

B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „HARENKAMP“ DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN

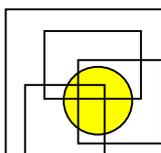
LANDKREIS OSNABRÜCK

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

VON EINER UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB UND VON EINEM
UMWELTBERICHT NACH § 2 A BAUGB WIRD ABGESEHEN

BEARBEITET DURCH:

STAND: 26.01.2021



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Planungsanlass 3
2	Planungsrechtliche Hinweise 3
3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte 4
4	Lage und Größe des Änderungsbereichs 5
5	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben 7
5.1	Fachgesetze 7
5.2	Fachplanungen 8
6	Bestand 9
7	Änderungsabsicht 9
7.1	Art der baulichen Nutzung 10
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, örtliche Bauvorschriften 10
7.3	Verkehrerschließung 10
8	Umweltbelange 11
8.1	Umweltauswirkungsbewertung 11
8.1.1	Zusammenfassende Bestandsbeurteilung 11
8.1.2	Verkehrslärmberechnung 13
8.1.3	Landwirtschaftliche Gerüche 15
8.1.4	Umgang mit Altlasten 15
8.1.5	Sonstige Immissionen 16
8.1.6	Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung 16
8.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 21
8.3	Abwägung der Umweltbelange 22
9	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen 23
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen 23
9.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) 23
10	Ver- und Entsorgung 24
11	Brandschutz 24
12	Bodenfunde 24
13	Flächenbilanz 25
14	Stellplatznachweis 25
15	Erschließungskosten und Finanzierung 25
16	Bodenordnung 25
17	Auslegungsvermerk 25

1 Planungsanlass

Im Plangebiet besteht ein älteres Wohngebäude mit Nebenanlagen, die an das Hauptgebäude angebaut wurden. Es ist ein Abriss und der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Konkret sind 12 barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Dies wird von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht den vorrangigen Zielen des Rates der Gemeinde, da erschlossenes Bauland in Neuenkirchen z. Z. nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung steht und auch der § 1 des BauGB ausdrücklich darauf hinweist, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die Gemeinde folgt hier auch ihrem städteplanerischen Ziel „Innenentwicklung und Nachverdichtung“. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht erschlossenen Bauflächen auf der „grünen Wiese“ soll das bestehende Entwicklungspotenzial für Wohnen genutzt werden. Diese Zielsetzung ist aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Eine angemessene bauliche Nachverdichtung stärkt den Ortskern als Wohn-, Arbeits-, und Versorgungsbereich.
- Die Nutzung von bereits baulich genutzten und verkehrlich erschlossenen Bereichen: verringert den Verbrauch ökologisch wertvoller Flächen, schont Natur und Landschaft und trägt zum Erhalt des Außenbereiches auch als Naherholungsgebiet bei.
- Durch die bestehende Erschließung und Infrastruktur wird der sonst übliche Aufwand für neue Erschließungsanlagen deutlich verringert.

2 Planungsrechtliche Hinweise

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 27 wird der § 13 a BauGB angewendet. Nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGBÄndG 2007 vom 21.03.2007 werden damit Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem B-Plan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen B-Plan abgelöst werden soll.¹

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes im Siedlungskörper der Gemeinde Neuenkirchen und innerhalb eines rechtswirksamen B-Plans sowie aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB in der vorliegenden Planung voll erfüllt. Die Definition für Innenentwicklung lautet dementsprechend für die vorliegende Planung:

Innenentwicklung und Nachverdichtung für innerhalb des Siedlungskörpers und eines rechtswirksamen B-Plans liegende Flächen, mit dem Ziel, mehr Wohnraum bereitstellen zu können.

¹ vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Kapitel 2.1.2.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Fall u.a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Außerdem kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein B-Plan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht, aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da ferner eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² im Änderungsbereich entsteht, sind - entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB - zusätzliche Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind jedoch grundsätzlich mit entsprechender Gewichtung zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Umweltauswirkungsbewertung (UAB) in vorliegende Begründung integriert.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

