GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

Bebauungsplan Nr. 26
1. vereinfachte Änderung

„Industriegebiet Hörsten II“

Begründung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Projektnummer: 221009
Datum: 2021-04-27

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass und -erfordernis 2

2 Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung 2

3 Änderung des Bebauungsplanes - Verhältnis zur Ursprungsplanung 3

4 Belange des Umweltschutzes/ Eingriffsbilanzierung 3

5 Belange des Immissionsschutzes 7

6 Ver- und Entsorgung 7

7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung 8

8 Bodenfunde 8

9 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen 8

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke 8

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2021-04-27

Proj.-Nr.: 221009

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

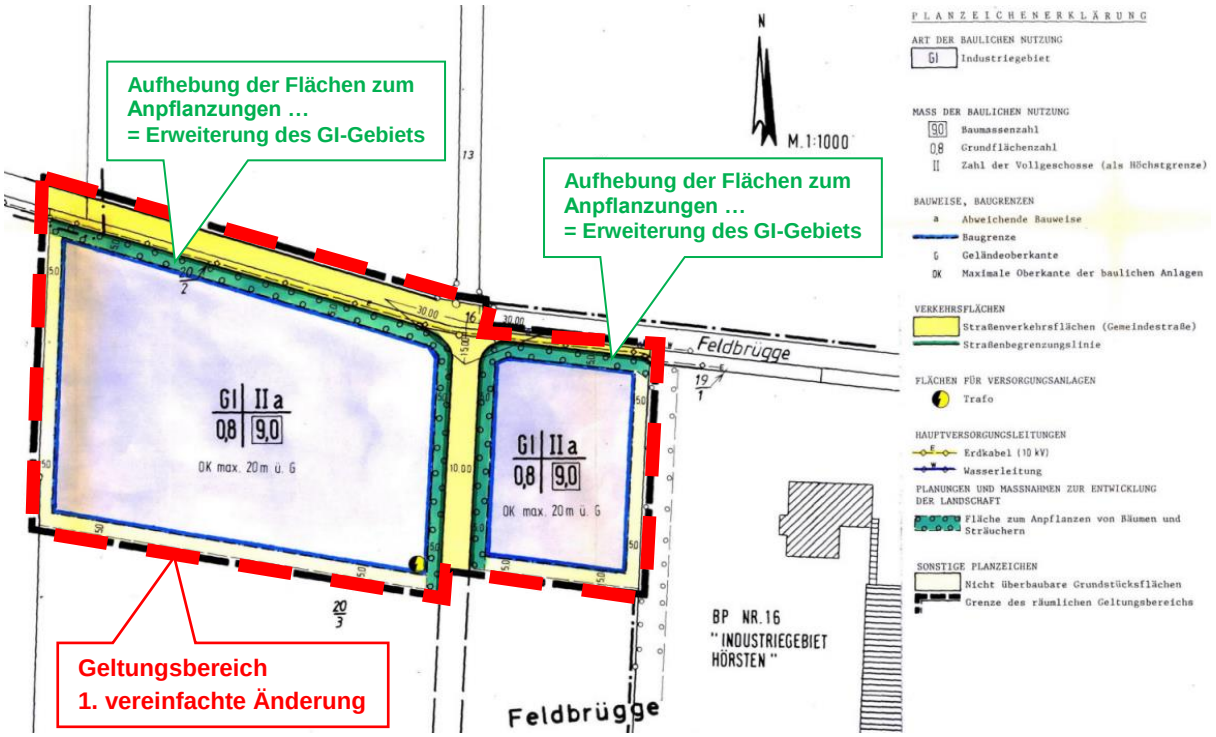
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-1981

1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Industriegebiet Hörsten (OT Neuenkirchen), westlich der Autobahn A 1 und nördlich der Straße „Auf der Leuchtenburg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriegebiet Hörsten II“ (Ursprungsplan 1992), werden die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzflächen aufgehoben und der überbaubare Bereich entsprechend erweitert.

Abb.: B-Plan Nr. 26 „Industriegebiet Hörsten II“ (Ursprungsplan 1992 – Ausschnitt o.M.)



Die hier ansässigen Betriebe sind darauf angewiesen, die Betriebsstandorte und die Bebaubarkeit der Betriebsgelände zu erweitern.
Die Erweiterung ist für die Sicherung der Betriebsorganisation dringend erforderlich, um hier auch weiterhin wettbewerbsfähige Standortbedingungen zu erhalten, die auch künftig eine wirtschaftliche Betriebsführung an diesem Standort ermöglichen.
Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Zuordnung zum nunmehr bereits vorhandenen Standort erforderlich, so dass alternative Entwicklungen nicht in Betracht kommen.

