



Gemeinde Neuenkirchen

Kreis Steinfurt

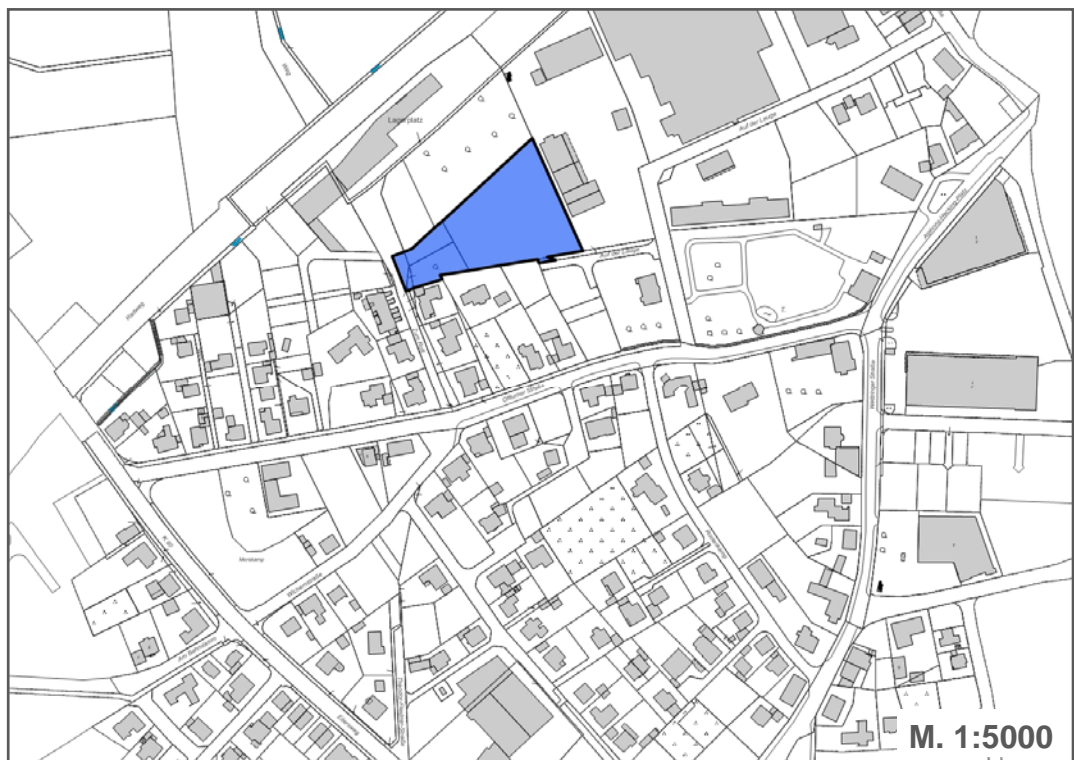
Bebauungsplan Nr. 14 „Bahnhofstraße“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB







- frühzeitige Beteiligung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2	Aufstellungsbeschluss	1
1.3	Geltungsbereich der 4. Änderung	1
1.4	Flächennutzungsplan	
	Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4	Verkehrsflächen, Erschließung	3
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
4.1	Textliche Festsetzungen	4
4.2	Lärmschutzwand Ost	5
5.1	Ver- und Entsorgung	5
5.2	Soziale Maßnahmen	5
5.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
5.4	Altlasten	5
6.1	Bestehende Verhältnisse	6
6.2	Wesentliche zu prognostizierende Umweltauswirkungen	9
6.3	Artenschutzrechtliche Belange	9
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen	10

<u>Anlagen:</u>	Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Sack + Temme GbR, Osnabrück, Bearbeitungs-Nr. 1608.3692, 10.10.2016
	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 in der Gemeinde Neuenkirchen (Kreis Steinfurt) – Schallimmissionsprognose, öko-control GmbH, Schönebeck, Berichts-Nr.: 1-18-05-440, 24.04.2020
	Artenschutzrechtliche Prüfung, Ökoplanung Münster, Münster, 20.12.2017

