser (max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. 1 WE pro Doppelhaushälfte) zugelassen werden, um die diesbezügliche, hier vorhandene Nachfrage zu berücksichtigen.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechen dem hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überbaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.

Des Weiteren werden im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen zur Verbreiterung der Straßenparzelle „Zur Müße“ festgesetzt.

3.2 Festsetzungen in Textform

Neben den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ergänzend dazu Festsetzungen in Textform vorgesehen, um insbesondere hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes einen Rahmen zu setzen, der in Anlehnung der im schon vorhandenen Siedlungsbereich Maßstäbe für die zukünftige Gestaltung des Ortsbildes setzt.

Mit der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Nr. 1) sollen in den allgemeinen Wohngebieten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe, die gemäß § 4 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen werden, aber auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, hier aber angesichts der Lage und der bestehenden Siedlungscharakteristik des Gebietes städtebaulich nicht zu integrieren wären, sollen hier nicht angesiedelt werden können. Vor allem sind hierbei die Frage der von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen sowie der induzierte Verkehr relevant für den generellen Ausschluss dieser Nutzungen.
Die Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 4 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die einheitlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe/ First-, Traufhöhe, Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit der Nr. 2 der textlichen Festsetzungen stellen auf die Einbindung des Plangebietes in den vorhandenen Siedlungsbereich ab. Wesentliche Höhenunterschiede zu den benachbarten Bereichen werden so vermieden.

Nr. 3 regelt hier die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf den einzelnen Grundstücken. Damit soll hier eine verträgliche Größenordnung unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfs und der vorgesehenen städtebaulichen Verdichtung erreicht werden.

Mit der Nr. 4 der textlichen Festsetzungen wird die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken geregelt. Damit wird eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes sichergestellt und dem Schutzanspruch der Anpflanzflächen Rechnung getragen.

Die Nr. 5 trifft ergänzende Regelungen zur Oberflächenentwässerung.

4 Verkehrliche Erschließung

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

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

Eine abschließende Entscheidung über den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße/ „Zur Müße“ wird im Zuge der Erschließungsplanung getroffen. Hierzu wird eine weitere Abstimmung mit allen Beteiligten im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen.

Private Einstellplätze sind generell auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

5 Belange des Umweltschutzes

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.

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes 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
Die mit der vorliegenden Planung maximal mögliche Versiegelung im Geltungsbereich ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzung	Größe in m²	Faktor	Größe in m²
Wohngebiet, GRZ 0,4 (mit Überschreitung auf 0,6)	1.680	0,6	1.008
Straßenverkehrsfläche	45	1,0	45
Versiegelung			**1.053**

5.1 Fachziele des Umweltschutzes

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

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):
Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 2005 vor. Nachfolgend erfolgt eine Auswertung der zeichnerischen Darstellungen des LRP. Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern und zum Landschaftsbild werden, sofern vorhanden, an entsprechender Stelle berücksichtigt.

- Karte 1 - Biotopkomplexe und Biotoptypen: Besiedelter Bereich (Siedlung, bebaute Gebiete etc.).
- Karte 1a - Biotoptypen und Biotopkomplexe - Bewertung und wichtige Bereiche - Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz.
- Karte 2 - Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit): Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung
- Karte 2a - Landschaftsbild – Bewertung und wichtige Bereiche. Voraussetzungen der Landschaftsbildeinheiten für das Landschaftserleben: gering (eingeschränkte Voraussetzung für das Landschaftserleben).
- Karte 3 - Boden: Gley
- Karte 3a - Boden - Bewertung und wichtige Bereiche: Stark eingeschränkte Leistungsfähigkeit / sehr geringe Bedeutung (9 = naturferne, stark versiegelte Böden).

[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.