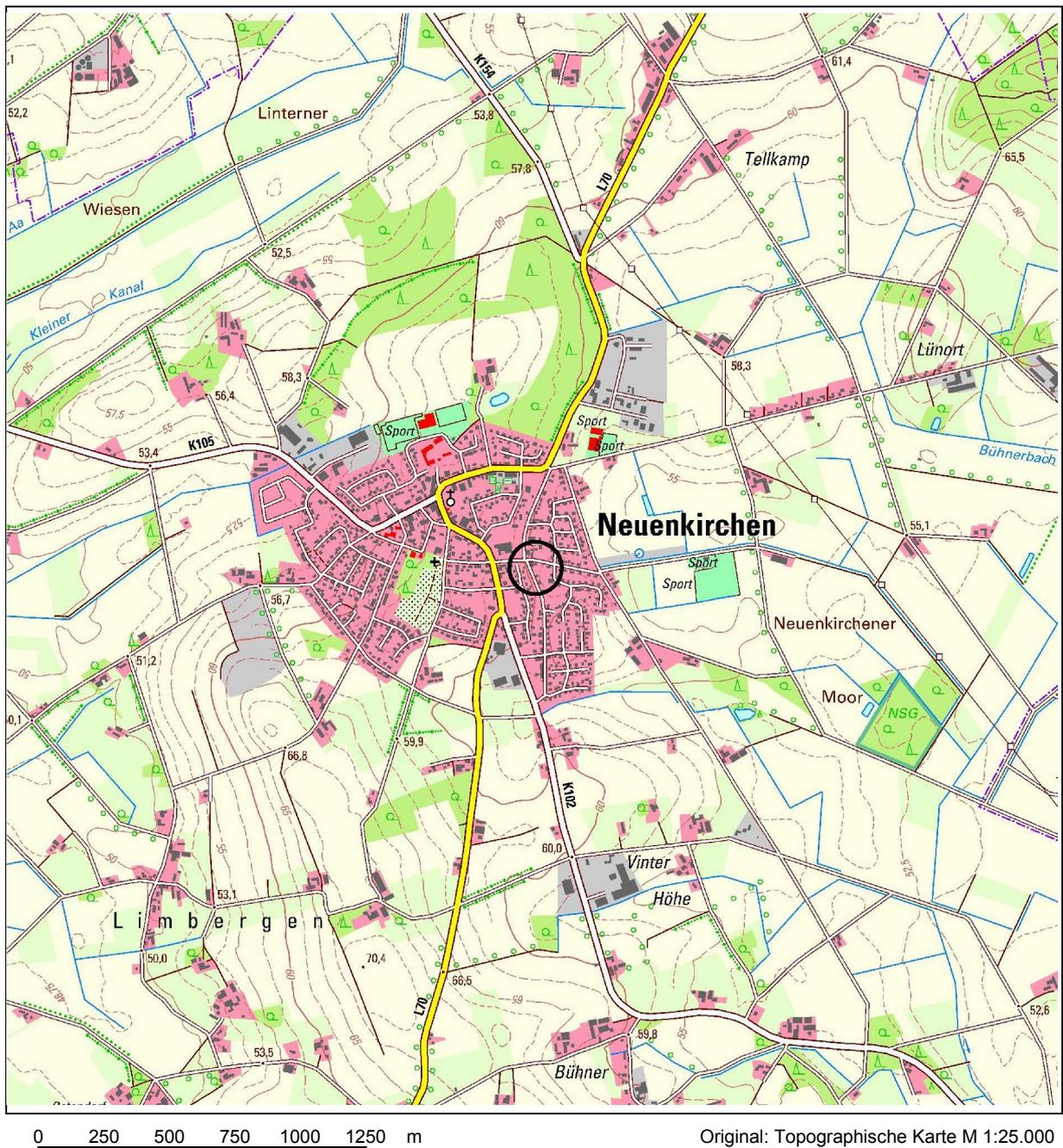
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

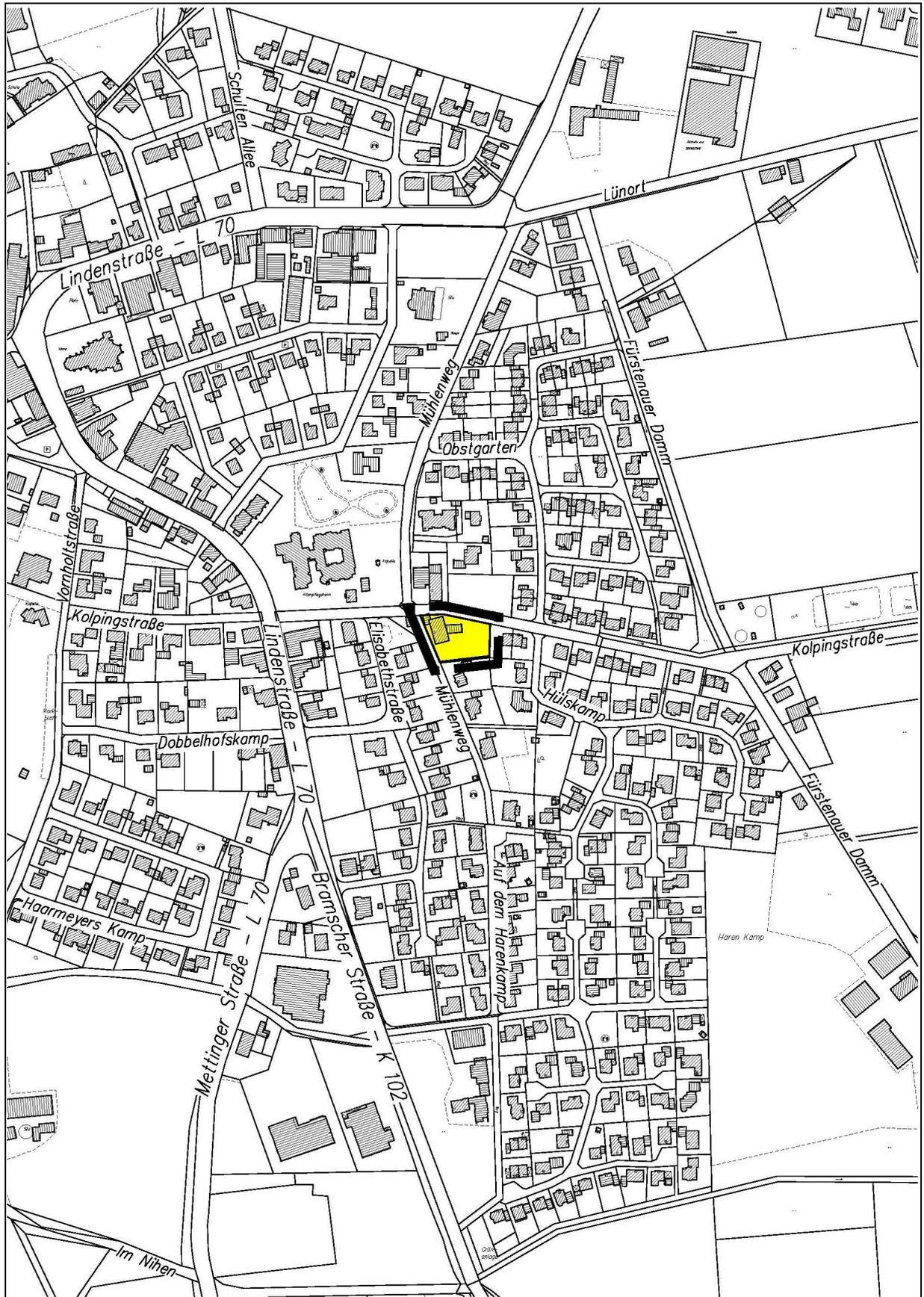
Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die genannten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der örtlichen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Dabei erhalten die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Umbau vorhandener Ortsteile ein besonderes Gewicht.

