



Gemeinde Neuenkirchen

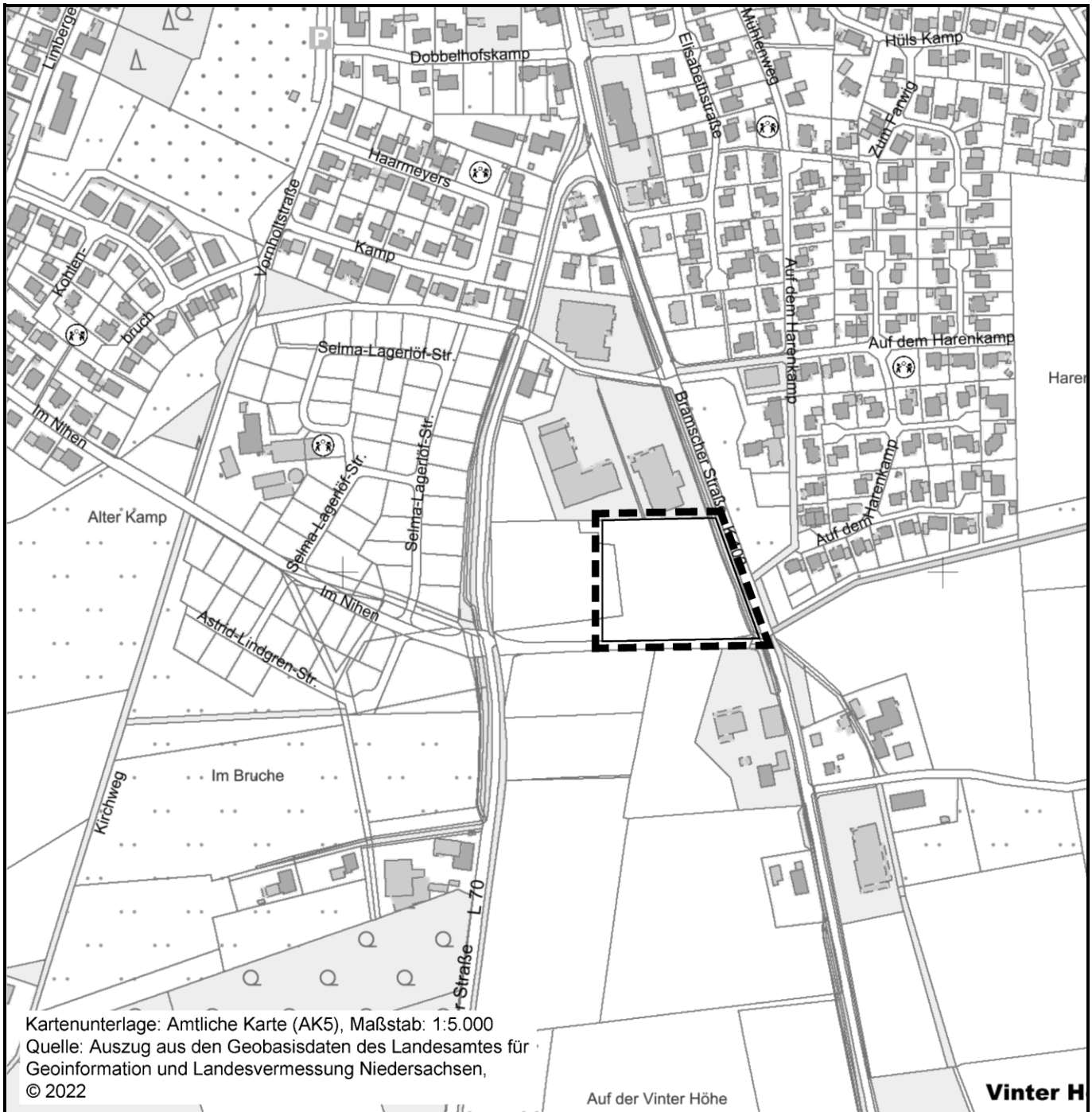
Samtgemeinde Neuenkirchen / Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 37

"Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße – K 102"

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Kartenunterlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2022

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 – 0
Telefax (0541) 1819 – 111

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 37

„Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher
Straße – K 102“

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/Fr-22194011-33 / 09.02.2026

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	6
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	6
2.	Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	6
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	7
3.1	Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms	7
3.2	Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms	11
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
4.	Ausgangssituation	11
5.	Konzeption	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Örtliche Bauvorschriften	14
6.	Erschließung	14
6.1	Verkehrerschließung / Grundstückerschließung	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Altlasten / Kampfmittel	16
9.	Natur und Landschaft / Begrünung	16
10.	Hochwasserschutz	18
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	19
12.	Planverwirklichung / Bodenordnung	20
13.	Flächenbilanz	20
II.	Umweltbericht	21
1.	Einleitung	21
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	21
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.	21