- Karte 4.1 - Grundwasser – Grundwasserneubildungsrate: >300-400 mm/a; Schutzfunktion: gering; Siedlungsflächen (Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung.
- Karte 4.2 - Oberflächenwasser: „Keine Darstellung".
- Karte 5 - Klima / Luft – Klimatope - Vegetations- und Nutzungsstrukturen: Klimatische und lufthygienische Belastungsbereiche, Siedlungsklima, verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete.
- Karte 6 - Zielkonzept: Zieltyp: Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- Karte 7 - Umsetzung des Zielkonzeptes - Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft: „Keine Darstellung".

Landschaftsplan (LP):
Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden liegt nicht vor.

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 Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z. B. gefährdeten Arten gemacht.

Realnutzung / Biotoptypen
Für das hier betrachtete Plangebiet wurde im Zuge einer Ortsbegehung am 27.01.2021 die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biotoptypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind nicht notwendig. Die überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016[2]).

9.6 Intensivgrünland (GI) Wertfaktor 1,2
Das Plangebiet stellt sich derzeitig als Intensivgrünland dar.

Angrenzende Bereiche:
Aufgrund seiner innerörtlichen Lage wird die Umgebung des Plangebietes vor allem von bebauten Grundstücken eingenommen. Dabei handelt es sich vor allem um wohnbaulich genutzte Flächen. Im nördlichen Bereich grenzt eine Hofstelle an das Plangebiet an, deren Umfeld zahlreiche alte Bäume (vor allem Eichen) mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 50 bis 80 cm aufweist.

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-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biotoptypen:
Im Plangebiet kommen keine natürlichen Biotoptypen vor, die laut Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen den Gefährdungskategorien 0 (= vollständig vernichtet) oder 1 (= von vollständiger Vernichtung bedroht) oder 2 (= stark gefährdet bzw. stark beeinträchtigt) unterliegen. Angaben zu Rote-Liste-Arten liegen nicht vor.

[2] LANDKREISE OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG, (2016). *Das Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung*. Osnabrück.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten:
Offizielle Angaben zum konkreten Vorkommen streng geschützter Arten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Im Zuge der Vorortbegehung am 27.01.2021 wurden keine konkreten Hinweise auf oder Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten bzw. von deren Lebensstätten festgestellt. Gemäß dem Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung sind im Plangebiet und seinen angrenzenden Flächen keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhanden (s. u.).
Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen (sehr artenarmes Intensivgrünland) stellen durchschnittlich bis gering bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Ortslage sowie bestehenden Vorbelastungen (angrenzende Mehrfamilienhäuser, Straße mit Beleuchtungen) nicht zwingend zu erwarten.
Die Freifläche bietet Nahrungsraum für verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche, Gärten und Parkanlagen. Essentielle Teilhabitate für artenschutzrelevante Vogelarten, welche im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten, werden aufgrund der Größe und Biotopausstattung des Plangebietes nicht erwartet.
Weiterhin kann die Freifläche als temporäre Teilnahrungsfläche mit geringer Bedeutung für Fledermausarten fungieren. Essentielle Habitatbestandteile sind für die Artgruppe der Fledermäuse nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht betroffen.
Im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen dagegen Strukturen (z.T. älterer Gebäudebestand, Bäume mit Brusthöhendurchmessern $\geq$ 30 cm), die prinzipiell Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse und evtl. als Niststandort für europäische Vogelarten „mit besonderer Planungsrelevanz“[3] bieten.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:
Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung[4] hat ergeben, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparkes „Dümmer“ (Kennzeichen: NP NDS 00008) befindet. Gemäß den Darstellungen des Map-Servers sind von der Planung keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich etwa 1,45 km nordöstlich des Plangebietes (Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“; LSG VEC 00001). Im näheren Umfeld des Plangebietes (2 km) sind darüberhinausgehend keine weiteren Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Etwa 480 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein für Brutvögel wertvoller Bereich -2010- (Status offen, Kenn-Nr. Teilgebiet 3514.3/1). Etwa 530 m südwestlich liegt ein für Gastvögel wertvoller Bereich -2018- „Haseniederung bei Rieste“ ((Teil-)Gebietsnummer: 4.3.01.(17); Status offen, Bewertungszeitraum: 2008-2018). Etwa 550 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein für die Fauna wertvoller Bereich „Krebsbach-Neuenkirchen“ (Tierart: Fische, Gebietsnummer: 3514006, Status offen, Erfassung: November 1992, letzte Aktualisierung: Mai 2001). Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die „Dammer Berge“ (etwa 3,5 km östlich des Plangebietes, EU-Kennzahl: 3414-331, Landesinterne Nr.: 317). Der „Alfsee“ stellt das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet dar (etwa 4,4 km westlich des Plangebietes, EU-Kennzahl: DE3513-401, Landesinterne Nr.: V17). Aufgrund der Distanz zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist mit keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu rechnen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