4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das ca. 1.914 m² große Plangebiet liegt innerhalb der engeren Ortslage Neuenkirchens, ca. 125 m westlich der Lindenstraße (L 70) und umfasst das Grundstück Mühlenweg 23, (Kolpingstraße / Ecke Mühlenweg)





5 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

5.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Die vorliegende Bauleitplanung ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für die u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Dabei sind sowohl die Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen, als auch zu prüfen, in welchem Umfang die Planungen Auswirkungen auf FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) verursachen würde.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Planung greift auch nicht in bestehende FFH-Gebiete ein. Das nächstgelegene FFH Gebiet ist der „Gehn“ (FFH-Nr. 319, Melde-Nr. 3513-332). Aufgrund der großen Entfernung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Gebietes oder anderer, im noch weiterer Umfeld liegender FFH-Gebiete zu erwarten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn „durch den B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (NUVPG) unterliegen.“ Es erfolgte daher eine Prüfung der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ gemäß UVPG und NUVPG mit dem Ergebnis, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben durch die vorliegende B-Planänderung vorbereitet werden.

Die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bauleitplanung von 765 m² liegt unter dem Schwellenwert des § 13 a BauGB von 20.000 m². Die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u. a. auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zu beachten. Im § 44 BNatSchG heißt es:

„(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen

Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Das Plangebiet ist bereits bebaut, zudem ist es umgeben von ausgedehnten weiteren Siedlungsbereichen, so daß die ökologische Funktion etwaiger Vorhaben betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten beispielsweise von gebüschbrütenden Vögeln im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können.

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen. Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen, Abriss- oder Baumaßnahmen Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind ergeben, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Immissionsschutz, Altlasten, Kampfmittel, Störfallbetriebe

Hinsichtlich der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Städtebaulichen Planung ist ferner u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Orientierungshilfe heranzuziehen.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereich verläuft die Kolpingstraße und in einer Entfernung von ca. 125 m verläuft die Lindenstraße (L 70). Im weiteren Umfeld bestehen landwirtschaftliche Nutzungen.

Im Plangebiet und der planungsrelevanten Umfeld von 500 m um das Plangebiet befinden sich gemäß Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück (Stand 20.01.2021) sechs Ablagerungen oder Altstandorte (KRIS- Nummern: 74 079 0020; 74079 27 0025; 74079 27 0014; 74079 27 0024; 74 079 27 0017; 74 079 0023).

Hinweise auf Kampfmittel liege nicht vor. Störfallbetriebe bestehen auch im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs nicht.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Das Plangebiet unterliegt keinem besonderen Schutzstatus.

5.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach dem RROP des Landkreises Osnabrück (2004) werden dem Änderungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld keine Vorsorge- oder Vorrangfunktionen zugewiesen („weiße Fläche“).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach dem LRP des Landkreises Osnabrück (1993) liegt das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung des Zielkonzeptes (Planungskarte) in einem Bereich ohne

konkrete Funktionszuweisung („weiße Fläche“).

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Neuenkirchen, noch für die Mitgliedsgemeinde Neuenkirchen liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenkirchen ist der Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird auch die vorliegende Änderung des B-Plans Nr. 27 aus dem geltenden FNP entwickelt.

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Neuenkirchen wurde der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den Änderungsbereich wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, die offene Bauweise (o) sowie maximal ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) wurden durch entsprechende Vorgabe von Baugrenzen relativ begrenzt.

Durch planungsrechtliche Festsetzungen in Textform wurde u.a. die zulässige Traufhöhe (max. 3,75 m über OK Erdgeschossfußboden bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss) bestimmt.

Durch Örtliche Bauvorschriften wurden u.a. Regelungen zu Dacheinschnitten und -aufbauten (zulässige Länge max. 50% der gesamten Traufenlänge), zur Dachform (Sattel- und Walmdächer bei Hauptgebäuden) und zur Dachneigung (35-45° bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss) getroffen.

Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem vorliegenden Änderungsbereich treffen.

6 Bestand

Im Änderungsbereich besteht ein altes Wohngebäude mit Nebenanlagen und Gartenbereichen. Diese Altanlagen sollen abgerissen werden.