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umwelt-auswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	27
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
2.1.1 Fläche / Boden	28
2.1.2 Gewässer / Grundwasser.....	28
2.1.3 Klima / Lufthygiene	29
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	30
2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild.....	30
2.1.6 Mensch / Gesundheit	31
2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	31
2.1.8 Wechselwirkungen.....	31
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	32
2.2.1 Fläche / Boden	32
2.2.2 Gewässer / Grundwasser.....	32
2.2.3 Klima / Lufthygiene	33
2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	33
2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild.....	33
2.2.6 Mensch / Gesundheit	33
2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter	34
2.2.8 Wechselwirkungen.....	34
2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	34
2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	34
2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Ausgleichsmaßnahmen.....	35
2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung	37
2.3.2.2 Kompensationsberechnung	37
2.3.2.3 Kompensationsergebnis.....	39
2.3.2.4 Kompensationsmaßnahme	39
2.3.3 Überwachungsmaßnahmen	41
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	41
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB.....	41
III. Zusätzliche Angaben / Verfahren	42
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind.....	42

3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	42
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße – K 102“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren beschlossen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Flurstücke 115/1 (tlw.), 115/12, 115/13 (tlw.), 117/8 (tlw.) der Flur 3 in der Gemarkung Limbergen mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Planungsgrundlage bildet die am 20.07.2022 vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) bereitgestellte Liegenschaftskarte (L4-0423/2022).

An das Plangebiet grenzen im Norden zwei Bebauungspläne an. Dabei handelt es sich zum einen um den Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ sowie dessen 2. Änderung und zum anderen um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet III – Großflächiger Einzelhandel an der Bramscher Straße“.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Gemeinde Neuenkirchen hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im räumlichen Umfeld des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Lebensmittelmärkte, ein Sonderpostenmarkt sowie ein Getränkemarkt mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen. Das Plangebiet selbst stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Es wird im Osten über die „Bramscher Straße“ erschlossen und befindet sich am südlichen Ortseingang der Gemeinde Neuenkirchen.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die Aufstellung des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes beschlossen, um insbesondere die Funktion der Nahversorgung in Neuenkirchen zu stärken. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit Nahversorgungsfunktion geschaffen werden.

Die Nahversorgung konzentriert sich derzeit auf den Bereich zwischen der „Bramscher Straße“ und der „Mettinger Straße“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, diesen Standort durch einen marktgerechten Lebensmittel-Vollsortimenter zu ergänzen. Die siedlungsstrukturelle Einbindung des Marktstandortes wird durch das westlich benachbart geplante Wohngebiet „Südlich Haarmeyers Kamp“, dessen zugehöriger Bebauungsplan Nr. 35 bereits rechtskräftig ist, intensiviert.

Mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters ist eine Anpassung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches verbunden. Der erweiterte Zentrale Versorgungsbereich schließt den bestehenden Nahversorgungsbereich an der „Bramscher Straße“ ein. Der geplante, großflächige Einzelhandel integriert sich räumlich in die bestehende Versorgungsstruktur. Dies ist bereits durch das unmittelbare Nebeneinander der Nutzungen, die fußläufige Austauschbeziehungen ermöglicht,

sichergestellt. Dadurch wird eine räumlich-funktionelle Einheit gebildet und der zentrale Versorgungsbereich gestärkt.

Entsprechend den Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers wird für die Fläche die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzender Bäckerei-Filiale auf einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 m² und einer dazugehörigen Stellplatzanlage angestrebt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bauleitplanerische Vorgaben für die örtliche Ebene der verbindlichen Bauleitplanung enthält der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entwickeln.

3.1 Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen und legt die landesspezifischen Ziele und Grundsätze fest. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) ist am 17.09.2022 (Nds. DVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Südöstlich der Gemeinde Neuenkirchen werden im LROP zwei flächenförmige Biotopverbundsflächen sowie ein Vorranggebiet für Leitungstrassen mit einer Spannung von 110 kV dargestellt. Für den näheren Planungsraum beinhaltet die zeichnerische Darstellung jedoch keine Festlegungen.

Die zur Beurteilung des projektierten Vorhabens durchgeführte „Projektbezogene Auswirkungsanalyse“¹ belegt, dass die folgenden handelsbezogenen Ziele der Raumordnung (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot) nicht verletzt werden (siehe ergänzend unten).

Von besonderer Bedeutung für die Planung ist zudem das Integrationsgebot aus dem Plansatz zu Ziffer 2.3 05 LROP. Hiernach sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Entsprechend der Zielsetzung des neuen Raumordnungsprogrammes ist die Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel als wesentlicher Bestandteil. Das RROP 2025 wurde durch Bekanntmachung am 15.01.2026 rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich befindet sich demnach im „Grundzentrum“ Neuenkirchen und innerhalb des „zentralen Siedlungsgebietes“. Der festgelegte „Versorgungskern“ grenzt an den Bereich der FNP-Änderung an.

