



**GEMEINDE
NEUENKIRCHEN-
VÖRDEN**

**Bebauungsplan Nr. 63
1. Änderung**

„Westlich der Holdorfer Straße“

Begründung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Projektnummer: 222048
Datum: 2022-11-08

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	3
2	Geltungsbereich und Städtebauliche Werte.....	4
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung	5
3.2	Festsetzungen in Textform	5
4	Verkehrliche Erschließung	6
5	Belange des Umweltschutzes	6
5.1	Fachziele des Umweltschutzes	6
5.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	7
5.3	Auswirkungsprognose	13
5.4	Umweltrelevante Maßnahmen.....	15
5.5	Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung.....	17
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
6	Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange.....	19
7	Gewässerverfüllung	20
8	Belange des Immissionsschutzes.....	20
9	Bodenkontaminationen/ Altablagerungen.....	20
10	Bodenfunde/ Denkmalpflege	21
11	Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung.....	21
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke.....	21

Bearbeitung:

Dipl.Ing. Jörg Grunwald

Wallenhorst, 2022-11-08

Proj.-Nr.: 222048

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Gemeindeplaner

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

Im Norden des Ortsteils Neuenkirchen gilt der Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ (Ursprungsplan 2016).

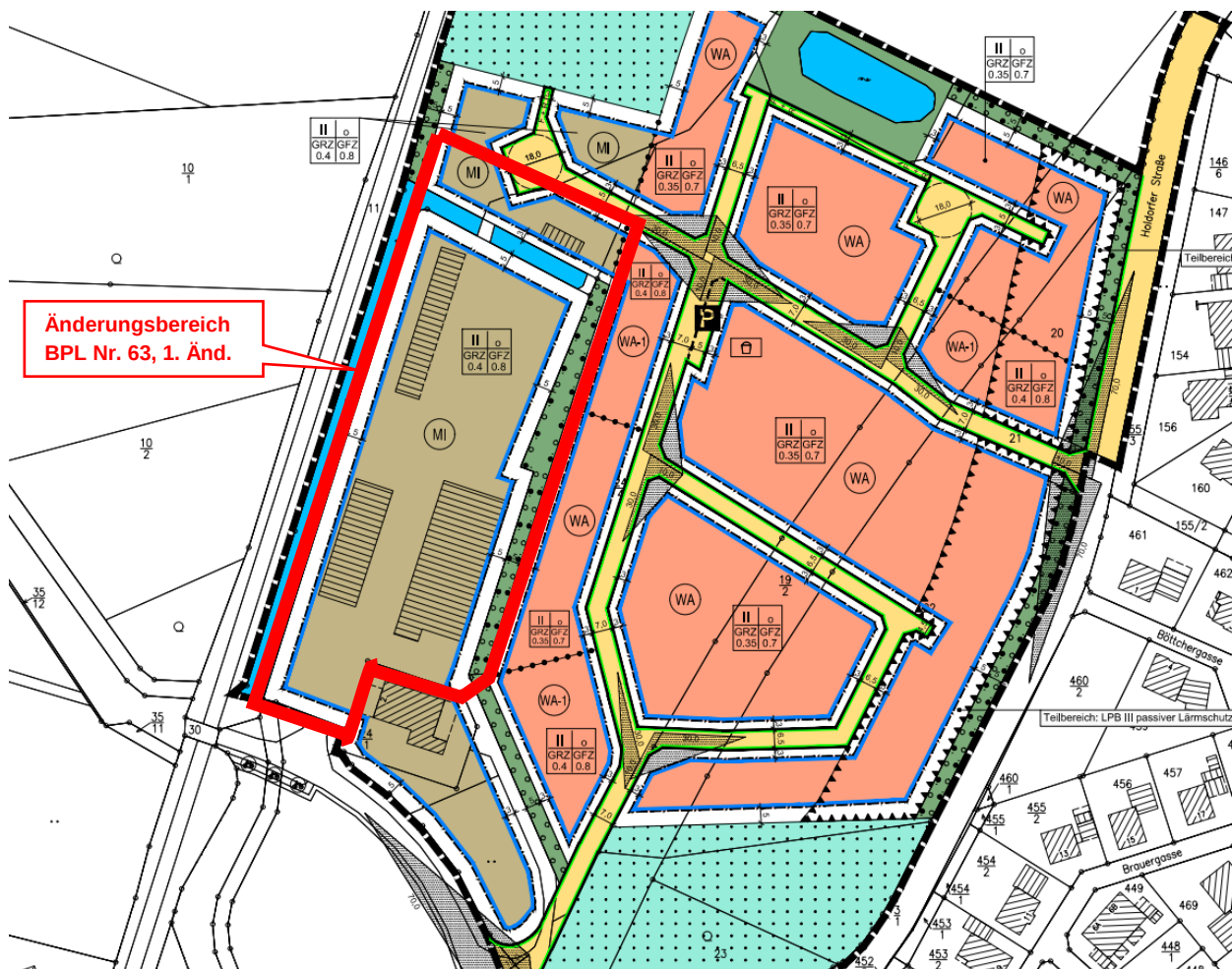
Die mit dem Ursprungsplan festgesetzten Wohngebiete wurden bereits vollständig bebaut. Der Bereich entlang der Bahnlinie Hesepe – Delmenhorst ist als Mischgebiet festgesetzt. Das Areal der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle soll nunmehr einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Die Vorhabenträgerin Wiebold Immobilien GmbH, Neuenkirchen, hat hierzu ein Nutzungskonzept „Carré am Erlenweg“ mit der Errichtung von Senioren-Wohngemeinschaften, einer Tagespflege und weiteren Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 4 – 8 Wohneinheiten vorgestellt.

Das Nutzungskonzept „Carré am Erlenweg“ soll dem Bedarf an einer weiteren Tagespflege und an Seniorenwohnungen Rechnung getragen werden.

Für die Realisierung des Bauprojektes müssen allerdings verschiedene Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes geändert bzw. angepasst werden:

- Anpassung Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe bauliche Anlagen, Geschossigkeit)
- (planerische) Aufhebung eines Gewässers
- Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohnungen

Abb.: B-Plan Nr. 63 „Westlich Holdorfer Straße“ (Ursprungsplan 2016, Ausschnitt o.M.)



Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden als Grundzentrum auch die Aufgabe hat, den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen insbesondere auch den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung zu tragen. Des Weiteren wird insbesondere mit der Einrichtung von Seniorenwohnanlagen/ Tagespflegeeinrichtungen in privater Trägerschaft die Kostenbelastung öffentlicher Einrichtungen verringert.

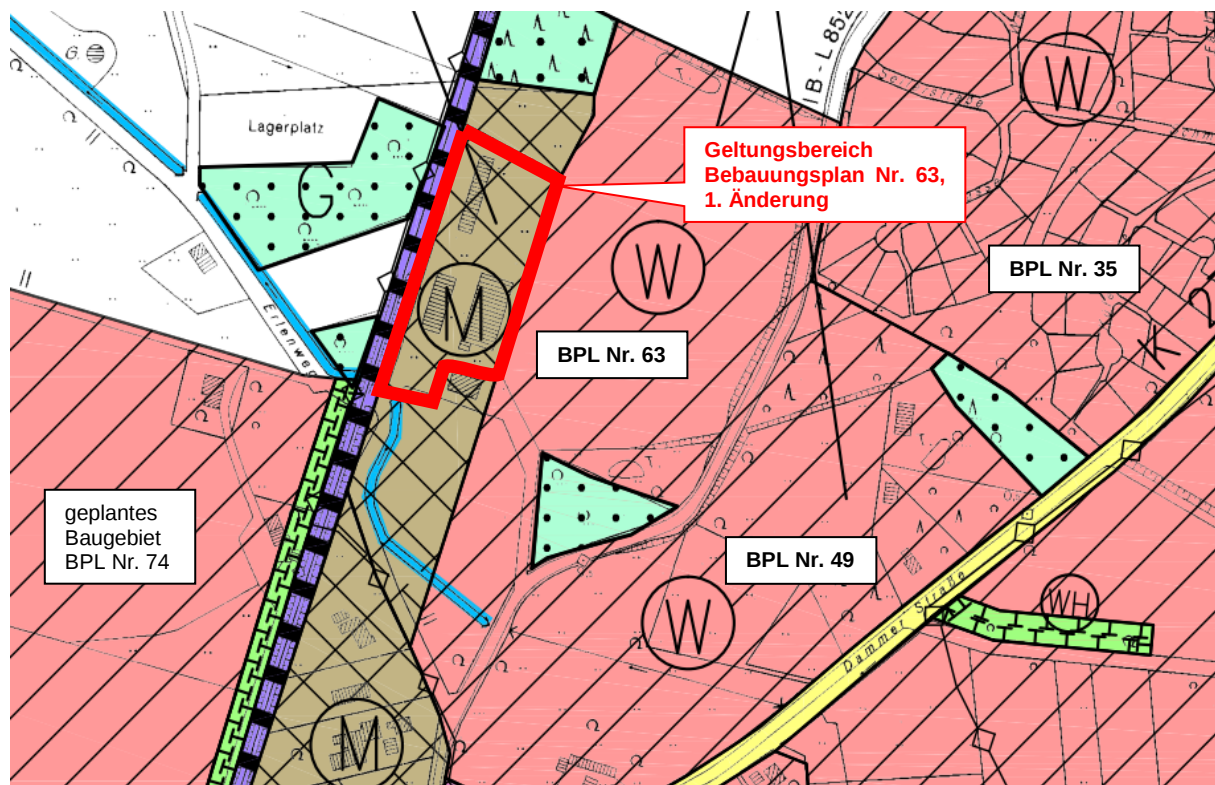
Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes dient den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB aufgeführten Belangen (u.a. besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse alter und behinderter Menschen). Die von der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden aufgeführten Planungsziele sind beachtliche städtebauliche Belange, die die Planung (Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden unterstützt insofern die Errichtung der Seniorenwohnanlage/ Tagespflegeeinrichtungen und stellt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ auf.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden weist für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 bereits gemischte Bauflächen aus.

Dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus den FNP-Darstellungen zu entwickeln) ist damit entsprochen.

Abb.: Darstellungen Flächennutzungsplan (OT Neuenkirchen, Ausschnitt o.M.)



2 Geltungsbereich und Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ umfasst den Bereich:

- südlich des „Sattlerweges“,
- westlich des „Gerberweges“,
- nördlich des „Erlenweges“ die „Bahnhofstraße“ im Osten und
- östlich der Eisenbahn.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):	ca. 13.460 m ²
- Mischgebiete (MI)	ca. 1.975 m ²
- Mischgebiete (MI-1)	ca. 4.150 m ²
- Mischgebiete (MI-2)	ca. 1.990 m ²
- Mischgebiete (MI-3)	ca. 2.190 m ²
- Verkehrsflächen (private Erschließungsstraße)	ca. 1.005 m ²
- Grünflächen/ Anpflanzflächen	ca. 980 m ²
- Gewässer/ Wasserflächen	ca. 1.170 m ²

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ sonstige Nutzung

Entsprechend der tatsächlichen Nutzungsstruktur und beabsichtigten Zielsetzung der Gemeinde und in Anlehnung an die benachbarten Siedlungsbereiche wird die Arten der baulichen Nutzung (Mischgebiet) gemäß der Ursprungsplanung übernommen. Die Unterteilung in MI- bis MI-3-Gebiete erfolgt auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zur Gebäudehöhe und den unterschiedlich zulässigen Anzahlen von Wohneinheiten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen gemäß dem o.g. Nutzungskonzept „Carré am Erlenweg“ und in Anlehnung an die benachbarten, vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Die geplante Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB 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 (1) werden für die Mischgebiete (MI) weitere Nutzungsregelungen getroffen. In den Mischgebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll zur Vermeidung eines städtebaulichen "Trading down-Effekts" beitragen und zum Erhalt des bestehenden Siedlungsbereiches beitragen.

Die Zweckbestimmung der Mischgebiete entsprechend dem Nutzungskatalog gemäß § 6 BauNVO bleibt auch unter Ausschluss dieser Nutzungen bestehen.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe / First-, Traufhöhe, Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit der Nr. (2) der textlichen Festsetzungen stellen auf die Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen erreicht.