7 Änderungsabsicht

Die Altgebäude sollen abgerissen werden. Ein Investor beabsichtigt, ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten zu errichten.



Abb.: Luftbild mit geplantem Mehrfamilienhaus
(© Architekturbüro Kornhage + Schubert, Stand: Juli 2020)



Abb.: Geplantes Mehrfamilienhaus, Ansicht von Süden
(© Architekturbüro Kornhage + Schubert, Stand: Juli 2020)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisherige Allgemeine Wohngebiet (WA) wird beibehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, örtliche Bauvorschriften

Im WA wird die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,3 auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von bisher 0,5 auf 0,8 angehoben. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird von bislang I auf II erhöht. Die offene Bauweise (o) wird beibehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, jedoch insgesamt vergrößert.

Durch Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform wird die zulässige Traufhöhe von bislang 3,75 m auf 7,50 m über OK Erdgeschossfußboden erhöht.

Zudem wird nun erstmalig eine maximal Gebäudehöhe von 11,20 m über OK Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Örtliche Bauvorschriften wird dahingehend geändert, dass künftig Dacheinschnitte und -aufbauten auf einer Länge von max. 53% (bisher 50%) der Traufhöhe zulässig sind. Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird von bislang 35-45° auf künftig 25-35° verringert. Zudem wird nun erstmalig die Anlage von vegetationsfeindlichen Schotterflächen in Vorgärten ausgeschlossen.

7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin von der Kolpingstraße und der Mühlenstraße aus. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Die für das geplante Mehrfamilienhaus einzurichtenden Stellplätze sollen gemäß des Nutzungskonzeptes des Investors in der Osthälfte des Änderungsbereichs angelegt werden.

Im vorliegenden Änderungsbereich werden maximal 12 Wohneinheiten entstehen. Dementsprechend ist mit ca. 18 Kfz und entsprechend ca. 69 zusätzlichen Kfz-Bewegungen/24h zu rechnen (ca. 2,5 Fahrten je Kfz sowie ca. 2 Fahrten je Wohneinheit für Liefer- und Besucherverkehr). Diese prognostizierten Verkehrsbewegungen werden nicht zu erheblichen Störungen im Plangebiet oder in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden zudem weder die Gemeindestraßen noch das überregionale Verkehrsnetz übermäßig belastet, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem zu erwarten sind.

8 Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach sind im vorliegenden Fall u. a. eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich.

Die Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich mit angemessener Gewichtung in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen und Beurteilungen zu den Umweltschutzgütern sollen dementsprechend als Abwägungsgrundlage dienen.

8.1 Umweltauswirkungsbewertung

Mit der nachfolgenden Umweltauswirkungsbewertung erfolgt eine überschlägige tabellarische Bewertung der planbedingten Umweltauswirkungen auf die Umweltschutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB).

8.1.1 Zusammenfassende Bestandsbeurteilung

Schutzgut / Bestand	Empfindlichkeit
Mensch	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet liegt nah des Ortskerns der engeren Ortslage Neuenkirchens. Es handelt sich derzeit um ein sehr altes Wohngebäude mit angebauten Nebenanlagen, die voraussichtlich komplett abgerissen werden sollen. Aufgrund des Schutzanspruchs im WA wird die Empfindlichkeit gegenüber Störwirkungen als empfindlich eingestuft. Als bestehende Vorbelastungen sind zu berücksichtigen: ○ Die Gemeindestraßen „Kolpingstraße“ und „Mühlenweg“ grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich, ca. 125 m westlich verläuft die Lindenstraße (L 70). Dementsprechend ist mit Verkehrslärm zu rechnen. 	••
Boden	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, im wesentlichen soll nun ein Gebäudeabriss und eine verdichtete Neubebauung erfolgen. Durch die bisherige Bebauung, vorhandene sonstige Versiegelungen und die gärtnerischen Nutzungen sind die Böden bereits erheblich überformt und vorbelastet. Nach Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (Blatt 3513, Bramsche, M. 1:25.000) handelt es sich ursprünglich um einen mittleren Plaggenesch mit hoher nutzbarer Feldkapazität, der meist Stauwassereinfluss im Untergrund aufweist. Durch die Bebauung sind die Böden jedoch sehr stark überformt. 	• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)
Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Es handelt sich um weitgehend bebaute Flächen der engeren Ortslage mit heterogenem Gebäudekomplex. Hinsichtlich ihrer derzeitigen Bedeutung für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung kommt der Fläche eine insgesamt geringe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung des Plangebietes und seines Umfeldes, zeigt die Fläche zudem eine gute Standorteignung für die angestrebte bauliche Nachverdichtung. 	-
Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, es ist zudem nur ein geringer Grundwassereinfluss vorhanden. Nach Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (Blatt 3513, Bramsche, M. 1:25.000) besteht zwar im Untergrund meist Stauwassereinfluss, die mittleren Grundwasserstände liegen jedoch demnach bei mehr als 20 dm unter Geländeoberkante. ○ 	•
Luft und Klima	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Im Plangebiet und der Umgebung handelt es sich um das Klimatop der bebauten Ortslage im ländlichen Raum, mit insgesamt jedoch nur geringer Vorbelastung der Luft- und Klimasituation. Eine besondere lokalklimatische Funktion des Plangebietes ist nicht zu erkennen. Die Bedeutung für die Lufthygiene von Siedlungsbereichen ist gering. 	•
Pflanzen und Tiere	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Die Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt sind durch die bestehenden Bebauung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung bereits erheblich vorbelastet, dennoch nutzen verschiedene Tierarten das Plangebiet und seine Umgebung als Lebensraum oder Nahrungshabitat. Vor den europarechtlich geschützten Tierarten sind Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen möglich. Angesichts der umfangreichen Bebauung und angrenzender Siedlungs- und Garten- 	• / ••