I. Begründung

1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt in der Gemeinde Neuenkirchen, östlich der Straße *Zum Rott* und nördlich der *Offlumer Straße*. Er umfasst dort die Flurstücke 447, 446, 274, 275, 276 und 396 sowie in Teilbereichen das Flurstück Nr. 483 der Flur Nr. 34, Gemarkung Neuenkirchen.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,57 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen weist für den Geltungsbereich *gewerbliche Baufläche (G)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Somit sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Dies bedeutet u. a., dass bereits bestehende Bebauungspläne immer wieder auf ihre Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung hin überprüft werden müssen.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, eine bestehende Gewerbegebietsausweisung dahingehend zu ändern, dass sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen zulässig sind. Zu beachten ist dabei das südlich an den Planbereich angrenzende Wohngebiet sowie das im Norden angrenzende Gewerbe. Um einen verträglichen Übergang dieser konträren Nutzungen zu erreichen, wird für das Plangebiet die Entwicklung einer gemischten Nutzung vorgesehen. So soll neben dem Wohnen eine gewerbliche, mit dem Wohnen verträgliche Nutzung entstehen. Da nicht sichergestellt werden kann, dass die Anforderungen eines *Mischgebietes (MI)* gemäß § 6 BauNVO in Bezug auf die gleichmäßige Verteilung von Wohnen und Gewerbe erfüllt werden können, soll die Art der baulichen Nutzung als *Urbanes Gebiet (MU)* gemäß § 6a BauNVO erfolgen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Nutzungsmischung, in der im Gegensatz zum *Mischgebiet (MI)* eine Nutzungsart dominieren darf. In *Urbanen Gebieten (MU)* ist eine reine Wohnnutzung nicht zulässig und aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle im Ortsgefüge auch nicht gewünscht.

Mit der Wahl dieser Nutzungsart wird sichergestellt, dass eine Abstufung von Wohnen im Süden hin zum Gewerbe im Norden innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen. Da sich die Fläche bereits im Innenbereich befindet, Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes existiert und der Planbereich unmittelbar von Siedlungsbereich umgeben ist, ist die Änderung eines Bebauungsplanes einer Ausweisung einer z. B. landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine Baulandentwicklung vorzuziehen. Durch die vorhandenen Straßen *Zum Rott* und *Auf der Lauge* wird das Gebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden, was den Erschließungsaufwand und die Neuversiegelung reduziert.

Da es sich bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich *Urbane Gebiete (MU)* gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese dort aufgeführten Nutzungen würden zu einer teils erheblichen Störung des städtebaulichen Gefüges führen und sollten daher eher an anderen Orten innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unterschiedlich festgesetzt und der Geltungsbereich in ein *MU1* und ein *MU2* hierfür unterteilt:

Die Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ sowie die Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ werden in beiden Baugebieten *MU1* und *MU2* einheitlich festgesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ jedoch wird unterschiedlich festgesetzt:

- *MU1*: GRZ = 0,4
- *MU2*: GRZ = 0,6

Hintergrund dieser unterschiedlichen Festsetzung der GRZ ist, dass das *MU1* unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung im Süden angrenzt und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diese lockere Baustruktur fortgeführt werden soll. Das *MU2* grenzt direkt an gewerbliche Flächen an, so dass hier eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke keine städtebaulichen Störungen erwarten lässt.

3.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den gemischt-genutzten Charakter innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt. Ziel ist ein Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung innerhalb des Plangebietes.

3.2.2 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) **Bezugspunkte**

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

b) **Firsthöhe**

Die Firsthöhe der Gebäude bzw. die Höhe baulicher Anlagen (FH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen darf im *Urbanen Gebiet MU 66,6 m ü. NHN* nicht überschreiten. Dies entspricht im Plangebiet Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen von ca. **9,0 m** über Geländeniveau. Diese festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen der umgebenden Bebauung und stellen eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der aufgelockerten Siedlungsstruktur der unmittelbaren Umgebung und soll im Plangebiet fortgeführt werden. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Die einzelnen Baugebiete *MU1* und *MU2* werden innerhalb des Geltungsbereiches durch eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen. Diese private Straßenverkehrsfläche führt zum einen über die private Straßenverkehrsfläche *Zum Rott* zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche *Offlumer Straße* und zum anderen

grenzt es direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsfläche *Auf der Lauge* an. Das Baugebiet ist somit an das örtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Neuenkirchen angebunden. Die neue private Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 6,50 m festgesetzt.