¹ bulwiengesa AG i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Projektbezogene Auswirkungsanalyse als Bestandteil einer Standort- und Einzelhandelspotenzialanalyse für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, Neuenkirchen, Hamburg, 29.07.2022 (aktualisiert: 27.11.2024)

Unter dieser Voraussetzung ist das Integrationsgebot gewahrt und gilt im Übrigen das nachfolgende:

Zur Beurteilung des Integrationsgebotes (LROP 2017, Kap. 2.3, Ziff. 05) ist eine „Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches“² durchgeführt worden. Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt bisher kein kommunales Einzelhandelskonzept vor, weshalb eine Evaluierung des im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) festgelegten Versorgungskerns im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches orientiert an den tatsächlichen Verhältnissen in Neuenkirchen durchgeführt worden ist. Danach erstreckt sich der heute tatsächlich vorhandene Zentralen Versorgungsbereich bis zur an der Bramscher Straße vorhandenen Einzelhandelsagglomeration (u.a. Aldi und Combi) und umfasst auch diese. Das Plangebiet schließt wiederum hieran an. Im Sinne der Rechtsprechung des OVG Lüneburg zum Integrationsgebot (Beschluss vom 20.03.2014 - 1 MN 7/14 unter Bezugnahme auf Beschluss vom 17.05.2013 - 1 ME 56/13) schmiegt sich das Vorhabengrundstück im Plangebiet räumlich und funktional an den zentralen Versorgungsbereich an. Aufgrund der Parzellenunschärfe der Festlegungen wird auch für den Grenzbereich die Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des Integrationsgebots angenommen.

Hinsichtlich der Wertung, dass sich der Planstandort an den (tatsächlichen) zentralen Versorgungsbereich, räumlich und funktional im Sinne der Rechtsprechung zum Integrationsgebot anschmiegt, und zu den weiteren einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung aus dem LROP kann hier auf die im Rahmen der Bauleitplanung vom Landkreis Osnabrück noch zum RROP 2004/2010 abgegebene raumordnerische Beurteilung³ der Vorhabenplanung Bezug genommen werden:

„[...] Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück Teilfortschreibung Einzelhandel 2010 / Zeichnerische Darstellung soll die geplante Ansiedlung des Edekamarktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche sowohl außerhalb des Versorgungskerns des Grundzentrums Neuenkirchen als auch außerhalb des angrenzenden solitär gelegenen Einzelhandelsstandortes (Standort Nr. 18.1.1 Bramscher Straße / Mettinger Straße) erfolgen. Im Rahmen des Verfahrens zur raumordnerischen Beurteilung der Erweiterung des nördlich gelegenen Aldimarktes wurde gutachterlich durch die bulwiengesa dargelegt, dass der faktische zentrale Versorgungsbereich Neuenkirchens den solitär gelegenen Einzelhandelsstandort Nr. 18.1.1 einschließt.

Diese Einschätzung zu der Abgrenzung wurde auch im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch das Gutachterbüro Junker + Kruse bestätigt. Es gibt eine sachliche und städtebauliche Begründung für die neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs unter Einbeziehung des bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Bramscher Straße. Somit ist für den Aldistandort davon auszugehen, dass dieser Standort als städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der Raumordnung und dem Integrationsgebot des LROP anzusehen ist.

² bulwiengesa i.A.v. Ten Brinke HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches – Gemeinde Neuenkirchen, Hamburg, 28.07.2022

³ Landkreis Osnabrück, Raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsprojektes; hier: Ansiedlung eines Edekamarktes in der Gemeinde Neuenkirchen, Osnabrück, 21.02.2024

Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des OVG Lüneburg, Beschluss vom 20.03.2014 - 1 MN 7/14 unter Bezugnahme auf Beschluss vom 17.05.2013 - 1 ME 56/13) verlangt dieses Integrationsgebot, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entweder innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs oder aber in unmittelbarer Nähe dazu errichtet werden, sodass sie bei Realisierung der Planung mit dem bestehenden Zentralen Versorgungsbereich eine räumlich-funktionelle Einheit bilden und zu dessen Stärkung führen; hierfür wurde der Begriff des „Anschmiegens“ geprägt (vgl. Beschluss vom 17.05.2013).