---

[3] Hierunter fallen Arten des Anhang I der VS-RL (Vogelschutz-Richtlinie), Arten nach Art. 4 Abs. 2 der VS-RL, Vogelarten der Roten Liste Niedersachsen und Deutschland mit Gefährdungsstatus 1, 2, 3 und G, ausgewählte Arten des Status V (Vorwarnliste) sowie Koloniebrüter mit mehr als 5 Paaren. Zusätzlich diejenigen Vogelarten die diese Kriterien nicht erfüllen, aber gemäß § 54 BNatSchG streng geschützt sind.

[4] NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 22.01.2021 von https://www.umweltkarten-niedersachsen.de

Fläche
Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte Fläche (Grünland) dar.

Boden
Die Sichtung des NIBIS-Kartenservers[5] des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass im Plangebiet der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ vorhanden ist. Der Bodentyp „Sehr tiefer Podsol-Gley“ ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“[6] des LBEG nicht verzeichnet und somit als durchschnittlich bedeutsam / schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gem. NIBIS-Kartenserver[7] im Plangebiet als „gering“ eingestuft.
Im NIBIS-Kartenserver[8] werden für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Altlastenstandorte dargestellt.
In Bezug auf das Schutzgut Boden sind daher insgesamt keine Wertelemente besonderer Bedeutung im Plangebiet zu erwarten.

Wasser
Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Grundwasser: Gemäß dem NIBIS-Kartenserver[9] liegt die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1981-2010) bei >100 -150 mm/a bzw. >300-350 mm/a. Insgesamt gesehen liegt daher ein Bereich hoher Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“[10]. Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.
Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „gering“ angegeben[11], weshalb eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen vorliegt.
Wasserschutzgebiete: Nach den Angaben des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung befindet sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Überschwemmungsgebiete: Nach den Angaben des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.
Insgesamt betrachtet weist das Plangebiet aufgrund der teils hohen Grundwasserneubildungsrate sowie des geringen Schutzpotenzials der grundwasserüberdeckenden Schichten eine besondere Empfindlichkeit aus Sicht des Schutzgutes Wasser auf.

Klima und Luft
Im Allgemeinen dient Offenland, wie das im Plangebiet vorliegende Grünland, der Kaltluftbildung. Offenland weist dann eine besondere Bedeutung auf, wenn die dort produzierte Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperaturausgleichend wirken kann. Gehölzstrukturen und Wälder dienen der Frischluftproduk-

---

5 NIBIS®-Kartenserver (2021): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 22.01.2021 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#
6 NIBIS®-Kartenserver (2021): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 22.01.2021 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#
7 NIBIS®-Kartenserver (2021): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 22.01.2021 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#
8 NIBIS®-Kartenserver (2021): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 22.01.2021 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#
9 NIBIS®-Kartenserver (2021): *Grundwasserneubildung mGrowa18 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 22.01.2021 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#
10 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (2011). *Anwendung der RLBP (Ausgabe 2009) bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen – Hinweise zur Vereinheitlichung der Arbeitsschritte zum landschaftspflegerischen Begleitplan und zum Artenschutzbeitrag* (Stand: März 2011). Abgerufen am 30.03.2012 von http://www.strassenbau.niedersachsen.de/download/63897/Anwendung_der_RLBP_Ausgabe_2009_bei_Strassenbauprojekten_in_Niedersachsen.pdf
11 NIBIS®-Kartenserver (20201): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 22.01.2021 von http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#