Diese Breite ist ausreichend um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus sind – an später in einem separaten Straßenentwurf zu definierenden Stellen – Stellplätze und Pflanzbeete mit Bäumen im öffentlichen Straßenraum möglich.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden privaten Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren der Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

4. **Immissionsschutz**

Das Gutachterbüro RP Schalltechnik und die öko-control GmbH als zugelassene Messstelle nach § 29 BImSchG wurden mit der Erarbeitung eines Lärmgutachtens beauftragt. Dieses Gutachten wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Die Untersuchungen zeigen für die Tagzeit eine Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für *Urbane Gebiet (MU)*. Für die Nachtzeit gibt es teilweise Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für *Urbane Gebiete (MU)* als auch des Richtwertes für seltene Ereignisse. Hierfür werden die folgenden Bestimmungen im Bebauungsplan bezüglich der Anordnung und Orientierung von Schlafräumen festgesetzt.

4.1 Textliche Festsetzungen

In den Bereichen, die mit einem der nachfolgenden Lärmpegelbereiche gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Schlafen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärmpegel 66 – 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärmpegel 71 – 75 dB(A)

Weiterhin sind in den gekennzeichneten Bereichen Schlafräume und Kinderzimmer nur mit folgenden Auflagen zulässig:

- Fenster sind nur in nicht zu öffnender Weise als feststehende Elemente auszuführen und mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zu versehen.
- Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die nachts keine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm aufweisen.
- Zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen von der Straße *Zum Rott* als auch vom Betriebsgrundstück des Raiffeisen Neuenkirchen (nördlich der Planfläche) abgewandt sein.

4.2 Lärmschutzwand Ost

Für den Fall, dass auf der Fläche des Landhandels eine bauliche Veränderung vorgenommen wird und das Bestandsgebäude nicht mehr als Schallschutz dient, ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m entlang der Grundstücksgrenze(n) zum benachbarten Landhandel innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung zu errichten. Die Lärmschutzwand soll an die bestehende Lärmschutzwand an der Nordgrenze anschließen.

5. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

5.1 Ver- und Entsorgung

Für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erforderlich. Diese liegt zur öffentlichen Auslegung vor.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Bahnhofstraße“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Die Fläche ist laut Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als altlastverdächtige Fläche Nr. 15-5 „Ehemalige Klärteiche der Fa. Hecking“ geführt. Im Jahr 2016 wurden orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Das Bodengutachten mit Datum vom 10.10.2016 ist als Anlage zur

Begründung Bestandteil der Planunterlagen. Demnach befanden sich im Plangebiet in der Vergangenheit Klärteiche. Die Teiche wurden zwischenzeitlich weitgehend mit Bauschutt verfüllt und mit Betonsteinpflaster versiegelt bzw. mit Schotter befestigt. Das Plangebiet wird seither als Lager- und Betriebsfläche genutzt. Chemische Analysen des Aufschüttungsmaterials ergaben im mittleren Teil des nördlichen Plangebietes Belastungen durch PAK, die eine Zuordnung zur Einbauklasse Z2 gemäß LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ zur Folge haben. Ein Einbau/Verwertung dieser Einbauklasse ist nur mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen möglich. Eine Mischprobe aus dem natürlichen Schichtenverband unterhalb der Auffüllungen ab 0,55 m u. GOK oder tiefer ergaben keine erhöhten Schadstoffgehalte (Einbauklasse Z0). Auch Prüfwertüberschreitungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden nicht festgestellt. Im mittleren Teil des südlichen Plangebietes wurden Proben aus humosem Material entnommen, das vermutlich aus Absetzsedimenten nicht verfüllter Klärteiche entstammt. Sämtliche Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden hier deutlich unterschritten. Aus stichprobenartigen Bodenluftuntersuchungen ließen sich ebenfalls keine Gefährdungen ableiten.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

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

6.1 Bestehende Verhältnisse

Planerische Vorgaben

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist bereits rechtskräftig beplant. Gemäß gültigem Bebauungsplan Nr. 14 „Bahnhofstraße“ ist der Geltungsbereich der 4. Änderung als *Gewerbegebiet (GE)* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen. An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches ist ein Grünstreifen festgesetzt, der teils den Erhalt vorhandener Sträucher (westlicher Abschnitt) und teils die Neupflanzung von Sträuchern (östlicher Teil) festsetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden bis zum heutigen Datum nicht umgesetzt.