Unzweifelhaft schmiegt sich der geplante Edekastandort räumlich an den vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich bzw. die städtebaulich integrierte Lage i.S.d. LROP an. Betreffend der erforderlichen funktionalen Anbindung ist festzuhalten, dass eine auch bei räumlich-funktionaler Nähe des neuen Edekastandortes zum bisherigen Zentralen Versorgungsbereich nicht auszuschließende Gefahr für Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich, wie beispielsweise dem Combi, und damit für die Versorgungsfunktion des Zentrums jedoch nicht durch das Integrationsgebot erfasst wird, sondern durch das Beeinträchtungsverbot, wie das OVG Lüneburg in seinem Beschluss vom 20. März 2014 betont hat. Die Gefahr, der Edekastandort könne ein vom restlichen Zentralen Versorgungsbereich unabhängiges Eigenleben entwickeln und so eine „außerinnenstädtische“ Konkurrenz zur bisherigen Innenstadt entfalten, wird nicht gesehen. In der Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches durch die bulwiengesa (28.07.2022) werden bereits Möglichkeiten der Anbindung empfohlen, welche dem entgegenwirken:

- *Schaffung einer Überwegung zwischen dem vorhandenen Standort und dem Edekastandort*
- *Ausbau der fußläufigen Anbindung nach Westen*
- *Wertschätzende Architektur auf dem Edekagrundstück und gestalterische Aufwertung im vorhandenen Bereich.*

Aus den obigen Ausführungen lässt sich folgern, dass kein Verstoß gegen das Integrationsgebot vorliegt. Der Standort „schmiegt“ sich entsprechend der Rechtsprechung des OVG Lüneburg an.

In der für das Vorhaben erstellen projektbezogene Auswirkungsanalyse wird prognostiziert, dass etwa – 14 % des Umsatzes im umgebenden Lagebereich Bramscher Straße an Edeka abgegeben werden. Hiervon ist maßgeblich der Hauptwettbewerber Combi betroffen (s. bulwiengesa 29.07.2022, S. 41). Der übrige, gewachsene Ortskern wird laut Prognose eine Umsatzabgabe von ca. 4 % aufweisen. Für die umliegenden Gemeinden ist mit Umsatzzumverlagerungen von 11 % (Volllage) und 8 % (Merzen) zu rechnen.

Hierzu ist aber zu berücksichtigen, dass diese Belastungen durch ein erwartbares Nachfragewachstum kompensiert werden könnten. So ist in der Samtgemeinde Neuenkirchen mit einem wachsenden Nachfragevolumen von rund 14 % zu rechnen (s. ebd. S. 44). Dies hat zur Folge, dass die Umsatzabgabe in Merzen von ca. 8 % mittelfristig (ca. 5 – 6 Jahre) durch Nachfragewachstum überkompensiert werden würde. Auch der Umsatzrückgang im umgebenden Lagebereich Bramscher Straße (ca. -14 %) würde sich marginalisieren (-2,7 %), wobei aber weiterhin der Combimarkt einen Umsatzrückgang von durchaus 20 % zu verzeichnen hat (s. ebd. S. 46).

Für die Gesamtfunktion des Versorgungsbereiches sowie die Nahversorgung der Bevölkerung wäre eine Aufgabe des Combimarktes unkritisch, da dieser durch das Planvorhaben vollumfänglich ersetzt werden könnte. Somit ist nicht davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung wesentlich beeinträchtigt werden; die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes Neuenkirchen und seines integrierten Versorgungsstandortes (städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP) werden nicht beeinträchtigt (u.a. auch, weil der Edeka selbst dem Integrationsgebot entspricht (s.o.)).

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Entsprechend der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa entstammen 85 % des Edekaumsatzes aus dem Gebiet des Grundzentrums Neuenkirchen und somit aus dem maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraum. Somit überschreitet das Einzugsgebiet des Edeka nur unwesentlich (< 30 %) den grundzentralen Verflechtungsbereich Neuenkirchens (vgl. LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Sätze 1 und 5).

Daher gilt das Kongruenzgebot als eingehalten.

Der landesplanerische Auftrag zur Festlegung von Zentralen Siedlungsgebieten wurde auf Grund des RROP 2004 noch nicht abschließend umgesetzt, da die landesplanerische Vorgabe nach Rechtskraft des RROP erschien. Der Landkreis Osnabrück verfügt jedoch bereits über einen veröffentlichten Planentwurf, welcher im Zuge des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP Mitte 2023 zur öffentlichen Beteiligung auslag. In diesem wurde zeichnerisch das zentrale Siedlungsgebiet dargestellt. Daher kann die in dem Planentwurf vorgeschlagene Abgrenzung für die Beurteilung der Einhaltung des Konzentrationsgebots bei der Planung und Beurteilung der Raumverträglichkeit des Ansiedlungsfalls herangezogen werden. Entsprechend dem Entwurf liegt der geplante Edekastandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Neuenkirchen. Somit wird das Konzentrationsgebot eingehalten.