Die Nr. (3) der textlichen Festsetzungen 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 dem Baugrundstück geregelt.

Die Nr. (5) der Festsetzungen regelt die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.

Mit der Nr. (6) der textlichen Festsetzungen wird der Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen geregelt, um den Erhalt der vorhandenen Begrünung im Plangebiet zu gewährleisten.

4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz; über die geplante private Erschließungsstraße mit Anbindung an den „Erlenweg“.

Vom Wendehammer der privaten Erschließungsstraße ist es vorgesehen eine fußläufige Verbindung nach Norden zum Sattlerweg herzustellen. Dazu ist der hier festgesetzte Anpflanzstreifen auf 5m Breite unterbrochen. Die Festsetzung einer privaten Wegeparzelle ist hier nicht erforderlich, der Fußweg wird Teil der Baugrundstücke und ist insofern im Mischgebiet zulässig.

5 Belange des Umweltschutzes

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Das Gesetz ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung 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.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes.

Bedarf an Grund und Boden

Die mit der vorliegenden Planung maximal mögliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächennutzung	Größe in m²	Faktor	Größe in m²
Mischgebiete, GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6	10.305	0,6	6.183 m²
Verkehrsfläche	1.005	1,0	1.005 m²
Versiegelung			7.188 m²

Bei der hier ermittelten Versiegelung ist jedoch zu berücksichtigen, dass für das Plangebiet bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 vorliegt. Dieser sieht für den hier vorliegenden Änderungsbereich zum größten Teil bereits Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 bereits zulässige Versiegelung beläuft sich auf rd. 6.560 m², sodass mit der hier vorliegenden 1. Änderung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 630 m² zugelassen wird.

5.1 Fachziele des Umweltschutzes

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

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.

Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (LRP):

Für den Landkreis Vechta liegt ein LRP aus dem Jahre 2005 vor. Gemäß den Darstellungen in der Karte 6 „Zielkonzept“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den der Zieltyp „Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ angegeben wird. In der Karte 7 „Umsetzung des Zielkonzeptes“ werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Der LRP macht darüber hinaus diverse schutzgutbezogene Aussagen, die bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt sind. Die Auswertung der Bodeneigenschaften und der Angaben zum Grundwasser erfolgt aufgrund der aktuelleren Datenlage mit dem NIBIS-Kartenserver. Hinsichtlich der Biotope wird auf eine Biotoptypenkartierung zur Ursprungsplanung sowie den Ergebnissen einer Ortsbegehung zurückgegriffen.

Landschaftsplan (LP):

Für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden liegt kein Landschaftsplan vor.

5.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden und es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Hierzu wird auch eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Mit Blick auf diese Bilanzierung ist eine Einstufung der Wertigkeit der im Plangebiet vorhandenen Strukturen bzw. Nutzungen erforderlich.

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 02.03.2022 die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biotoptypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind nicht notwendig. In der überschlägigen Eingriffs- und Kompensationsermittlung sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 als planungsrechtlich abgesicherter Bestand anzunehmen. Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung zur Ursprungsplanung erfolgte anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)², die aus diesem Grund für die vorliegende Planung ebenfalls verwendet wird.

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand:

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 vor.

Dieser setzt für das vorliegende Plangebiet größtenteils Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Unter Berücksichtigung der GRZ-Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO um bis zu 50 % können innerhalb der Mischgebiete derzeit 60 % der Fläche versiegelt werden. Die verbleibenden 40 % sind als Grünflächen einzustufen. Der versiegelbare Flächenanteil erhält den Wertfaktor 0, die Grünflächen werden mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Der ehemals im Änderungsbereich gelegene Graben wurde in der Ursprungsplanung als Wasserfläche festgesetzt. Da diese festgesetzte Wasserfläche in dem vorliegenden Änderungsbereich teilweise überplant werden soll, erhält die festgesetzte Wasserfläche den Wertfaktor 3.

² NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*, 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze des Änderungsbereiches sowie am nordwestlichen Plangebietsrand wurden in der Ursprungsplanung private Grünflächen mit einer Pflanz- und Erhaltungsbindung festgesetzt, um dort gelegene Gehölzbestände zu erhalten. Diese Festsetzungen werden in die vorliegende Planung übernommen und verbleiben daher ohne Bewertung.

Tatsächlicher Bestand vor Ort:

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Gewerbehallen sowie Park- und Abstellflächen. Der nördliche Teil des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung, mit Ausnahme einer westlich gelegenen Garage bzw. überdachten Abstellfläche, bereits geräumt und ein ehemals nördlich verlaufender Teilabschnitt eines Grabens verfüllt. An der westlichen Plangebietsgrenze ist dieser Graben weiterhin vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Allee/Baumreihe aus Eichen mit einem Brusthöhendurchmesser bis max. ca. 40 cm. Eine Eiche im Südosten des Plangebietes, innerhalb einer als Hausgarten genutzten Fläche stockend, weist einen Brusthöhendurchmesser von ca. 50-60 cm auf.

Angrenzende Bereiche:

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Neuenkirchen. Nördlich, östlich und südlich grenzen wohnbauliche Nutzungen bzw. Straßenverkehrsflächen an das Plangebiet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Bahnlinie. Hinter der Bahnlinie lassen sich Waldflächen ausmachen. Nördlich davon befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

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

Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biotoptypen:

Im Rahmen der einmaligen Ortsbegehung sowie der artenschutzrechtlichen Begutachtung durch BOHNE (2022)³ wurden keine Vorkommen von Rote-Liste-Arten festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit der Allee/Baumreihe ein Biotoptyp, der gemäß den Angaben der Roten Liste gefährdeter Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2019)⁴ als „gefährdet bzw. beeinträchtigt“ einzustufen ist.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / artenschutzrechtlich relevante Arten:

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotoptypen (v.a. baulich genutzte und bereits geräumte Flächen) stellen gering bis allgemein bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die Lage und die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen sind als Beeinträchtigung / Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der derzeitigen Biotopausstattung des Plangebiets in Verbindung mit der Lage und der bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten. Gemäß dem Map-Server der Niedersächsischen Umweltverwaltung sind im Bereich des zu betrachtenden Plangebietes und angrenzender Flächen zudem keine bedeutenden Flächen für die Fauna vorhanden (s.u.).