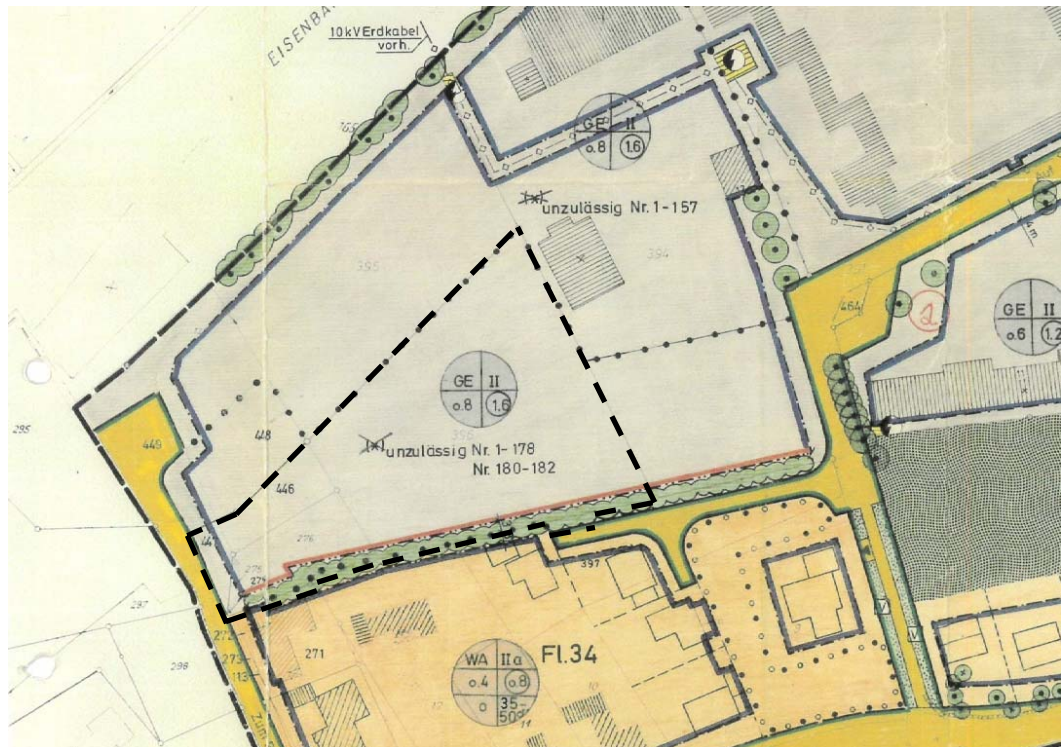


Abb.: gültiger Bebauungsplan Nr. 14 mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