<p>bereiche ist die Liste der potenziellen Tiervorkommen sehr begrenzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ An Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind bei Vögeln allerdings im wesentlichen nur Gebäudebrüter und randlich Gebüschbrüter zu erwarten. Für Fledermäuse sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten. Beim derzeitigen Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet eine insgesamt geringe faunistische Bedeutung. <p><u>Artenschutzrechtliche Konflikte können u.a. durch eine Bauzeitenregelung und das Verschließen von Gebäudezugängen für Vögel in der Zeit vom 01.03. bis 31.07. voraussichtlich vermieden werden.</u></p> <p>Bei etwaigen Abbrucharbeiten von Gebäuden sowie Baumrodungen sollten zudem Kontrollen zu etwaigen Vorkommen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt werden.</p> <p>Die floristische Bedeutung des Plangebietes ist derzeit als sehr gering anzusetzen. Weitergehende Untersuchungen erscheinen der Gemeinde derzeit als Abwägungsgrundlage nicht notwendig.</p>	
<p>Biologische Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bezüglich der Biologischen Vielfalt ist das Plangebiet differenziert zu betrachten, neben bebauten und damit unempfindlichen Bereichen kommen randlich auch struktureichere Gartenbereiche vor. Die Gärten sind hinsichtlich der Biologischen Vielfalt insgesamt als wenig empfindlich einzustufen, die Gebäude und befestigten Grundstücksflächen als unempfindlich. Die anderen Lebensräume im Plangebiet und dem planungsrelevanten Umfeld besitzen ebenfalls eine insgesamt geringe Empfindlichkeit für das Schutzgut. 	<p>• / •• (versiegelte Bereiche sind unempfindlich: -)</p>
<p>Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Plangebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbildes als erheblich vorbelastet und baulich vorgeprägt zu beurteilen. Es ist eher von einem Ortsbild, als von einem Landschaftsbild zu sprechen. Es handelt sich um ein zwar altes Gebäude und ländlich geprägtes Anwesen, es ist aber im derzeitigen Zustand nicht als erheblich positiv einzustufen. 	<p>•</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind insbesondere Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als Sachgüter sind jedoch auch Rechte und Werte Dritter zu berücksichtigen. Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude mit angebauten Nebenanlagen und unterirdischen Versorgungsleitungen. <p>Innerhalb des Plangebietes und seines planungsrelevanten Umfelds befinden sich als schützenswerte Sachgüter u. a. Wohngebäude sowie sonstige Gebäude und bauliche Anlagen. Archäologische Fundstellen sind bislang innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den anstehenden Eschböden werden vergleichsweise häufig Bodenfunde gemacht.</p>	<p>• / ••</p>
<p>Wechselwirkungen, kumulierende Auswirkungen, sonstige Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch kumulierende Planungen und Vorhaben, auch unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme, in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen. ○ Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sowie der Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete sind insgesamt als weniger erheblich zu beurteilen. Ein besonderer Handlungs- oder Untersuchungsbedarf zu etwaigen Wechselwirkungen ist derzeit nicht ersichtlich. <p>Es liegen keine Hinweise vor zu Vorhaben benachbarter oder sonstiger nahegelegener Plangebiete, die erhebliche Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben oder im Rahmen der Betrachtung von Wechselwirkungen näher zu untersuchen wären.</p>	<p>•</p>

Bewertung: ••• sehr empfindlich/ •• empfindlich/ • wenig empfindlich/ - unempfindlich

Die Ergebnisse zeigen in einem Abstand von 10 m von der Mitte der Fahrbahn (nächstliegende Baugrenze) einen Beurteilungspegel von 60,18 dB(A) am Tage und von 50,16 dB(A) in der Nacht. In diesem Abstand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI (60/50 dB(A) tags/nachts) eingehalten, jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A) tags/nachts) um 5,0 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) für WA werden ab einem Abstand von ca. 10 m von Mitte der Fahrbahn eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden ab einem Abstand von ca. 20 m von der Mitte der Kolpingstraße eingehalten.

Im Rahmen der Abwägung sind u.a. im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen folgende Kriterien zu beachten:

1. Rechtliche Möglichkeiten des Lärmschutzes;
2. Tatsächliche Möglichkeiten des Lärmschutzbaus;
3. Effektivität des Lärmschutzbaus und
4. Verhältnismäßigkeit der Maßnahme.

Grundsätzlich sollen, sofern nach Abwägung der obigen Kriterien sinnvoll, „aktive“ Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) vorgesehen werden. Ansonsten ist zu begründen, weshalb der ansonsten vorrangige aktive Lärmschutz nicht zur Anwendung gelangen soll.

Die o. g. Kriterien lassen sich für die vorliegende Planung folgendermaßen abarbeiten:

1) Rechtliche Möglichkeiten des Lärmschutzes

Die rechtlichen Möglichkeiten des Planungsrechtes erlauben die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen.