Abschließend dürfte auch das Abstimmungsgebot als eingehalten gelten. Im Rahmen dieser raumordnerischen Prüfung und Beurteilung wurden die IHK und auch der Handels- und dienstleistungsverband durch die untere Landesplanungsbehörde beteiligt. Weiterhin liegt im gutachterlich ermittelten Einzugsbereich des Planvorhabens lediglich die Samtgemeinde Neuenkirchen, welche das Vorhaben unterstützt. Somit wird das Abstimmungsgebot eingehalten. [...]“

Ergänzend ist auszuführen, dass ein mit dem landesplanerischen Integrationsgebot zu vereinbarender Vorhabenstandort zwangsläufig nicht gegen das Konzentrationsgebot verstoßen kann, da mit dem Integrationsgebot in landesplanerischer Hinsicht für zentrenrelevante Betriebe der engere räumliche Rahmen gesetzt ist.

Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung des LROP zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels angepasst.

3.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms

Das aktuelle RROP stellt den Plangeltungsbereich als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dar. Die „Bramscher Straße“ und die „Mettinger Straße“ werden jeweils als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der Planstandort schmiegt sich an dem im RROP festgelegten Versorgungskern an.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen. Aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen aus dem Jahr 2012 stellt den Plangeltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft, Aussenbereich“ dar. Nördlich des Plangebietes werden Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die Flächen sind voneinander durch ein Pflanzgebot abgegrenzt. Die „Flächen für die Landwirtschaft, Aussenbereich“ setzen sich in Richtung Süden fort. Südwestlich des Plangebietes wird innerhalb dieser Flächen ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Die östlich des Plangebietes verlaufende „Bramscher Straße“ wird als „Hauptverkehrsstraße“ (Kreisstraße) dargestellt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit erforderlich. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Süden der engeren Ortslage von Neuenkirchen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an die „Bramscher Straße“ (K 102). Im Norden grenzt ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ an. Die innerhalb des bestehenden Sondergebietes errichteten Märkte orientieren sich nach Norden zur dortigen Stellplatzanlage. Zum Plangebiet hin werden die Märkte durch Gehölzpflanzungen eingegrünt.

Das Plangebiet selbst stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich in Richtung Süden und Westen fort. Entlang der östlichen Grenze verläuft außerhalb des Plangebietes ein Radweg, der einseitig in Richtung „Bramscher Straße“ von alleeartig angeordneten Einzelbäumen gesäumt wird. Entlang der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der entlang eines Wirtschaftsweges angeordnet ist. Der Wirtschaftsweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Südlich des Wirtschaftsweges befindet sich

das Betriebsgelände eines Bauunternehmers. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Das Gelände weist eine Neigung in Richtung Südosten auf. Die Höhen liegen zwischen etwa 58,6 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordosten und etwa 57,1 m ü. NHN im Südosten des Plangebiets.

5. Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im Plangeltungsbereich. Diese Neuerrichtung dient der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln. Damit stellt das geplante Vorhaben einen wichtigen Baustein für die grundzentrale Nahversorgung und das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde dar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Neuenkirchen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Nahversorgung im südlichen Teil der Ortslage zu verbessern und langfristig zu sichern.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen keinem der in § 2 bis § 10 BauNVO definierten Baugebiete, insbesondere kommt die Festsetzung eines Kerngebiets nach § 7 BauNVO nicht in Betracht. Mit Blick auf die rechtliche Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesen. Der Zweckbestimmung nach dient das Sondergebiet der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Die Sortimentsbeschränkung erfolgt zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes an der „Bramscher Straße“.

Ausgehend von der im Rahmen des Planverfahrens erstellten Auswirkungsanalyse⁴ wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² als verträglich angesehen. Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 03.04.2008 (BVerwG 4 CN 3.07) ermöglicht § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die jeweiligen Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird. Als Grundstücksgröße für die Ermittlung der Verhältniszahl wird die als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzte Baugebietsfläche angenommen. Diese hat eine Größe von etwa 10.690 m². Bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m² entspricht dies ca. einer Verhältniszahl von 0,168. Die vorgenannte Verhältniszahl würde bei einer Anwendung auf die vorgenannte Grundstücksgröße eine Verkaufsfläche von 1.796 m² bedeuten. Aufgrund von potenziellen Abweichungen im Rahmen der tatsächlichen Grundstücksgrößenermittlung ist die Verhältniszahl mit 0,169 festgesetzt. Bei der vorgenannten Grundstücksgröße würde dies eine Verkaufsfläche von 1.806 m² bedeuten, wodurch im Ergebnis

⁴ bulwiengesa AG i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Projektbezogene Auswirkungsanalyse als Bestandteil einer Standort- und Einzelhandelspotenzialanalyse für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, Neuenkirchen, Hamburg, 29.07.2022 (aktualisiert: 27.11.2024)

gegenüber einer Verhältniszahl von 0,168 auch die Errichtung eines 1.800 m² großen Lebensmittel-Vollsortimenters gewährleistet werden kann.

Zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung werden entsprechend der Auswirkungsanalyse nicht beeinträchtigt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht eine intensive Flächenausnutzung und sichert gleichzeitig ein Mindestmaß an Freiflächen im Plangeltungsbereich.

Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, um einer unerwünschten Höhenentwicklung vorzubeugen und einen modernen Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich am Geländeniveau und an der Mitte der Fahrbahnhöhe der das Plangebiet erschließenden „Bramscher Straße“. Zur Vermeidung von Überflutungen im Starkregenfall wird ergänzend die maximale Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) definiert. Diese orientiert sich ebenfalls an der Mitte der Fahrbahnhöhe der das Plangebiet erschließenden „Bramscher Straße“ und berücksichtigt einen Zuschlag von ca. 50 cm.

Die Dachlandschaft spielt eine zentrale gestalterische Rolle für das Erscheinungsbild in der Umgebung. Um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, gelten einheitliche Vorgaben für die Gestaltung der Dachflächen. Dabei darf die zulässige Gebäudehöhe durch Solaranlagen oder andere technische Aufbauten überschritten werden.

Innerhalb des „Sondergebietes“ ist ein Vollgeschoss zulässig. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher verzichtet.

5.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass abweichend von der „offenen Bauweise“ längere Baukörper (länger als 50 m) entsprechend der Nutzungsanforderung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes errichten werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt, die zum Planungsgebietsrands einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Die hinzutretende Bebauung hat sich hierdurch nach Norden zu orientieren. Durch die Lage bildet sie gleichzeitig den visuellen Abschluss des Marktstandortes. Die südliche Grenze des Baufensters ergibt sich aus den in diesem Bereich vorhandenen Einzelbäumen. Diese und deren Kronentraufbereiche werden durch die Lage des Baufensters vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 9 NBauO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

5.4. Örtliche Bauvorschriften

Für das „Sonstige Sondergebiet“ wird ein Flachdach festgesetzt. Durch das Flachdach wird eine geringere Höhenausprägung wahrgenommen, was in diesem Bereich vorteilhaft für das Ortsbild ist.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb unter anderem einer durch Wohnnutzungen sowie durch die freie Landschaft geprägten Umgebung ist die Regelung von Werbeanlagen erforderlich. Werbeanlagen sollen nicht im Vordergrund der eigentlichen Nutzung stehen oder die Umgebung durch Lichtimmissionen beeinträchtigen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bramscher Straße“ (K 102). Der Systematik der nördlich angrenzenden Bebauungspläne folgend werden die Stellplatzflächen festgesetzt. Diese sind zu der nördlich des Plangeltungsbereich gelegenen Einzelhandelsagglomeration orientiert.

Vom Plangebiet bestehen Wegeverbindungen ins Ortszentrum und umliegende Wohngebiete. Südlich der zukünftigen Einfahrt zum Plangebiet befindet sich eine Mittelinsel, die das sichere Erreichen der Marktstandorte aus Richtung der östlichen Wohngebäude ermöglicht. Im Bestand sind bereits unterschiedliche Führungsformen des Radverkehrs vorhanden. Auf der „Bramscher Straße“ wird der Radverkehr außerorts über einen gemeinsamen Rad-/Gehweg entlang des Plangebietes geführt. Der Fuß- und Radweg ist entsprechend festgesetzt. Aktuell wird das Plangebiet unmittelbar von einer Buslinie tangiert, die nächste Haltestelle befindet sich allerdings in etwa 450 m Entfernung. Die Linie X610 verkehrt im Stundentakt und verbindet die Gemeinde Neuenkirchen mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof von Osnabrück.

Im Rahmen des Planverfahren ist eine Verkehrsuntersuchung⁵ durchgeführt worden. In dieser sind die Querungsbedingungen für den Fußverkehr für die Spitzenstunden geprüft worden. Demnach sind sowohl im Kreuzungsbereich „Bramscher Straße / Auf dem Harenkamp“ als auch an der bestehenden Mittelinsel keine Maßnahmen erforderlich. Die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur ist ebenfalls überprüft worden. Für den linksabbiegenden Verkehrsstrom ist bei den zukünftigen Belastungsverhältnissen ein Aufstellbereich an der „Bramscher Straße“ vorzusehen. Ein Linksabbiegestreifen auf der „Bramscher Straße“ ist gem. den Ausführungen des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich. Für die Gewährleistung einer geeigneten Zufahrt zum Plangebiet ist jedoch die Aufweitung der Fahrbahn erforderlich. Zudem soll der im Osten des Plangeltungsbereiches verlaufende Fuß- und Radweg verkehrssicher umgebaut werden. Hierzu müssen die im Osten des Plangebietes stehenden Gehölze beseitigt werden.

⁵ nts i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 37, EDEKA Neubau in Neuenkirchen bei Bramsche, Münster, 07.06.2024

Das innerhalb des Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann über das südwestlich gelegene Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Der Wasserverband Bersenbrück hat bereits bestätigt, dass das Becken ausreichend dimensioniert ist, um die zusätzlichen Niederschläge aufnehmen zu können.