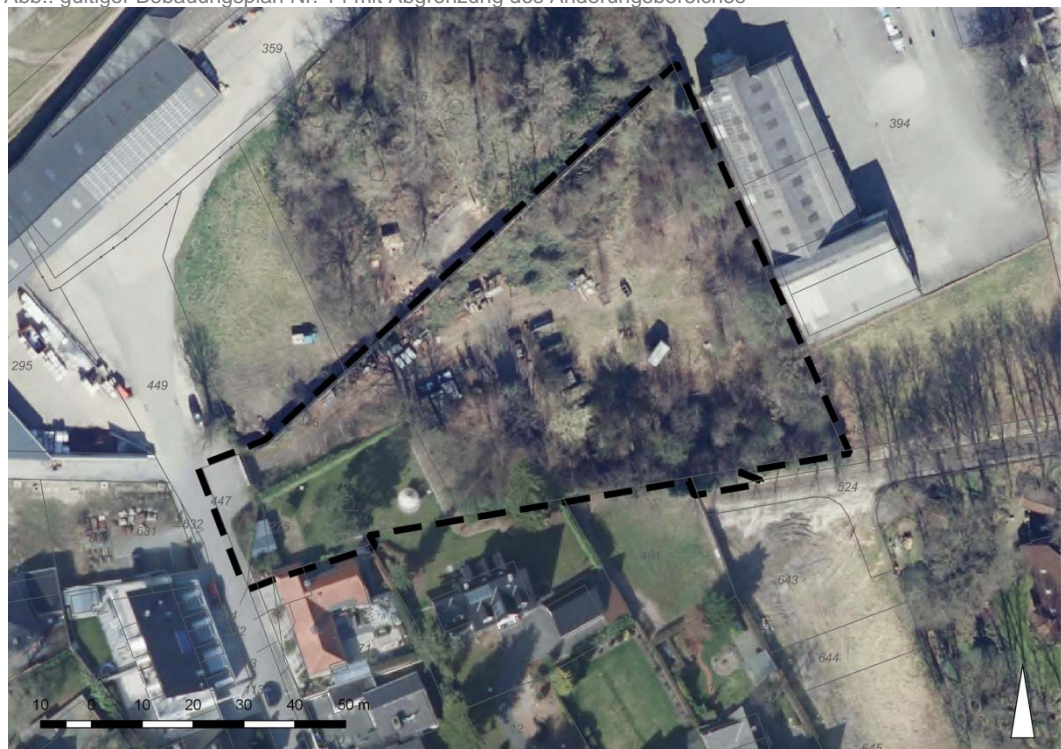


Abb.: tatsächliche Nutzung im Änderungsbereich (Quelle Luftbild:
https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop20)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Offlum. Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor.

Boden/Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich glazifluvialer Sedimente der Saale-Eiszeit (Geschiebesande/-lehme). In der Bodenkarte 1 : 50.000 NRW ist für weite Teile des Ortskerns von Neuenkirchen, so auch für das Plangebiet, ein Grauer

Plaggenesch (z. T. Graubrauner Plaggenesch) verzeichnet. Es handelt sich hierbei um einen lehmigen bis stark lehmigen Sand und sandigen Lehm aus Grundmoränenmaterial, der von einer 5 – 10 dm starken Plaggenauflage aus humosem Sand überlagert ist. Der laut Karte der schutzwürdigen Böden als besonders schutzwürdig eingestufte Plaggenesch ist inzwischen jedoch großflächig anthropogen überprägt. Im Plangebiet ist der Boden in weiten Teilen durch Auffüllungen ehemaliger Klärteiche geprägt. Für Details wird auf das beiliegende Bodengutachten verwiesen. Grundwasser bzw. Staunässe wurden im Rahmen bodenkundlicher Untersuchungen im August 2016 an der nördlichen Plangebietsgrenze in Tiefen von 0,84 m bis 1,8 m u. GOK angetroffen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden bestehen Vorbelastungen durch Altlastenverdacht. Das Plangebiet ist laut Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als altlastverdächtige Fläche Nr. 15-5 „Ehemalige Klärteiche der Fa. Hecking“ geführt. Details hierzu sind unter Punkt 5.4 dieser Begründung aufgeführt bzw. können dem als Anlage beiliegenden Bodengutachten von 2016 entnommen werden.

Biotoptypen/Nutzung: Das Plangebiet stellt sich in der Örtlichkeit als eingefriedete gewerbliche Brachfläche mit Lagerflächen dar. Eine örtliche Erfassung des Bestandes erfolgte im Oktober 2017. Von Westen her führt eine in Betonstein ausgebaute Zuwegung auf die Fläche, die in einer inzwischen deutlich durch eine ruderale Gras- und Staudenflur überwachsene, wassergebundene befestigte Fläche mündet. Die Randbereiche im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sind durch einen dichten Aufwuchs an Pioniergehölzen (hauptsächlich Weiden, Brombeere, Birke in unterschiedlicher Zusammensetzung) geprägt. Im Südwesten des Plangebietes besteht in Fortführung des südlich gelegenen Wohngebietes eine vorhandene Hausgartenfläche. Zwischen Gartengrundstück und Brachfläche stockt eine Baumreihe aus vier Starkholzbäumen der Arten Eiche und Esche. Weitere nennenswerte Gehölzstrukturen im Plangebiet sind eine Alt-Eiche an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches und der westliche Teilabschnitt einer Eichenallee mit mittlerem Baumholz, welche die Nordseite der Straße *Auf der Lauge* säumt.