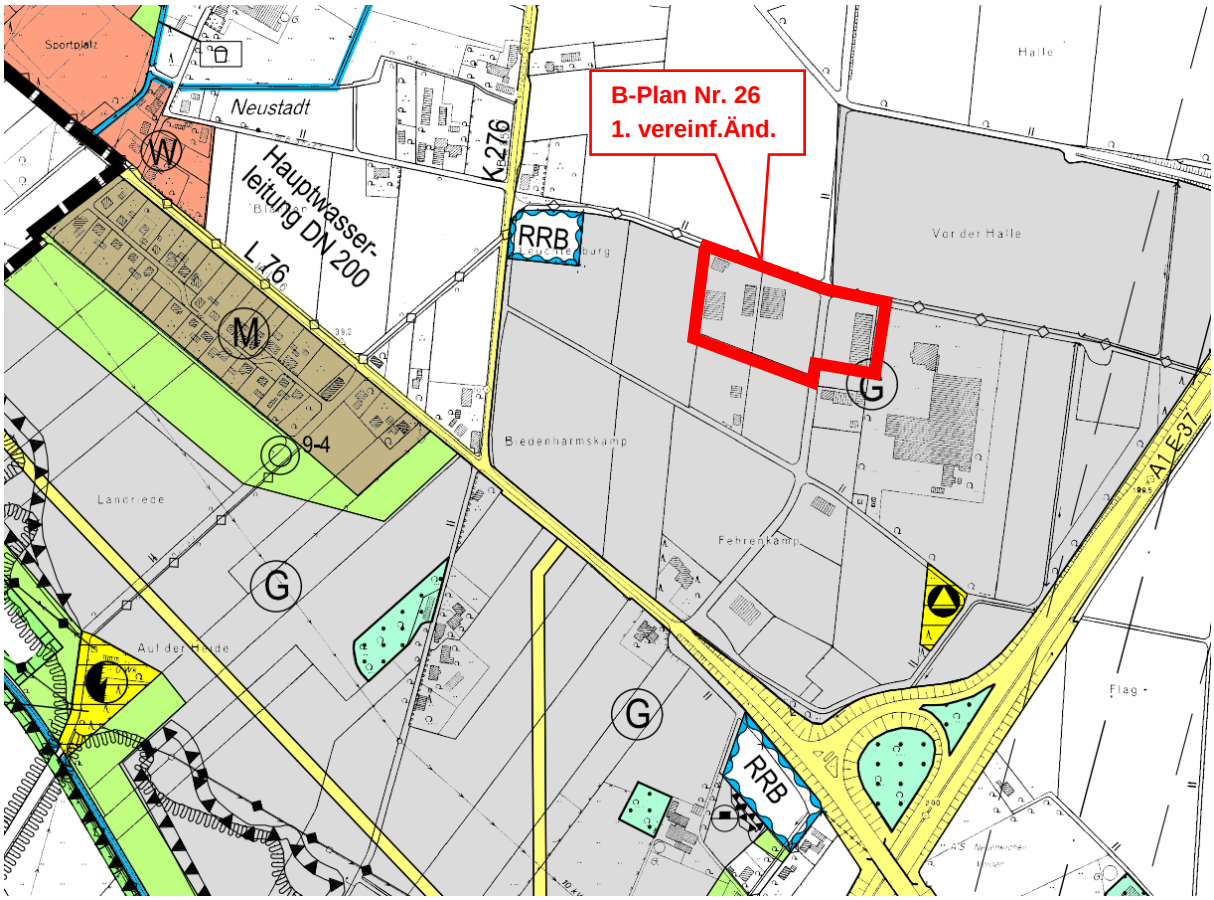
Die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der betrieblichen Anlagen an diesem Standort trägt dazu bei, vorhandene Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern.
Damit liegt diese Erweiterung des Unternehmens im öffentlichen Interesse und wird von der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden unterstützt.

2 Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Industriegebiet Hörsten II“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes/ Bebauungsplan Nr. 26 (1992).

Gesamt:	21.035 m²
GI-Gebiet:	18.265 m²
Straße:	2.770 m²

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



3 Änderung des Bebauungsplanes - Verhältnis zur Ursprungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 26 (Ursprungsplan) ist seit 1992 rechtskräftig.