Entsprechend des im Planverfahren erstellten Erschließungskonzeptes⁶ „[...] kann die Erschließung als gesichert angesehen werden. Als Vorflut nach § 55 WHG ist der Anschluss an den südlich angrenzenden Graben zum östlich gelegenen Regenrückhaltebecken die im Sinne des Allgemeinwohls verträglichste Lösung.

Über das beschriebene Konzept wird bereits ein möglicher Lösungsweg aufgezeichnet, wie man eine naturnahe Erfüllung der Rahmenparameter dieser Vorflut erreichen kann. Im Zuge des weiteren Projektfortschritts wird überprüft werden welche Lösung am sinnvollsten ist und diese im Zuge der Genehmigungsphase beantragt.“

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes ist es vorgesehen die anfallenden Niederschläge in der tieferliegenden Stellplatzanlage mittels Regenwasserleitungen einem Speichermedium zuzuführen und dort die erforderliche Vorbehaltung zur gedrosselten Einleitung vorzunehmen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Bodengutachten⁷ erstellt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass „[die] Versickerung von Niederschlagswasser [...] auf dem Baugrundstück, unter Beachtung der geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten (anstehende schwach bis sehr schwach durchlässige bindige Böden) und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, nicht möglich.“

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Wärme und Kommunikationsdiensten ist über die bestehenden Leitungsnetze gewährleistet. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist jedoch die Errichtung einer Trafostation im Südwesten des Gebietes erforderlich. Da der genaue Standort zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans noch nicht festgelegt werden kann, wird hierzu eine verbindliche Festlegung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

7. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ zur Ermöglichung großflächigen Einzelhandels mit Nahversorgungsfunktion fest. Dadurch wird planungsrechtlich ein größerer Lebensmittelvollsortimenter ermöglicht. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung⁸ zur Beurteilung der von dem Vorhaben ausgehenden Immissionen durchgeführt worden.

⁶ GeoProtect i.A.v. HBT NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Wachtendonk

⁷ Dr. Fritz-Krause erdbaulabor i.A.v. HBT NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Vollsortimenters, Baugrundbewertung, Münster, 18.12.2024

⁸ TÜV SÜD Industrie Service GmbH i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Schalltechnischer Bericht Nr. LL18747.1/01 zum Neubau eines EDEKA-Marktes am Standort Bramscher Straße in 49586 Neuenkirchen, Lingen, 23.07.2024

„Die schalltechnischen Berechnungen [...] haben ergeben, dass durch den geplanten [Lebensmittel-Vollsortimenter] die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an allen Immissionspunkten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden. [...] Auch durch die Einwirkung von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitungen der hierfür zulässigen Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß TA Lärm zu erwarten. Weiterhin ist auch durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr mit keinen unzulässigen Schallimmissionen in der Nachbarschaft zu rechnen.“

Unzulässige Geruchsmissionen durch Tierhaltung sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten. Von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub und Lärmmissionen ausgehen, die als ortsüblich hinzunehmen sind. Die Berechnungen des im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Geruchsmissionsgutachtens⁹ zeigen, dass im Plangebiet mit einer prozentualen Häufigkeit der Geruchsstunden von 1 bis 2 % der Jahresgeruchsstunden zu rechnen ist. Die in Nr. 3.1 Anhang 7 der TA Luft genannten Immissionswerte werden damit unterschritten.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der östlich des Plangebietes verlaufenden L 70 erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

8. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

9. Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt werden. Dieses betrifft insbesondere die landwirtschaftlichen Ackerflächen, auf denen eine bauliche Inanspruchnahme zu erwarten ist. Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist der Systematik der benachbarten Bebauungspläne folgend randlich einzugrünen. Entlang der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze wird ein 3 m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. Der Pflanzgebotsstreifen dient der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft. Entlang der „Bramscher Straße“ wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes sowie aus Gründen der Sichtbarkeit des Marktstandortes auf Höhe der Stellplatzfläche auf die Festsetzung einer mehrreihigen Heckenpflanzung verzichtet und die Breite des Pflanzgebotes auf einen Meter reduziert. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortseingang, wird das Pflanzgebot mit Beginn des Baufensters in einer Breite von 3 m bis zur südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hierdurch wird die

⁹ Landwirtschaftskammer Niedersachsen i.A.v. HBT NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Immissionsschutzgutachten, Bersenbrück, 19.06.2024

markante Wirkung der hinzutretenden Bebauung reduziert. Sowohl das östliche als auch das westliche Pflanzgebot setzen sich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze fort. Das östliche Pflanzgebot wird auf Höhe der Mittelinsel in der „Bramscher Straße“ zur Gewährleistung einer fußläufigen Erreichbarkeit des hinzutretenden Marktstandortes unterbrochen. Aufgrund des vorhandenen und dauerhaft zu erhaltenden Baumbestandes wird auf die Festsetzung eines durchgängigen Pflanzgebotes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verzichtet. Insgesamt führen die vorgenannten Maßnahmen zu einer hinreichenden Eingrünung der hinzukommenden Bebauung und reduzieren deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die freie Landschaft auf ein verträgliches Maß.