2 u. 3) Tatsächliche Möglichkeiten des Lärmschutzbaus und Effektivität des Lärmschutzbaus

Die tatsächlichen Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind im Änderungsbereich eingeschränkt. Aufgrund der relativ geringen Flächenverfügbarkeit, der Grundbesitzverhältnisse und bestehenden Nutzungen sowie der vorhandenen Grundstückszufahrten ist die Erstellung eines hinreichenden Lärmschutzwalls nicht möglich. Dieser müsste durchgehend, mit einer Höhe von mind. 3,0 m über Straßenoberkante, mit Böschungsneigungen von 1:1,5 und entsprechenden erforderlichen Überhanglängen (zur Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschirms) parallel der Straße angelegt werden. Die Basisbreite des Böschungsfußes müsste dabei mind. 10 m betragen. Eine Lärmschutzwand benötigte eine geringere Fläche und wäre hinsichtlich des Lärmschutzes die bessere Alternative.

4) Verhältnismäßigkeit der Maßnahme

Die hohen Kosten für die Errichtung eines Lärmschutzwalls und die noch höheren Baukosten für eine Lärmschutzwand stünden nicht mehr im Verhältnis zur vorhandenen Überschreitung der WA-Werte nach 16. BImSchV und DIN 18005. Darüber hinaus würde das Planungsziel, trotz Innenentwicklung und Nachverdichtung ein attraktives, offenes und öffentlich gut wahrnehmbares Wohngebiet zu erhalten, durch eine abschottende Lärmschutzwand konterkariert. Es wären erheblich negative Veränderungen des Ortsbildes zu erwarten.

Konfliktbewältigung Verkehrslärm

Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA (59/49 dB(A) tags/nachts) ab einem Abstand von ca. 10 m von der Mitte der Fahrbahn (nächstliegende Baugrenze) eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA werden ab einem Abstand von ca. 20 m eingehalten.

Ein Urteil des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BImSchV folgendes aus:

„Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.“

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

*„Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV **für Dorf- und Mischgebiete** festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.“*

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Gemeinde Neuenkirchen bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig,

1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und
2. von den IGW abzuweichen.

Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden.

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine bauliche Entwicklung auch in den Bereichen erfolgen soll, die bis zu den IGW der 16. BImSchV für MI durch Verkehrslärm belastet werden.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes sollen jedoch die Lärmbelastungen der Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte für WA durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (PLS 2).

8.1.3 Landwirtschaftliche Gerüche

Aufgrund des weiten Abstandes zur tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben ist mit erheblichen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen innerhalb des Änderungsbereichs nicht zu rechnen.

Die ansonsten im weiteren Umfeld bestehenden Immissionen im Zuge der ordnungsgemäßen Landwirtschaft (Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen) sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

8.1.4 Umgang mit Altlasten

Im Plangebiet und der planungsrelevanten Umfeld von 500 m um das Plangebiet befinden sich gemäß Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück (Stand 20.01.2021) sechs Altablagerungen oder Altstandorte (KRIS- Nummern: 74 079 0020; 74079 27 0025; 74079 27 0014; 74079 27 0024; 74 079 27 0017; 74 079 0023). Alle liegen mehr als 200 m vom Plangebiet entfernt und sind weitgehend überbaut. Mit erheblichen Auswirkungen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

8.1.5 Sonstige Immissionen

Mit erheblichen Auswirkungen durch sonstige Immissionen ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.

8.1.6 Zusammenfassende Auswirkungsbeurteilung

Nachfolgend werden schutzgutspezifisch die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgelistet und bewertet. Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung aufgeführt, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung potenziell erheblicher Beeinträchtigungen. Zudem werden Hinweise gegeben zu weitergehendem Handlungs- oder Abwägungsbedarf (z. B. Maßnahmen der Umweltüberwachung, des Monitorings etc.).

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahmen)	Weitergehender Abwägungs- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Baulärm	•	Im Zuge von Bauarbeiten ist insbesondere mit Baulärm und baubedingten Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Diese sind i.d.R. als baumaßnahmenbedingt hinzunehmen. Baulärm darf jedoch bestimmte Immissionswerte nicht überschreiten. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels. Sofern die Bestimmungen der AVV Baulärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen durch Baulärm zu erwarten.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Auswirkungen durch Straßenverkehrslärm Kolpingstraße	••	Nach den Verkehrslärberechnungen sind innerhalb des Plangebietes tlw. erheblichen Störwirkungen von der Kolpingstraße zu erwarten. Daher sollen die Teilflächen in denen gem. DIN 18005 Überschreitungen der Orientierungswerte für WA zu erwarten sind, durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Im Bebauungsplan wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch landwirtschaftliche Gerüche	•	Erhebliche Immissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung sind nicht zu erwartenden.	nicht erforderlich
	○ Auswirkungen durch Altlasten	•	Mit konkreten Gefahren durch Altlasten für das Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht zu rechnen.	nicht erforderlich
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Eintrag von wassergefährdenden Stoffen.	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den	nicht erforderlich

			Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	
	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc. 	••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB gelten die infolge der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung 	••	Die überbaubaren Bereiche wurden bereits als WA mit einer GRZ von 0,3 ausgewiesen und besitzen bereits einem alten Gebäudebestand. Es erfolgt eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase		-	-
Fläche	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen 	•	Umnutzung bereits bebauter Flächen in einem WA; Schutz von ökologisch hochwertigeren Flächen im Außenbereich. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Bau-rechten u.a. zur Befriedigung von Wohnbedürfnissen; verbunden mit einer erheblichen Bodenwertsteigerung und sinnvolle Folgenutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude 	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut. Kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Eintrag von wasser-gefährdenden Stoffen in das Grundwasser oder den Vorfluter. 	• / ••	Während der Bauphase ist grundsätzlich darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Ein besonderer Regelungsbedarf durch planungsrechtliche Festsetzungen besteht hierzu im Rahmen der Bauleitplanung nicht.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschie- 	• / ••	Weiterhin schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich

	beführung			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit daraus resultierender Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate 	• / ••	Gegenüber dem Ursprungsplans ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Versiegelungen. Es erfolgt eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hochwassergefahren 	•	<p>Das Plangebiet wird <u>nicht</u> von einem Überschwemmungsgebiet überlagert. Es liegt auch <u>nicht</u> in einem Hochwassergefährdungsgebiet (HQ-Extrem).</p> <p>Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen (höhere Gewalt) zur Überflutung von Gebäuden, Straßen und Freiflächen kommen kann. Um Gebäude gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen, auch bei den barrierefreien Zugängen den Überflutungsschutz zu beachten und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei sollte u.a. das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich beachtet werden. Die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ sollten entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung gewählt bzw. kombiniert werden.</p> <p>Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherren.</p>	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	•	Der Änderungsbereich ist bereits als WA ausgewiesen worden und im wesentlichen bebaut. Erheblich negative Veränderungen des Kleinklimas sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 	•	Besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht ersichtlich. Erheblich negative Auswirkungen sind derzeit nicht ersichtlich.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung 	•	Der Änderungsbereich ist bereits als WA ausgewiesen worden und im wesentlichen bebaut. Erheblich negative Veränderungen des Kleinklimas sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Aufstellung gem.	nicht erforderlich

			§ 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	• / ••	Der Änderungsbereich ist bereits als WA ausgewiesen worden und im wesentlichen bebaut. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	• / ••	Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Straßenbeleuchtung. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten	• / ••	Zum Schutz geschützter Tierarten werden geeignete Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung). Darüber hinaus sind vom 01.03. bis 31.07. die Zugänge für Vögel zu den Gebäuden zu verschließen.	nicht erforderlich
	○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	• / ••	Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten werden Festsetzungen getroffen: Zum einen bezüglich der Beseitigung von Gehölzbeständen, (insbesondere Vögel betreffend), zum anderen bezüglich der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung). Darüber hinaus sind vom 01.03. bis 31.07. die Zugänge zu den Gebäuden für Vögel zu verschließen. Zum Schutz von Fledermäusen ist zudem im Vorfeld geplanter Umbau- und Abrissarbeiten bestehender Gebäude dieses durch einen Fledermausexperten auf Vorkommen bzw. Quartiersstrukturen hin zu untersuchen. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.“	nicht erforderlich
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	• / ••	Es erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtung, durch die Verluste des Nahrungsangebots vermindert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Verschiebung des	• / ••	Aufgrund der Aufstellung gem.	nicht erforderlich

	Artenspektrums durch geänderte Nutzung		§ 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	• / ••	Durch angemessene Bauhöhenbeschränkungen und die Steuerung der zulässigen Flächenversiegelung können die zu erwartenden Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungsraumes insgesamt minimiert werden. Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	• / ••	Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB muss die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nicht berücksichtigt werden.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	• / ••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ potentielle Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden	•	Um zu verhindern, dass bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale unerkannt zerstört werden, muss die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Hierauf und auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	○ potentielle Beeinträchtigung von Versorgungsleitungen	•	Es erfolgt im B-Plan ein Hinweis, dass auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen ist (insbes. Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut	-	-	nicht erforderlich

Wechselwirkungen, kumulative Auswirkungen, sonstige Belange	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	•	-	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung:		Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf		

Bewertung: ●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist im B-Plan Nr. 27 bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden und bereits bebaut. Durch die vorliegende Planung wird im wesentlichen eine dichtere Bebauung ermöglicht mit einer GRZ von 0,4 statt 0,3.

Aufgrund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgesehen.

Artenschutz:

Beim derzeitigen Stand der Planung sind keine erheblichen oder unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ein besonderer Untersuchungsbedarf im Zuge der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens ist derzeit nicht ersichtlich. Das Plangebiet hat allerdings aufgrund eines alten Bestandsgebäudes mit angebauten Nebengebäuden Potenzial als Lebensraum für Tiere. In den Gartenbereichen sowie an bzw. in den Gebäuden könnten verschiedenen Vogelarten brüten und Fledermäuse Quartiere bezogen haben. Für andere Artengruppen europarechtlich geschützter Tiere und Pflanzen bietet das Plangebiet derzeit keine Lebensraumpotenziale.

Um Verbotstatbestände nach §44 BNatschG zu vermeiden, sind während der Brutzeit der hier zu erwartenden Gebäude bewohnende Vogelarten (01. März bis 31. Juli) Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, damit keine Vogelarten während des Abrisses oder eines Umbaus von Gebäudebereichen zur Brut schreiten und diese evtl. aufgeben oder diese direkt zerstört wird. Hierzu sind vom 01.03. bis 31.07. die Zugänge zu den Gebäuden für Vögel zu verschließen.

Außerhalb der Brutzeit sind keine Vogelansammlungen in den Gebäuden zu erwarten. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, ist dies außerhalb der Brutzeit von Höhlen- und Gebüschbrütern (also nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar) durchzuführen.