Gegenüber der Ursprungsplanung/ Bebauungsplan Nr. 26 werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB aufgehoben und die überbaubaren Bereiche geringfügig erweitert, ansonsten behalten die Festsetzungen der Ursprungsplanung weiterhin ihre Gültigkeit.

4 Belange des Umweltschutzes/ Eingriffsbilanzierung

Die Planung (Aufheben der Anpflanzfestsetzung) bedingt einen Eingriff in den Naturhaushalt. Dazu wird hier eine entsprechende Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung (s.u.) vorgenommen.

Durch diese Planung wird hier nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

Eingriffsbilanzierung
Im Vergleich zur Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 26 aus dem Jahre 1992) entfallen im Zuge der 1. vereinfachten Änderung die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet mit einer Größe von 1.925 m². Die Eingriffsbilanzierung betrachtet ausschließlich die entfallende Anpflanzfläche, die im aktuellen B-Plan als Teil des geplanten Industriegebietes festgesetzt wird. Durch diese Änderung liegt die in Zukunft zulässige Versiegelung um 1.540 m² (1.925 m² x GRZ 0,8) höher als auf Grundlage der Ursprungsplanung.

Flächen zur Anpflanzung **Wertfaktor 1,4**
Geplanter Zustand 1992: Im Ursprungsplan sind in dem für die Eingriffsbilanzierung betrachten Bereich Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Aktuell ist der Bereich nicht mit Gehölzen bestanden. Einem Gehölzbestand am Rande eines Industriegebietes kann der Wertfaktor 1,4 zugeordnet werden.

Eingriffs- und Kompensationsermittlung
Die Bewertung des planungsrechtlich abgesicherten Zustandes und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells (LK OSNABRÜCK, CLOPPENBURG, VECHTA 2016).

Eingriffsflächenwert
Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor:

Nutzung / Biotoptyp (planungsrechtlich abgesicherter Zustand aus B-Plan Nr. 26, 1992)	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor (WF)**	**Eingriffs-flächenwert (WE)**
Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.925	1,4	2.695,0
GESAMT	**1.925**		**2.695**

Durch den Wegfall der in der Ursprungsplanung vorgesehenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsteht inkl. der zuvor beschriebenen Abwertung angrenzender Bereiche ein Eingriffsflächenwert in Höhe von 2.695 Werteinheiten.

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

Planung / Maßnahme	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor (WF)**	**Kompensationswert (WE)**
Eingeschränktes Industriegebiet (GRZ 0,8)	0	0,0	0,0
- Freiflächen im Industriegebiet (20 %)	385	0,8	308,0
- Versiegelung im Industriegebiet (80 %)	1.540	0,0	0,0
GESAMT	**1.925**		**308**

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

Eingriffsflächenwert	**- Kompensationswert**	**= Kompensationsdefizit**
2.695 WE	**- 308 WE**	**= 2.387 WE**

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert ergibt sich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von rd. **2.387 Werteinheiten**.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Eine Kompensation des Defizits ist nur über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen und Elemente der freien Landschaft zu gewährleisten. Es sollen entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden.

Durch den Wegfall der in der Ursprungsplanung festgesetzten Anpflanzstreifen entsteht hier ein Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan Nr. 26, 1. vereinfachte Änderung von rd. 2.387 Werteinheiten (WE).

Als externe Kompensationsmaßnahme wird auf dem Flurstück 19 in der Flur 7, Gemarkung Vörden (sh. Abb. unten) eine Aufforstung vorgenommen. Das Flurstück 19 hat eine Größe von 5.659 m², tatsächliche Nutzung: Landwirtschaft - Ackerland.

Zur Ergänzung des unmittelbar angrenzenden Mischwaldes ist eine Aufforstung von einem Teil der Ackerfläche (mind. 1.194 m²) als naturnaher Laubmischwald vorgesehen, mit strukturreichem Waldrand, Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften mit entsprechenden Strukturen (Baum- Strauch- und Krautschicht), Nutzung und Pflege entsprechend § 11 (2) des Niedersächsischen Waldgesetzes als nachhaltige Forstwirtschaft.

Bestand / Wertfaktor	Flächen-größe (m²)	Aus-gangs-wert	Maßnahme/ Wertfaktor (WF)	Planwert	Aufwertung
Ackerland / WF 1	1.194	**1.194**	Naturnaher Laubmisch-wald / WF 3	3.582	**2.388**

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden schließt bezüglich der Kompensationsmaßnahme einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer ab.