tion und wirken lufthygienisch ausgleichend, was ebenfalls in thermisch belasteten Gebieten von Bedeutung sein kann. Das Plangebiet selbst sowie die unmittelbare Umgebung weisen keine thermisch belasteten Bereiche auf, daher übernehmen die Offenlandbiotope (Kaltluftproduzenten) nur eine untergeordnete Rolle. Ihre schutzgutspezifischen Funktionen sind in diesem Umfeld nicht essentiell notwendig. Gehölzbestände (Frischluftproduzenten) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)
Gemäß dem Landschaftsrahmenplan (LRP) besitzen die Landschaftsbildeinheiten im Plangebiet geringe Voraussetzungen für das Landschaftserleben (eingeschränkte Voraussetzung für das Landschaftserleben).
Das Plangebiet stellt sich als Grünland dar. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.
Insgesamt weist das Plangebiet daher eine durchschnittliche Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild auf.

Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)
Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das ca. 3,2 km in nordöstlicher Richtung gelegene FFH-Gebiet „Dammer Berge“ (EU-Kennzahlen: 3414-331). Aufgrund dieser Entfernung können erhebliche Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< ausgeschlossen werden.

Menschen, menschliche Gesundheit, Emissionen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7c BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur liegen nicht vor.
Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im (weiteren) Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung im Umfeld gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlich geprägten Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
Zur Beurteilung, der Immissionssituation im Plangebiet (Gewerbelärm, Geruchs- und Staubimmissionen/ Futtermittelbetriebe, Sportlärm/Tennisanlage) ist eine Machbarkeitsbetrachtung zur Neuordnung im Bereich "Am Füerboll" in Neuenkirchen (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09.11.2018) erstellt worden.
In der o.g. Machbarkeitsbetrachtung wurden die zu erwartenden Immissionen auf Basis der vorliegenden Gutachten und Erkenntnisse zusammengetragen und die Möglichkeit von Realisierung von Wohnbauflächen im Umfeld des Gebiets "Am Füerboll" geprüft. Damit kann zusammenfassend ausgesagt werden, dass aus Sicht von Geruchs- und Staubimmissionen keine unzulässigen Situationen zu erwarten sind, weiterhin auch durch Gewerbelärm keine Überschreitungen einzuhaltender Richtwerte in diesem Bereich befürchtet werden müssen.
Aktuelle Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung von Sportlärm ermöglichen zusätzlich die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen.
Somit ist zusammenfassend auszusagen, dass die Flächen an der Straße "Am Füerboll" sowie nördlich der "Johanniterstraße" in jedem Fall für eine weitere Entwicklung als Wohnbauflache zur Verfügung stehen und auch nördlich der Straße "Am Füerboll im Übergang zum vorhandenen Wohngebiet hier Entwicklungsflächen möglich sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs.6 Nr.7d BauGB)
Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

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 Plangebiet kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor. Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung daher nicht bedingt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen (gem. § 1 Abs.6 Nr.7j BauGB)
Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden Bauleitplan ausgehen können bzw. denen der Bauleitplan ausgesetzt ist. Innerhalb des Plangebietes sowie in seinem näheren und weiteren Umfeld sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind. Gefährdungen durch Hochwasser sind nicht zu erwarten, das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und in den für das Land Niedersachsen vorliegenden Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten sind für das Plangebiet selbst keine Darstellungen getroffen. Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und somit von einer Nutzung, von der keine besonderen Risiken ausgeht.