³ BOHNE, A. (2022). Artenschutzrechtliche Beurteilung nach § 44 BNatSchG zum geplanten Abriss und zur Umnutzung von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Flurstück 24/13 u. 18/2, Flur 20 Gemarkung Neuenkirchen (Oldenb.) (3457).

⁴ DRACHENFELS, O. v. (2019). Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. – 2. korrigierte Auflage 2019. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 32, Nr.1 (1/4): 1-60, Hannover.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor (BOHNE 2022). Dabei erfolgte eine einmalige Ortsbegehung zur Begutachtung des Plangebietes. Folgende Ergebnisse wurden dabei festgehalten (BOHNE 2022, S. 3-4):

„Gehölzstreifen mit wertvollem Eichenbestand

Die Eichen im Bestand weisen eine sehr hohe Vitalität auf. Aus diesem Grund wurden keinerlei Fäulnishöhlen, Rindenspalten oder ähnliche Ausprägungen gefunden, die von Höhlenbewohnern besiedelt werden können. Der Bestand spielt eine große Rolle für die heimische Singvogelwelt. Aus diesem Grund hat der Investor die Unterpflanzung mit Sträuchern vorgesehen, um die Habitatsbedingungen weiter zu verbessern.

Entwässerungsgraben mit Erlenbestand

Der Entwässerungsgraben ist nur bei stärkeren Regenereignissen temporär wasserführend. Diese Perioden sind nicht ausreichend, dass sich dauerhaft Amphibien ansiedeln können. Da der Entwässerungsgraben zukünftig nicht mehr benötigt wird, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Verfüllung unbedenklich. Entlang des Entwässerungsgrabens hat sich sukzessive ein Erlenbestand eingestellt. Für die heimische Avifauna ist der Bestand aber kaum von Bedeutung. Durch vorhandene alternative Habitate in der Umgebung und die geplante Unterpflanzung des wertvollen Eichenbestands (s. o.) ist die Entfernung der Gehölze unbedenklich.

Gebäude 1: Maschinenhalle mit Werkstatträumen

Durch die Bauweise der Maschinenhalle konnte durchaus eine Besiedlung mit Fledermäuse und eventuell sogar Eulen zu erwarten sein. Um dies zu untersuchen, wurden im offenen Bereich der Maschinenhalle die Wandverkleidungen vorsichtig entfernt und mithilfe einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Es hat keinerlei Befunde gegeben. Ebenso wurden keine Kotspuren oder Gewölle gefunden, die auf eine Besiedlung hingedeutet hätten. Im geschlossenen Werkstattbereich wurde das Hauptaugenmerk der Untersuchung auf die Lagerräume unter dem Dach gelegt. Aufgrund der Größe möglicher Einfluglöcher konnten an dieser Stelle Eulen bereits ausgeschlossen werden. Bzgl. der Fledermäuse wurden sämtliche Nischen mit Hilfe einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Die Untersuchung hat auch hier keine direkten Befunde oder einen Nachweis über Kotspuren ergeben.

Hinsichtlich der Avifauna wurde besonders der offene Maschinenhallenbereich genauer untersucht. Derartig konstruierte Gebäude werden häufig von unterschiedlichen Vogelarten, wie z.B. Schwalben oder Rotkehlchen genutzt. Nester konnten bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

Zusammenfassend ist aus artenschutzrechtlicher Sicht ein Abriss unbedenklich.

Gebäude 2: Tischlerei mit Büro und Aufenthaltsräumen

Nach Besichtigung des ehemals als Tischlerei mit der dazugehörigen Verwaltung genutzten Gebäudes konnte aufgrund der geschlossenen Bauweise eine Besiedlung durch Fledermäuse oder Eulen ausgeschlossen werden. Auffällig war ein Loch in der Seitenfront in einer Höhe von ca. 1 m mit einem Durchmesser von ca. 20 cm. Die Nutzung als Einflugloch durch Fledermäuse konnte aufgrund der Bodennähe ausgeschlossen werden. Singvögel, wie zum Beispiel Spatzen, die derartige Möglichkeiten nutzen können, wurden im Gebäude nicht nachgewiesen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist daher die Umnutzung des Gebäudes als unbedenklich anzusehen.

Gebäude 3: Halle mit Aufenthaltsräumen

Der hintere Teil des Gebäudes (ca. 66 % des gesamten Gebäudes) ist durch einen Brand teilweise zerstört. Es stehen lediglich noch die Außenmauern, die keinerlei Habitatsstrukturen für verschiedene gefährdete Arten aufweisen. Beim noch bestehenden vorderen Teil mit den Aufenthaltsräumen ist aufgrund der Dachkonstruktion die Besiedlung mit Fledermäusen nicht auszuschließen. Aus Sicherheitsgründen wurde an dieser Stelle auf eine genauere Untersuchung verzichtet. Für die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Abrisses des Gebäudes müssen einige Dinge beachtet werden (s. Kap. 4 [des Gutachtens]).“

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Eine Sichtung des Map-Servers der niedersächsischen Umweltverwaltung⁵ hat ergeben, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Dümmer“ befindet (Kennzeichen: NP NDS 00008). Darüber hinaus sind von der Planung keine Schutzgebiete und -objekte unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene weitere Schutzgebiet befindet sich ca. 600 m östlich des Plangebietes (Landschaftsschutzgebiet „Dammer Berge“; Kennzeichen: LSG VEC 00001). Avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gast- oder Brutvögel, für die Fauna wertvolle Bereiche oder Biotope mit landesweiter Bedeutung werden nicht für das Plangebiet und sein direktes Umfeld dargestellt. Die nächstgelegene Fläche dieser Art befindet sich ca. 500-550 m in süd-östlicher Richtung (faunistisch wertvoller Bereich; Artgruppe: Fische; Gebietsnummer: 3514006; Stand der Bewertung: Status offen). Ca. 600 m westlich des Plangebietes ist ein für Gastvögel wertvoller Bereich verzeichnet (Teilgebietsname: Biester Feld; Teilgebietsnummer: 4.3.01.10; Bewertungsstufe: Status offen).