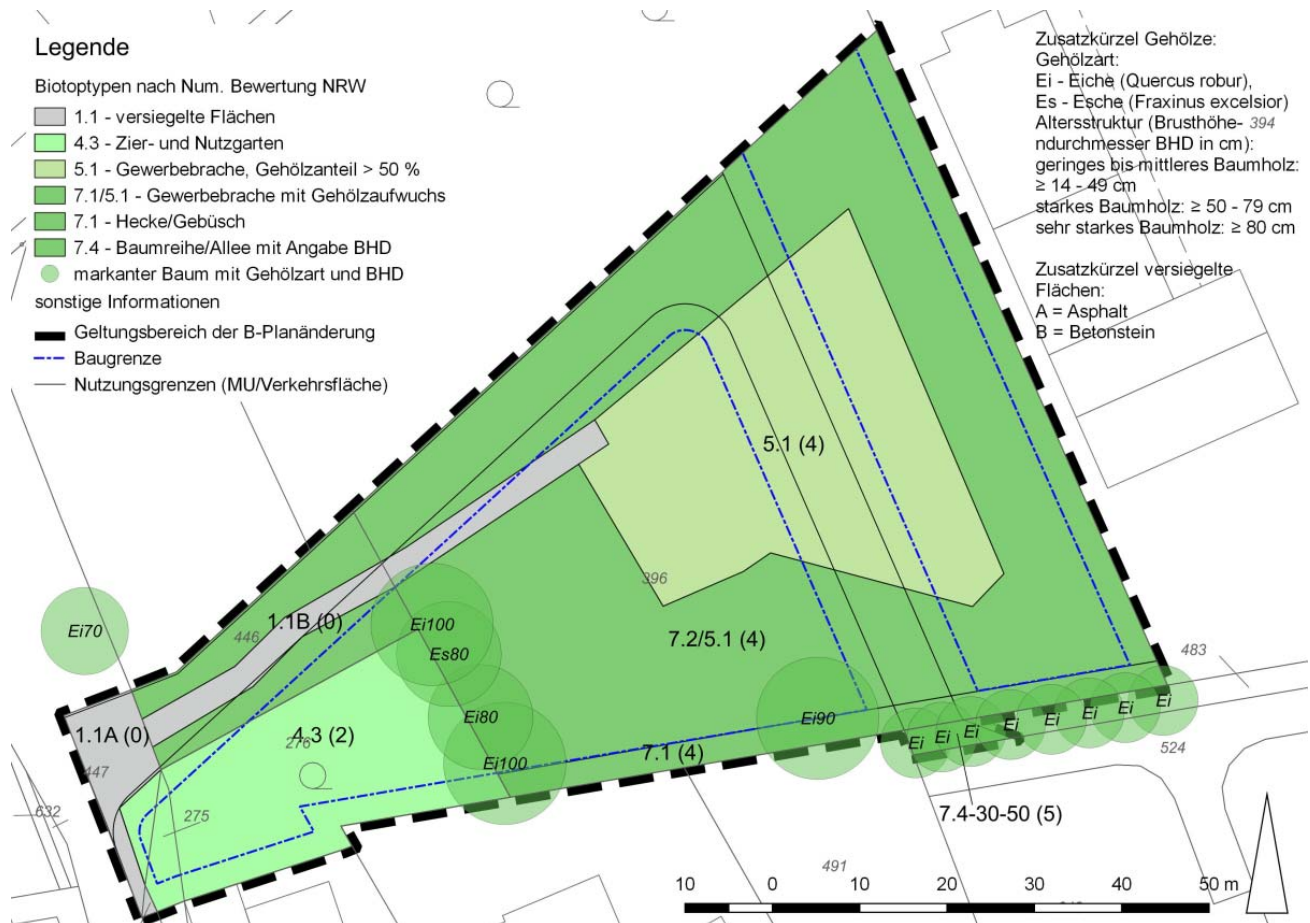


Abb.: Biotypen im Plangebiet

6.2 Wesentliche zu prognostizierende Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet. Auf einer Fläche von insgesamt 0,57 ha entsteht ein *Urbanes Gebiet (MU)* auf einer Fläche von rund 0,46 ha. Erschlossen wird das Baugebiet durch eine rund 0,11 ha umfassende Straßenverkehrsfläche. Unvermeidbare Eingriffe gelten jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der zu erwartenden Bodenversiegelung mit Verlust der Bodenfunktionen und einer Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine Versiegelung des Plangebietes durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 bereits zulässig ist. Weiterhin kommt es zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschafts-/Ortsbild durch den Verlust aller im Plangebiet stockender Altbäume sowie drei bis vier Alleebäumen im Bereich der südlichen Baugebietszufahrt. Ferner entfällt im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Hälfte des an der Südgrenze des Änderungsbereiches festgesetzten Grünstreifens (Strauchpflanzung).

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum Besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Somit ist

auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Im Hinblick auf die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Artenschutzgutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Zur Abschätzung des faunistischen Potenzials des Plangebietes wurde am 12.12.2017 eine Tagbegehung durchgeführt. Bei der durchgeführten Begehung wurden das Gelände sowie die nähere Umgebung nach Arten abgesucht, die aus Gründen des Artenschutzes im Konflikt mit dem geplanten Vorhaben stehen könnten. Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Strukturen wurde das Augenmerk auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse gelegt. Neben dem direkten Artennachweis wurde gezielt auf eventuelle Nester, Höhlen, Nisthilfen sowie auf Kot-, Urin und Gewölle geachtet.