5.3 Auswirkungsprognose

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Zur Müße“ wird ein allgemeines Wohngebiet, festgesetzt und somit eine Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes in Höhe von 1.053 m² ermöglicht.
Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen bzw. der angetroffenen Nutzungen und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt
Von der Planung ist mit dem Intensivgrünland ein Biotoptyp betroffen, der nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell als „weniger empfindlich“ (Wertfaktor 0,6 bis 1,5) gilt.
Das überschlägig ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 1.344 Werteinheiten (sh. Kap. 5.1). Der Verlust von Teilen des Biotoptypen-Bestandes ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu werten. Das Bauleitplanerfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/Biotoptypen. Es werden ebenfalls keine potentiell bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen.
Es ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung lediglich die Inanspruchnahme eines Teils eines innerörtlich gelegenen Intensivgrünlandes sehr artenarmer Ausprägung bedingt. Für potentiell vorkommende europäische Vogelarten kann eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung (sh. Kap. 5.4) verhindert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet und seinem näheren Umfeld möglicherweise vorkommenden Fledermausarten ist unter Berücksichtigung der Habitatausstattung

(mögliche Teilnahrungsfläche ohne besondere Bedeutung) und Vorbelastung (angrenzende Mehrfamilienhäuser, Straße mit Beleuchtungen) sowie der Art des Vorhabens (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden wohnbaulichen Nutzungen und mit Abstand zu nahe gelegenen älteren Gehölzen) sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft
Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des Plangebietes eine Flächenversiegelung von ca. 1.053 m² zugelassen wird. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um einen bereits anthropogen überformten und genutzten Bereich (Grünland) handelt, ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Durch die Planung werden innerhalb des Geltungsbereiches rd. 1.053 m² Boden neu versiegelt. 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.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser liegen mit einer Grundwasserneubildungsrate von teils >300-350 mm/a und einem geringen Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor. Bei dem geplanten Vorhaben (allgemeines Wohngebiet) handelt es sich nicht um eine Planung mit einer hohen Grundwasserverschmutzungsgefährdung. Es ist davon auszugehen, dass ein allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung des allgemeinen Stands der Technik, der gültigen Unfallverhütungsvor-schriften usw. keine grundsätzlichen erheblich negativen Auswirkungen auf die Grundwasserqualität hat, sodass nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Wasser zu rechnen ist.

Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

Schutzgut Landschaft
Das Plangebiet selbst wird von dem im Plangebiet vorhandenen Grünland geprägt. Aus Sicht des Landschafts /Ortsbildes kommt dem Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Planung führt nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch
Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen vorhanden. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur liegen nicht vor.
Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung im (weiteren) Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung im Umfeld gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlich geprägten Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
Zur Beurteilung, der Immissionssituation im Plangebiet (Gewerbelärm, Geruchs- und Staubimmissionen/ Futtermittelbetriebe, Sportlärm/Tennisanlage) ist eine Machbarkeitsbetrachtung zur Neuordnung im Bereich "Am Füerboll" in Neuenkirchen (ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 09.11.2018) erstellt worden, sh. Anlage.
In der o.g. Machbarkeitsbetrachtung wurden die zu erwartenden Immissionen auf Basis dervorliegenden Gutachten und Erkenntnisse zusammengetragen und die Möglichkeit von Realisierung von Wohnbauflächen im Umfeld des Gebiets "Am Füerboll" geprüft. Damit kann zusammenfassend ausgesagt werden, dass aus Sicht von Geruchs- und Staubimmissionen

keine unzulässigen Situationen zu erwarten sind, weiterhin auch durch Gewerbelärm keine Überschreitungen einzuhaltender Richtwerte in diesem Bereich befürchtet werden müssen.
Aktuelle Beurteilungsgrundlagen zur Bewertung von Sportlärm ermöglichen zusätzlich die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen.
Somit ist zusammenfassend auszusagen, dass die Flächen an der Straße "Am Füerboll" sowie nördlich der "Johanniterstraße" in jedem Fall für eine weitere Entwicklung als Wohnbauflache zur Verfügung stehen und auch nördlich der Straße "Am Füerboll im Übergang zum vorhandenen Wohngebiet hier Entwicklungsflächen möglich sind.
Insgesamt sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.
Daher sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen
Komplexe schutzgutübergreifende Wechselwirkungen sind von der Planung nicht betroffen.