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

Insgesamt betrachtet, verbleiben nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahme keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind im rahmen der Bauleitplanung zu beachten und werden über die Paragraphen 44 und 45 BNatSchG erfasst. Der § 44 Abs. 1 BNatSchG listet die zu beachtenden Zugriffsverbote auf. Dort heißt es:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Nach § 44 (5), Satz 5 sind die national besonders geschützten Arten (und darunter fallen auch die streng national geschützten Arten) von den Verbotstatbeständen bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Die Verbotstatbestände gelten demnach ausschließlich für FFH-Anhang-IV-Arten, die europäischen Vogelarten und für Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 (5), Satz 2 liegt das Verbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für die betroffenen Exemplare nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigungen durch fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden können.

Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 ist nach Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Gegebenenfalls lassen sich diese Verbote durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen abwenden. Dies schließt die sogenannten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ (<-> CEF-Maßnahmen gem. Europäischer Kommission) nach § 44 (5), Satz 3 mit ein.

Im Vergleich mit dem planungsrechtlich abgesicherten Bestand (BPL Nr. 26) lässt die vorliegende Planung nur eine geringfügige Neuversiegelung oder Flächeninanspruchnahme zu. Im Wesentlichen soll die Bauleitplanung an die tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten angepasst werden. Dennoch können spätere Verluste einzelner Bäume mit möglichem Quartierpotenzial und auch Abriss- oder Umbauarbeiten am Gebäudebestand nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für vorkommende Vogelarten können die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG über die formulierten Maßnahmen zur Baufeldräumung, zu Baumfällarbeiten sowie zu Abriss- und Umbauarbeiten (s. u.) ausgeschlossen werden. Bei den innerhalb des Plangebietes vorkommenden „Allerweltsarten“ wird unterstellt, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit bzw. ihrer spezifischen autoökologischen Ansprüche und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei dem Eingriff nicht mit populationsrelevanten Beeinträchtigungen oder mit relevanten Lebensstätten-Zerstörungen zu rechnen ist und somit nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Fledermausarten können ebenfalls über die formulierten Maßnahmen zum Gebäudeabriss und zu Baumfällarbeiten vermieden werden, auf die Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan wird verwiesen.

5 Belange des Immissionsschutzes

Durch die, dieser Planung zu Grunde liegenden Planvorhaben (Aufheben der Anpflanzflächen, geringfügige Erweiterung der überbaubaren Bereiche) werden die Grundzüge der Ursprungs-Planung nicht berührt.
Wesentliche Auswirkungen auf die Emissions- oder Immissionssituation sind hier nicht zu erwarten.

6 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits auf der Grundlage der vorhandenen Nutzungen/ Ursprungsplan sichergestellt. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen In dem Plangebiet verlaufen sowohl Gas- als auch Elektroversorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung dienen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist zu beachten. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) verwiesen, insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei den entsprechenden Versorgungsträgern (u.a. Deutsche Telekom, Vodafone Kabel Deutschland) informieren. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen der Versorgungsträger sind zu beachten.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden die ggf. zusätzlich erforderlichen Brandschutzeinrichtungen bzw. die Maßnahmen zur Löschwasserbereitstellung zwischen der örtlichen Feuerwehr, dem Wasserbeschaffungsverband, dem Landkreis und der Gemeinde abgestimmt.

In dem Gewerbegebiet Fehrenkamp bestehen bereits zwei Löschwasserbrunnen. Im Bereich der Straße Vördener Straße/Landesstraße L 76 (Kreisel Niedersachsenpark) und im Bereich der Ringstraße 11 befinden sich Löschwasser-brunnen. Der Brunnen bei der Wertstoffsammelstelle (Ringstraße 11) fördert 1.200 Liter/Min. und der am Kreisel Niedersachsenpark 1.800 Liter/Min. Im Notfall kann im Bereich der Feldbrügge noch das Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen werden.

7 Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Das Plangebiet ist bereits realisiert. Kosten für die Erschließung fallen insoweit für die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden nicht an.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

8 Bodenfunde

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

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

9 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

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

10 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Durch diese Änderung der Ursprungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren wird hier nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (insbesondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete u.ä.). Insofern wird hier ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Wallenhorst, 2021-04-27
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M.Desmarowitz

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 26, 1. vereinfachte Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den