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.

Fläche

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet um einen zum Teil bereits baulich genutzten Bereich am Siedlungsrand der Ortschaft Neuenkirchen handelt, der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt wird und für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der für den vorliegenden Änderungsbereich größtenteils Mischgebiete festsetzt.

Boden

Die Sichtung des NIBIS®-KARTENSER (2022 a)⁶ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat ergeben, dass für das Plangebiet die Bodentypen „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ und „Sehr tiefer Podsol-Gley“ ausgewiesen sind. Der Plaggenesch ist in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ (NIBIS®-KARTENSER 2022 b)⁷ des LBEG als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung verzeichnet und somit als potentiell schutzwürdig einzustufen. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gemäß dem NIBIS®-KARTENSER (2022 c)⁸ für den Plaggenesch als „mittel“ und für den Podsol-Gley als „gering“ eingestuft. Darüber hinaus liegt innerhalb des Plangebietes eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung und eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit vor (NIBIS®-KARTENSER 2022 d)⁹.

Im NIBIS®-KARTENSER (2022 e)¹⁰ werden für das Plangebiet keine Altlasten-Standorte dargestellt.

Wasser

Oberflächengewässer: Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben (Gewässer Nr. 3.13). Der nördlich verlaufende Teilabschnitt dieses in der Ursprungsplanung festgesetzten Grabens war zum Zeitpunkt der durchgeführten Ortsbegehung (02.03.2022) bereits verfüllt.

⁵ NIEDERSÄCHSISCHE UMWELTKARTEN, Map-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Abgerufen am 01.03.2022 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/>

⁶ NIBIS®-KARTENSER (2022 a): *Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁷ NIBIS®-KARTENSER (2022 b): *Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁸ NIBIS®-KARTENSER (2022 c): *Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

⁹ NIBIS®-KARTENSER (2022 d): *Bodenverdichtung (Auswertung BK50)*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹⁰ NIBIS®-KARTENSER (2022 e): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Der Landkreis Vechta hat mit Schreiben vom 27.01.2022 die Plangenehmigung zur Verfüllung des Gewässers Nr. 3.13 III. Ordnung auf einer Länge von 65 m im Geltungsbereich B-Plan Nr. 63 auf dem Flurstück 18/2 der Flur 20, in der Gemarkung Neuenkirchen erteilt. Auf die Plangenehmigung Nr. 663052/07/0571 wird verwiesen.

Grundwasser: Gemäß dem NIBIS®-KARTENSERVEN (2022 f)¹¹ lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1981-2010) zwischen >100-150 mm/a und >300-350 mm/a. Somit liegt in Teilen ein Bereich mit besonderer Bedeutung vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer bzw. allgemeiner Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“¹². Dabei nehmen Grundwasserneubildungsraten > 250 mm/a eine besondere Bedeutung, Grundwasserneubildungsraten ≤ 250 mm/a eine allgemeine Bedeutung ein.

Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als „hoch“ und „mittel“ angegeben (NIBIS®-KARTENSERVEN 2022 g)¹³, woraus eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen resultiert.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiete: Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

Klima und Luft

Gemäß den Angaben des Landschaftsrahmenplanes (Karte 5: „Klima / Luft“) befindet sich das Plangebiet in einem klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich, der ein Siedlungsklima aufweist (verdichtete Bebauung der Städte und Gewerbegebiete). Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Neuenkirchen und wird von bereits baulich genutzten Flächen sowie dazugehörigen unversiegelten Freiflächen eingenommen. Bei solchen Freilandbiotopen handelt es sich um kaltluftproduzierende Funktionselemente des Naturhaushalts. Kaltluftproduzierende Flächen weisen dann eine besondere Bedeutung auf, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (größere Siedlungsbereiche mit hohen Versiegelungsgraden / thermisch stark belastete Stadtklimatope) temperaturausgleichend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Bei dem Plangebiet und den angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen handelt es sich aufgrund der Ortsrandlage jedoch um keine Siedlungsbereiche mit einer besonderen thermischen Belastung. Frischluftproduzierende Flächen sind zwar innerhalb des Plangebietes in Form von Gehölzstrukturen vorhanden, diese dienen aufgrund ihrer verhältnismäßig geringen Größe (insbesondere im Vergleich zu Waldflächen) jedoch nur einer eingeschränkten Produktion von Frischluft bzw. haben nur eine untergeordnete lufthygienische Wirkung.

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

Nach den Angaben des Landschaftsrahmenplanes (Karte 2: „Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)“) befindet sich das vorliegende Plangebiet am Rand einer Landschaftsbildeinheit, die als größerer Siedlungskomplex städtischer Prägung gilt. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben werden in der Karte 2a („Landschaftsbild - Bewertung und wichtige Bereiche“) als „gering“ bewertet (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben). Das Plangebiet selbst ist derzeit von vorhandenen baulichen Anlagen (Gewerbehallen, Garagen) sowie angrenzenden Wohngebieten geprägt. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Allee/Baumreihe weist eine gewisse Bedeutung als innerörtlicher strukturierender Gehölzbestand auf. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Vorbelastungen (vorhandene Bebauungen, angrenzende Wohngebiete und

¹¹ NIBIS®-KARTENSERVEN (2022 f): *Grundwasserneubildung mGrowa18 1:50.000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

¹² 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

¹³ NIBIS®-KARTENSERVEN (2022 g): *Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Abgerufen am 01.03.2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

Bahnlinie) ist insgesamt festzuhalten, dass das Plangebiet eine durchschnittliche bis geringe Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild aufweist.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bereiche mit einer besonderen Bedeutung als Wohnumfeldstrukturen und keine Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur vorhanden. Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnbebauung.

Aufgrund im Umfeld gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist innerhalb des Plangebietes mit landwirtschaftlich spezifischen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu rechnen.

Zudem ist innerhalb des Plangebietes mit Immissionen der westlichen angrenzenden Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück und der östlich verlaufenden „Holdorfer Straße“ zu rechnen. Diesbezüglich wurde für die Ursprungsplanung eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Demnach war innerhalb des vorliegenden Plangebietes bereits eine Nutzung als Mischgebiet zulässig.