Quartiervorkommen von Fledermäusen in den vorhandenen Gehölzbeständen werden sicher ausgeschlossen, da es keinen Sichtbefund auf relevante Höhlen oder Spalten an den vorhandenen Altbäumen gab.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel bestehen im Plangebiet zahlreiche Gehölz- und Gebüschstrukturen, die artenschutzrechtlich relevanten europäischen Vogelarten als Lebensraum dienen können. Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet lediglich der Feldsperling als Brutvogel mit einem Bestand von maximal zwei Revierpaaren anzunehmen. Brutvorkommen weiterer planungsrelevanter Vogelarten können mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung der im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungs- bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Punkt 6.4) bestehen aus gutachterlicher Sicht keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltauswirkungen

Abseits der im beschleunigten Verfahren ausgeklammerten Kompensationsverpflichtung gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung gilt dennoch das Vermeidungsgebot erheblicher Umweltauswirkungen. Folgende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:

- Bauzeitenregelung betreffend Schnitt und Rodung von Gehölzen: entsprechende Maßnahmen können nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Dies umfasst auch die auf dem Gelände vorhandenen Sträucher und Hecken sowie Verbuschungen und Berankungen mit Efeu und Brombeere. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung dieser Maßnahmen möglich. Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Rodung von Gehölzen betreffend gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch zwischen dem 01.03. – 30.09. eines Jahres möglich.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Feldsperling sind im lokalen Umfeld des Vorhabens (1 km bis max. 3 km Radius) mindestens sechs für die Art geeignete Nisthilfen fachgerecht und nach Maßgabe des artenschutzrechtlichen Gutachtens anzubringen. Die Maßnahme ist im Sinne einer CEF-Maßnahme im Vorfeld einer Inanspruchnahme des Baufeldes durchzuführen.
- Im Hinblick auf die geringfügig belasteten, aber verwertbaren Auffüllungsmaterialien im Geltungsbereich werden gemäß Bodengutachten ein Aushub und

die anschließende Verbringung zu einer Bauschuttrecyclinganlage empfohlen. Evtl. lokal begrenzt auftretende, auffällige Materialien sind über Entnahme und Untersuchung einer repräsentativen Probe von einem Fachgutachter zu bewerten und ggf. separat zu behandeln.

- Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze stockt eine Eichenallee, die im Einfahrtsbereich gerodet werden muss. Die Rodung hat im geringstmöglichen Umfang zu erfolgen. Die übrigen im Einflussbereich des Baufeldes stehenden Bäume sind während des Baustellenbetriebs gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.
- Zur Minderung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung werden die Vorgärten, d. h. die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade in unbefestigter Weise gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten.

Durch Umsetzung der Planung werden fünf Altbäume und drei bis vier Eichen mit mittlerem Baumholz verloren gehen. Zum Ausgleich sind folgende Pflanzmaßnahmen im Baugebiet vorgesehen:

- Je 500 m² Grundstücksfläche erfolgt auf den Wohngrundstücken die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität StU 12-14) entsprechend nachfolgender Pflanzliste oder alternativ die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (Stammhöhe bei Pflanzung mindestens 180 cm).

Name dt.	Name bot.	Höhe	Breite
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	3 - 20	5 - 12
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	8 - 30	6 - 8
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	5 - 15	4 - 8
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	15 - 18	8 - 12
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	5 - 10	4 - 6
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	4 - 18	7 - 11
Gewöhnliche Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	6 - 12	4 - 7
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	5 - 15	4 - 8

- Die Gehölzlisten sind nicht abschließend. Nicht aufgeführte, gebietstypische und standortgerechte Gehölzarten oder Sorten der genannten Arten sind zulässig, wenn sie mit dem Fachbereich III Planen und Bauen der Gemeinde Neuenkirchen abgestimmt sind. Nadelgehölze und Koniferen sind, auch für Grundstückseinfriedungen, nicht zulässig.

II. Verfahrensvermerk

Die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Bahnhofstraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 14 „Bahnhofstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den

Der Bürgermeister

.....

(Franz Möllering)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10.06.2020

Lh/Su-9297.011

.....

(Der Bearbeiter)