Europäisches Netz Natura 2000
FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind zwar in der weiteren Umgebung vorhanden (ca. 3,2 km Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen
Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine als Störfallbetrieb einzustufenden gewerblichen Nutzungen bekannt. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende 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 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (2) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen. Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung werden neue Wohnbauflächen in Anlehnung an bestehende Siedlungsstrukturen entwickelt (Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes). Ausschlaggebend dafür ist, dass durch eine Arrondierung von bestehenden Bauflächen eine noch weitere Zersiedelung der „freien“ Landschaft vermieden wird und damit dem gesetzlichen Anspruch genüge getan wird.

Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind durch die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten:

- Die Baufeldräumung (Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden und Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) ist nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen dem 01. August und 28. Februar) durchzuführen.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt das Osnabrücker Kompensationsmodell (LK OSNABRÜCK, VECHTA, CLOPPENBURG 2016) dar. Innerhalb des Plangebietes können den geplanten Maßnahmen folgende Wertfaktoren zugewiesen werden:

Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet **Wertfaktor 1,0**
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. möglicher Überschreitung um 50 % auf 0,6 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6 werden maximal 60 % des Wohngebietes versiegelt. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Freiflächen liegt somit bei 40 %. Diese Freiflächen sind in Anlehnung an Zier- und Nutzgärten/Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt (theoretisch) ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.344 Werteinheiten** (s. u.).

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

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

Bestand	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor (WF)**	**Eingriffsflächenwert (WE)**
9.6 (GI) Intensivgrünland	1.680	1,2	2.016
Gesamt:	**1.680**		**2.016**

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 2.016 Werteinheiten.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen können folgende Wertfaktoren zugeordnet werden:

Maßnahme	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor (WF)**	**Kompensationswert (WE)**
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung; Gesamtgröße: 1.680 m²)			
- Versiegelung (60 %)	1.008	0,0	0
- Freiflächen (40 %)	672	1,0	672
Straßenverkehrsfläche	45	0,0	
Gesamt:	**1.680**		**672**

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein geplanter Flächenwert von ca. 672 Werteinheiten erzielt.

Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

Eingriffsflächenwert	**-**	**Geplanter Flächenwert**	**=**	**Kompensationsdefizit**
2.016 WE	**-**	**672 WE**	**=**	**1.344 WE**

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.344 Werteinheiten** besteht.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu erwarten sind. Durch das vorliegende Vorhaben kommt es daher – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:
Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden.

Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen. Unter Beachtung der im Umweltplanerischen Fachbeitrag formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

6.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch den Anschluss bzw. Ausbau der in der Nachbarschaft vorhandenen Netze.
Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Durchführung von Ver- und Entsorgungsverlegungsarbeiten bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.
Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) in diesem Baugebiet wird eine Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so konstruiert sein, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, die Beseitigung von Störungen, Rohrnetzkontrollen und ähnliches problemlos durchgeführt werden können. Einzelheiten werden von Fall zu Fall mit dem Baulast- und Planungsträger abgestimmt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über ein Kanalisationsnetz innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an das angrenzende und bereits vorhandene Kanalisationsnetz mit Ableitung zur Kläranlage. Diese ist von ihrer Leistungsfähigkeit her geeignet, das hier zusätzlich anfallende Schmutzwasser zu reinigen. Die Reinigung erfolgt somit gemäß den gesetzlich gültigen Vorschriften.

6.3 Oberflächenwasser - wasserwirtschaftliche Belange

Die im Plangebiet zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nachweisen.

6.4 Belange des Brandschutzes

Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr und der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde abgestimmt, so dass die notwendigen Löschwasserentnahmeeinrichtungen an den geeigneten Stellen eingerichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgaben-zuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.
Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

7 Belange des Immissionsschutzes

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

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

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

8 Bodenfunde/ Denkmalpflege

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

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

9 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

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

10 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ggf. erforderliche zusätzliche Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.
Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz.
Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

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

Wallenhorst, 2021-02-04
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M. Desmarowitz

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

Neuenkirchen-Vörden, den