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

Der für den größten Teil des Plangebietes ausgewiesene Plaggengeschieb-Boden weist zwar eine kulturhistorische Bedeutung auf, dieser ist innerhalb des Plangebietes jedoch bereits durch die vorhandenen Nutzungen überprägt. Eine mögliche Bedeutung ist daher in erster Linie mit Blick auf kulturhistorisch bedeutsame Bodenfunde gegeben, die aufgrund der anthropogen bedingten Entwicklung dieses Bodentyps möglich sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen sind als Sachgüter anzusehen.

Weitere Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind innerhalb des Plangebietes nicht 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. Daher wird die Planung zwar aufgrund der zu erwartenden Neuversiegelung zu Auswirkungen in allen Schutzgutbereichen führen, erhebliche nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden durch die Planung aber nicht bedingt.

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

Eine Sichtung des Map-Servers der Niedersächsischen Umweltverwaltung hat ergeben, dass sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet mehr als 3 km östlich des Plangebietes befindet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Dammer Berge“ (EU-Kennzahlen: 3414-331). Aufgrund dieser Entfernung wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes bedingt werden.

Anfälligkeit für schwere Unfälle 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. Im Plangebiet sowie seinem näheren Umfeld sind

nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe oder Anlagen vorhanden, die als Störfallbetrieb im Sinne der 12. BImSchV / KAS 18 einzustufen sind bzw. innerhalb dessen angemessenen Sicherheitsabstandes sich das Plangebiet befindet.

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 keine Darstellungen getroffen.

5.3 **Auswirkungsprognose**

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungskonzeptes der Wiebold Immobilien GmbH geschaffen werden. Hierzu erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63, mit der eine Anpassung bzw. Änderung verschiedener Festsetzungen des Ursprungsplanes erfolgt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Durch die Planung kommt es in geringem Umfang zu einem weiteren Funktionsverlust für Tier- und Pflanzenarten durch Änderung bzw. Zerstörung der vorhandenen Biotoptypenausstattungen bzw. der Strukturen im Plangebiet. Die Neuplanung führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 630 m². Ein Teilabschnitt des in der Ursprungsplanung festgesetzten Grabens wurde bereits verfüllt. Der restliche Teil des Grabens sowie die Allee/Baumreihe am östlichen Plangebietsrand können aufgrund der geplanten Festsetzungen erhalten bleiben. Die überplanten Biotoptypen weisen eine geringe bzw. mittlere Wertigkeit auf. Das anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (vgl. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2013) überschlägig ermittelte Kompensationsdefizit beträgt 1.215 Werteinheiten. Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

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

Die vorliegende Planung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu keiner Überplanung oder erheblichen Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten. Es werden ebenfalls keine potentiell bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen bzw. erheblich beeinträchtigt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor (BOHNE 2022). Demnach sind unter Berücksichtigung der in dem Gutachten genannten Hinweise zur Maßnahmenumsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

Schutzgut Fläche, Boden, Wasser Klima und Luft

Mit Blick auf das Schutzgut Fläche ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung innerhalb des ca. 1,35 ha großen Plangebietes eine zusätzliche Flächenversiegelung in Höhe von ca. 630 m² ermöglicht wird. Neben dieser Neuversiegelung kommt es durch die Anlage von Grünflächen/Hausgärten zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes bereits bauliche Nutzungen vorhanden sind und für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan vorliegt, der für den vorliegenden Änderungsbereich größtenteils Mischgebiete festsetzt.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist festzuhalten, dass innerhalb des Plangebietes ein Plaggenesch als Bodentyp mit besonderer Bedeutung ausgewiesen ist (hier: Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung). Dieser ist innerhalb des Plangebietes jedoch bereits durch die vorhandenen Nutzungen überprägt, sodass eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Boden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr gegeben sein dürfte. Grundsätzlich führt die geplante Bebauung und Versiegelung sowie das Einbringen von Fremdmaterial (Sand, Kies,

Beton etc.) zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktion) sowie zu einer dauerhaften Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden anzusehen ist.

Durch die vorliegende Planung wird gegenüber der Ursprungsplanung eine zusätzliche Versiegelung in Höhe von ca. 630 m² zugelassen. Daneben bleiben ca. 0,63 ha unversiegelte Bodenflächen in Form von Grünflächen und des Grabens erhalten, wobei diese weiterhin einer anthropogenen Überprägung unterliegen werden.

Der in der Ursprungsplanung festgesetzte Graben wird in einem Teilabschnitt überplant. In der Örtlichkeit ist dieser überplante Teilabschnitt bereits verfüllt worden.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein mittleres bis hohes Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten. Da es sich bei der geplanten Mischgebietsnutzung nicht um eine Planung mit besonders erhöhter Grundwasserverschmutzungsgefährdung handelt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität zu rechnen.

Durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu einem weiteren Verlust von Infiltrationsraum, was vor dem Hintergrund der gemäß dem NIBIS®-KARTENSER (2022 f) in Teilen hohen Grundwasserneubildungsrate eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser darstellt.

Mit der geplanten Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades gehen weitere Teile der kalt- und frischluftproduzierenden Flächen verloren. Diesbezüglich ist jedoch festzuhalten, dass diese Flächen im vorliegenden Fall keine besonderen Funktionen für angrenzende bzw. umliegende Siedlungsbereiche aufweisen. Von der Planung sind daher keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes gemäß der Ursprungsplanung bereits eine Bebauung bzw. Versiegelung zulässig ist, sodass der zusätzliche Verlust von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen verhältnismäßig gering ausfällt.

Schutzgut Landschaft

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf einen Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits weitestgehend als Mischgebiet ausgewiesen wurde. Nach den Angaben des Landschaftsrahmenplanes befindet sich das Plangebiet am Rand einer Landschaftsbildeinheit, deren Voraussetzungen für das Landschaftserleben als „gering“ bewertet werden. Das Plangebiet selbst weist eine durchschnittliche bis geringe Bedeutung für das Orts-/ Landschaftsbild auf. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Allee/Baumreihe wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Auch wenn durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes u. a. eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht jedoch keine wesentliche Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes bedingt.