Auch Fledermäuse könnten in den Gebäuden Quartiere besitzen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG muss vor Beginn etwaiger Umbaumaßnahmen oder Abrissarbeiten daher ein Fledermausexperte hinzugezogen werden, der das jeweilige Gebäude auf etwaige Fledermausvorkommen zu begutachten hat und ggf. erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen darlegen muss.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Planung werden bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff.

BNatSchG ausgelöst. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob weitergehende Vermeidungsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden kommen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

8.3 Abwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Neuenkirchen ist davon überzeugt, dass die vorliegende Planung zur Ortsentwicklung benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind u.a. die planbedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie die sonstigen Umweltbelange gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden.

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - sind entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Bodenversiegelungen nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten. Die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss nicht berücksichtigt werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Vorrangige Belange von Natur und Landschaft stehen der vorliegenden Planung insgesamt nicht entgegen.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die durch die Planung vorbereiteten bzw. potentiellen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tlw. vermeiden und minimieren sollen. Diese berücksichtigen insbesondere artenschutzrechtliche Belange. Die erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (Verkehrslärm) lassen sich durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf ein nicht oder wenig erhebliches Maß reduzieren. Die Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen wurden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

9 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Textform ergänzen und modifizieren die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans. Sie berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild.

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Diese Festsetzung wurde aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Kolpingstraße getroffen. Mit dieser Festsetzung werden die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung berücksichtigt. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen werden passive Gebäude bezogene Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 2 u. 3) Die Festsetzungen zur maximalen First- und Traufenhöhe (11,20 m u. 7,50 m) bieten genügend Freiräume für individuelle und moderne Bauformen, so dass insgesamt ein modernes architektonisches Gesamtbild geschaffen werden kann, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht. Die Höhenbegrenzung fördert gleichfalls die harmonische Integration neuer Bauten in das Orts- und Landschaftsbild.

Zu 4) Trotz des hohen Wohnraumbedarfes sieht die Gemeinde auch weiterhin die besonderen Belange der ortsbild- und landschaftsgerechten Eingliederung des Änderungsbereichs. Darum ist die sozial- und umweltverträgliche Integration der zukünftigen Nutzungen ein wichtiges Ziel. Um weiterhin einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll u.a. das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Hierzu wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen begrenzt.

Zu 5 - 7) Diese Festsetzungen dienen dem vorbeugenden Artenschutz und sollen potentielle Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Tierarten vermeiden bzw. minimieren.

Zu 8) Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform des Ursprungsplanes weiterhin gültig sind.

9.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zu 1 u. 2) Die bislang zulässige Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte im Verhältnis zur Gesamt- Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite wird von bislang 50 % auf 53 % erhöht. Hierdurch soll die Architektur des vom Investor geplanten Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Aus gleichem Grunde wird die Dachneigung von bislang 35-45° auf 25-35° verringert.

Zu 3) Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist. Die Festsetzung unterstützt auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Zu 4) Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes weiterhin gültig sind.

10 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der engeren Ortslage Neuenkirchens und ist bereits voll erschlossen. Im Zuge von Erdarbeiten soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungseinrichtungen nicht beschädigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sind bei Bedarf rechtzeitig um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Das Schmutzwasser wird in das Kanalisationsnetz des Wasserverbandes Bersenbrück und zur ausreichend dimensionierten Kläranlage des Wasserverbandes in Bersenbrück geleitet.

Das Oberflächenwasser wird der zentralen Regenwasserkanalisation zugeführt. Nach den Erkenntnissen der Gemeinde bestehen für den Änderungsbereich entsprechende Erlaubnisse gem. § 10 NWG (heute §§ 8-10 WHG). Unter Berücksichtigung der geplanten geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades ist ggf. eine Änderung dieser Erlaubnis gem. §§ 8-10 WHG beim Landkreis Osnabrück - Untere Wasserbehörde - zu beantragen. Grundsätzlich soll auch weiterhin die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet werden. Soweit weitere wassertechnische Nachweise erforderlich werden sollten, sollen diese rechtzeitig vorgelegt werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Anforderungen sowie der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Osnabrück. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

11 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten. Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann.

Grundsätzlich ist eine enge Zusammenarbeit mit der Hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister beabsichtigt. Weitergehende Detailangaben sind nach Auffassung der Gemeinde Neuenkirchen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

12 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

13 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.914 m ²	100 %
Fläche insgesamt	1.914 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA:

1.914 m ² x GRZ 0,4	=	766 m ² max. zul. Grundfläche
1.914 m ² x GFZ 0,8	=	1.531 m ² max. zul. Geschossfläche

14 Stellplatznachweis

Die entsprechend der entstehenden Nutzung erforderlichen Stellplatzflächen sollen eingerichtet werden. Dabei sind grundsätzlich die Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

15 Erschließungskosten und Finanzierung

Der Änderungsbereich wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Sonstige zusätzliche öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden ebenfalls nicht erforderlich. Für die Gemeinde Neuenkirchen entstehen daher keine Erschließungskosten.

16 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und insgesamt keine Probleme zu erwarten sind, kann auf offizielle bodenordnende Maßnahmen (z.B. Umlegung nach § 45 ff BauGB) verzichtet werden.

17 Auslegungsvermerk

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen, den

.....
Gemeindedirektorin