Schutzgut Mensch

Es werden keine bedeutenden Wohnumfeldbereiche, Flächen für die Naherholung oder der Freizeit- und Tourismusindustrie überplant. Bezüglich auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden. Demnach war innerhalb des vorliegenden Plangebietes bereits eine Nutzung als Mischgebiet möglich. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich strukturierte Bereiche, in denen es häufig zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten 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 ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden. Es sind somit insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bezüglich des für das Plangebiet ausgewiesenen Plaggeneschs (Boden mit kulturhistorischer Bedeutung) ist festzuhalten, dass dieser bereits stark überformt sein dürfte, sodass unter Berücksichtigung der Hinweise zum Umgang mit archäologisch bedeutsamen Bodenfunden keine Beeinträchtigungen von Kulturgütern zu erwarten sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Bebauungen werden mit Umsetzung der vorliegenden Planung entfallen und durch neue Gebäude ersetzt.

Weitere Sach- oder Kulturgüter sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

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 (mehr als 3 km Entfernung), werden jedoch aufgrund der räumlichen Trennung durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Anfälligkeit für schwere Unfälle / Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung als Mischgebiet (und damit einer ebenfalls zulässigen wohnbaulichen Nutzung) weist das Plangebiet eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber von außerhalb einwirkenden Unfällen oder Katastrophen auf. Es ist jedoch festzuhalten, dass im Plangebiet und seinem näheren Umfeld derzeit keine als Störfallbetrieb einzustufende gewerbliche Nutzung bekannt ist, innerhalb deren angemessenen Sicherheitsabstandes sich das Plangebiet befindet. Ebenso wenig besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da innerhalb des Plangebietes keine Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete im Sinne der Hochwassermanagementrichtlinie vorliegen. Die Ausweisung eines Mischgebietes selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. der geplanten Nutzung ausgehende Unfälle auf. Darüber hinaus werden für das Plangebiet in der Ursprungsplanung bereits Mischgebiete festgesetzt. Daher bedingt die vorliegende Planung 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. Das Plangebiet beschränkt sich auf einen Bereich, der einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufweist und teilweise bebaut ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet bereits weitestgehend ein Mischgebiet fest. Es werden keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung werden in die Planung übernommen. Zusätzlich ist eine geringfügige Ergänzung der Gehölzstrukturen durch die Festsetzung von Pflanzflächen im nördlichen Plangebietsteil vorgesehen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor (BOHNE 2022). Demnach ist bei Berücksichtigung der folgenden Hinweise zur Maßnahmenumsetzung keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten:

„Grundsätzlich dürfen die Baumfällarbeiten und die Baumpflegearbeiten nicht vom 1 März bis zum 30. September stattfinden. Die Abrissarbeiten und die Verfüllung des Entwässerungsgrabens sollten möglichst auch nicht in dieser Periode stattfinden, um beispielsweise brütende Vögel nicht durch zu erwartenden Lärm zu stören. Bei den Abrissarbeiten von Gebäude 3 ist der westlich gelegene wertvolle Eichenbestand [gemeint ist die östlich gelegene Allee/Baumreihe] durch die in der DIN 18920 festgelegten Maßnahmen zu schützen. Darüber hinaus muss im Vorfeld des Abrisses zunächst die Bedachung des vorderen Teils in kleinen Schritten abgenommen werden, um eventuell vorkommende Fledermäuse oder andere gefährdete Arten schützen zu können. In diesem Fall sind Fachleute hinzuzuziehen, die die Erfahrung mit der Umsiedlung entsprechender gefährdeter Arten haben. Sollten sich darüber hinaus während der Umsetzung der Maßnahmen Befunde ergeben ist ein Hinzuziehen von Fachleuten ebenfalls zu geboten.“ (BOHNE 2022, S. 4). Gemäß den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde sind Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen zudem nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt - analog zur Ursprungsplanung - die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) dar.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes können den geplanten Maßnahmen folgende Wertfaktoren zugewiesen werden:

Grünflächen im Mischgebiet

Wertfaktor 1

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung auf 0,6 können maximal 60 % des Mischgebietes versiegelt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Bereiche bzw. Grünflächen liegt somit bei 20 %. Diese Grünflächen sind, mit Ausnahme der Flächen mit Pflanzbindung (s.u.), als Zier- und Nutzgärten bzw. Hausgärten zu bewerten, die sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet-, Rasen- und Spielflächen charakterisieren werden.

Pflanzflächen im Mischgebiet

Wertfaktor 2

Innerhalb der Mischgebiete werden zwei 3 m breite Streifen als Flächen mit Pflanzbindung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt.

Graben

Wertfaktor 3 (Erhalt)

Ein Teil des in der Ursprungsplanung festgesetzten Grabens wird durch die vorliegende Planung überplant. Der Rest des Grabens soll entlang der westlichen Plangebietsgrenze weiterhin festgesetzt werden.

Private Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung

Erhalt

Die in der Ursprungsplanung innerhalb des hier vorliegenden Änderungsbereiches festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sollen vollständig in die vorliegende Planung übernommen werden. Diese Flächen verbleiben daher ohne Bewertung (Bestand bleibt erhalten).

Die v.g. Maßnahmen im Plangebiet reichen allerdings nicht aus, um die Beeinträchtigungen in dem Schutzgutbereich Tiere und Pflanzen (rechnerisch) vollständig zu kompensieren. Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet verbleibt ein **ökologisches Defizit von 1.215 Werteinheiten** (s.u.). Hiervon entfallen **988 Werteinheiten** auf die Gewässerverfüllung.

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 2 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

5.5 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Bewertung des planungsrechtlich abgesicherten Bestandes und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgen - analog zur Ursprungsplanung - anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDER-SÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

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

Planungsrechtlich abgesicherter Bestand	Flächengröße (m²)	Wertfaktor (WF)	Eingriffs-flächenwert (WE)
Mischgebiete (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung)			
- Versiegelung (60 %)	6.558	0	0
- Grünflächen (40 %)	4.372	1	4.372
Wasserfläche (Graben)	1.550	3	4.650
Private Grünfläche mit Pflanz-/Erhaltungsbindung	980	Erhalt	0
Gesamt:	13.460		9.022 WE

Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 9.022 Werteinheiten.

Geplanter Flächenwert

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

Maßnahme	Flächengröße (m²)	Wertfaktor (WF)	Kompen-sationswert (WE)
Mischgebiete (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung)			
- Versiegelung (60 %)	6.183	0	0
- Grünflächen (40 %), davon			
- Pflanzflächen	175	2	350
- Sonstige Grünflächen	3.947	1	3.947
Verkehrsflächen	1.005	0	0
Wasserfläche (Graben)	1.170	3	3.510
Private Grünfläche mit Pflanz-/Erhaltungsbindung	980	Erhalt	0
Gesamt:	13.460		7.807 WE

Im Plangebiet wird ein geplanter Flächenwert von 7.807 Werteinheiten erzielt.

Ermittlung des Kompensationsdefizits

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

Eingriffsflächenwert	- Geplanter Flächenwert	= Kompensationsdefizit
9.022 WE	- 7.807 WE	= 1.215 WE

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass im Plangebiet ein rechnerisches Kompensationsdefizit von **1.215 Werteinheiten** besteht.

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 erfolgt eine Anpassung bzw. Änderung verschiedener Festsetzungen des Ursprungsplanes. Die Planung bedingt vor allem eine Inanspruchnahme von Flächen, die derzeit baulich genutzt werden oder bereits geräumt worden sind. Neben der Überplanung eines Teils eines in der Ursprungsplanung festgesetzten Grabens, der in der Örtlichkeit bereits verfüllt worden ist, wird bspw. eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Die gegenüber der Ursprungsplanung zusätzlich zugelassene Versiegelung in Höhe von ca. 630 m² führt zu einem weiteren Verlust von Infiltrationsraum in einem Bereich mit einer in Teilen hohen Grundwasserneubildungsrate. Weiterhin ist von der Neuversiegelung ein Plaggenesch-Boden betroffen, der innerhalb des Plangebietes jedoch bereits durch die vorhandenen Nutzungen überprägt ist. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Allee/Baumreihe wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Eine wesentliche Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die vorliegende Planung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht bedingt.

Insgesamt bedingt die vorliegende Planung ein anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ ermitteltes Kompensationsdefizit von 1.215 Werteinheiten. Dieses 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.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor (BOHNE 2022). Demnach ist bei Berücksichtigung der dort aufgeführten Hinweise zur Maßnahmenumsetzung (sh. Kap. Umweltrelevante Maßnahmen: „Maßnahmen zum Artenschutz“) keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu erwarten.

6 Ver- und Entsorgung - Wasserwirtschaftliche Belange

Die ordnungsgemäß Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits auf der Grundlage der Ursprungsplanung sichergestellt. Ggf. erforderliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen werden im Rahmen der Erschließungsplanungen mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Im Plangebiet verlaufen mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen.

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.

Bei allen Leitungen muss eine ständige Erreichbarkeit für die Ver- und Entsorgungsträger gegeben sein, um Unterhaltungs-, Wartungs- oder Reparaturarbeiten durchführen zu können. Bestehende (Leitungs-)Rechte müssen erhalten bleiben.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme weiterer Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) sind die Ver- und Entsorgungsträger zu informieren, damit die Versorgungsnetze entsprechend disponiert werden können. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten sich die Ver- und Entsorgungsträger unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Im Planbereich befinden sich auch Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt der Versorgungsträger mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Bereich des Bebauungsgebiets befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsanlagen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserversorgungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.

Ob und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Gemeinde und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.

Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist ein Besprechungstermin anzuberaumen, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

Hinweis: Für die Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz vom Grundstückseigentümer bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser über das Gewässer 3.13 in den Biester Bach ist aufgrund der bereits bestehenden Auslastung des Gewässers ausgeschlossen.

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.

7 Gewässerverfüllung

Im Plangebiet verläuft das Gewässer 3.13. Der nordwestliche Teil des Gewässers soll zur wirtschaftlicheren Ausnutzung des Plangebietes verfüllt werden.

Dabei handelt es sich um eine genehmigungspflichtige Gewässerausbaumaßnahme nach §68 WHG, für die es einer Plangenehmigung statt einer Planfeststellung bedarf, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Basierend auf der in der Anlage 1 Nr. 14 des Nds. Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung beschriebenen Ausnahmeregelungen kann auf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden. Daraus resultiert, ohne das Erfordernis einer Vorprüfung ergibt sich auch keine UVP-Pflicht.

Der Landkreis Vechta hat mit Schreiben vom 27.01.2022 die Plangenehmigung zur Verfüllung des Gewässers Nr. 3.13 III. Ordnung auf einer Länge von 65 m im Geltungsbereich B-Plan Nr. 63 auf dem Flurstück 18/2 der Flur 20, in der Gemarkung Neuenkirchen erteilt. Auf die Plangenehmigung Nr. 663052/07/0571 wird verwiesen.

8 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch diese Bauleitplanung nicht wesentlich berührt, da mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63, keine wesentlichen Änderungen bewirkt werden (s.o.). Entsprechende Nutzungs- bzw. bauliche Möglichkeiten waren bereits auch bislang auf der Grundlage des Ursprungsplanes im Plangebiet zulässig. Insofern geht die Gemeinde davon aus, dass durch diese Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation gegenüber dem Ursprungsplan bewirkt wird.

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

Östlich des Plangebietes verläuft die „Holdorfer Straße“; westlich die Eisenbahnlinie Bremen-Osnabrück. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Zur Beurteilung, der Lärmimmissionen im Plangebiet ist im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (sh. dort). Danach ist am geplanten Standort die Ausweisung von Mischgebieten möglich. Auf den Bebauungsplan Nr. 63 von 2016 wird verwiesen.

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 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.

11 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 Kosten-erstattungsbeiträgen 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.

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerke

Wallenhorst, 2022-11-08

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

M. Desmarowitz

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanes Nr. 63, 1. Änderung dem Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am _____ zum Satzungsbeschluss vorgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____