Bedingt durch die für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Aufweitung der „Bramscher Straße“ können die im östlichen Teil des Plangeltungsbereich befindlichen Einzelbäume nicht erhalten werden. Ausgleichend ist daher innerhalb des Plangeltungsbereiches je 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm zu pflanzen. Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen sind mindestens 50 % der zu pflanzenden Gehölze innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage vorzusehen. Durch die vorgenannten Maßnahmen kann der Eingriff reduziert und ein weiterer Beitrag zur Eingrünung des Ortsrandes erbracht werden.

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dadurch wird u.a. das Kleinklima im Plangebiet durch Verdunstung und Luftfilterung verbessert. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Vegetation reduziert. Bei Niederschlagsereignissen wird das anfallende Niederschlagswasser durch die extensiv begrüneten Dachflächen zurückgehalten und kann gedrosselt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden (Versickerung und Verdunstung).

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Artenschutzprüfung¹⁰ der Stufe I erstellt worden. *„Zusammenfassend wird festgestellt, dass die randlichen Strukturen der Planfläche als Nahrungsfläche und Bruthabitat für Brutvögel dienen können, die Ackerfläche jedoch nur eine geringe Bedeutung aufweist. Das Plangebiet stellt keine essentielle Nahrungsfläche für Vogel- oder andere Tierarten dar. Eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist gegeben. Im Randbereich des Plangebietes wurde eine für Fledermäuse mutmaßlich nutzbare Struktur festgestellt. Durch die Planunterlagen wird eine Planung zur Nordseite der Gehölzreihe hin deutlich. Es ist nicht von einer Beeinträchtigung der Artengruppe auszugehen. Weiterhin wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. In der Umgebung liegen weitere landwirtschaftliche Flächen, sowie für Vogelarten geeignete naturnahe Hausgärten vor.“*

Bei Umsetzung der Planung und unter Beachtung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- *Bei der Baufeldeinrichtung werden wenige Gehölze entnommen. Um eine Tötung (auch von ggf. zur Brutzeit anwesenden Jungvögeln) zu vermeiden, sollte die Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit (also insbesondere in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar) stattfinden. Für den Schutz von Fledermäusen ist der Zeitraum ab November bis Ende Februar einzuhalten.*

¹⁰ BIOCONSULT i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP I) zum B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße“, Gemeinde Neuenkirchen, Belm, 24.09.2024

- *Es werden acht Eichen an der „Bramscher Straße“ gerodet. Bei der Baufeldräumung ist ein Mindestabstand einer Fall- und Fällhöhe zu angrenzenden Gehölzstrukturen (östlich, südlich) einzuhalten, um den Stamm- und Wurzelbereich nicht zu beschädigen.*

Bei Umsetzung der Planung liegen unter Beachtung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor. Eine detaillierte Artenschutzrechtliche Untersuchung erscheint nicht erforderlich. [...]“

Generell ist das Artenschutzrecht zu beachten, insbesondere die Bestimmungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz. Im Vorfeld von Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung ist vom Bauherren / Eigentümer / Antragssteller sicherzustellen, dass durch die Durchführung der Arbeiten keine Tiere oder Pflanzen der besonders oder streng geschützten Arten, z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien und deren Fortpflanzung- und Ruhestätten getötet, erheblich gestört, geschädigt oder zerstört werden. Eine Kontaktierung von fachkundigen Personen (z.B. Biologen, Ökologen) im Vorfeld wird dabei dringend empfohlen. Werden solchen Arten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden, sind die einschlägigen Gesetze zu berücksichtigen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. In der Regel kann mit Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen vermieden werden. Zur Entwicklung von Vermeidungsmaßnahmen wird die fachliche Beratung eines Biologen und Ökologen dringend empfohlen. Wenn die erfolgreiche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen auch nach fachlicher Beratung nicht möglich erscheint, ist zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.

10. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein offenes Gewässer.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen im GeoPortal (Stand: 07/2025) stellt sich der Plangeltungsbereich nahezu vollständig als Sammelfläche dar. Der tiefste Punkt befindet sich dabei mit etwa 1,12 m im Südosten des Plangebietes. Die anfallenden Niederschläge fließen der Fläche überwiegend aus westlicher Richtung zu. Der kartographischen Darstellung ist zu entnehmen, dass das zwischenzeitlich südwestlich des Plangeltungsbereiches hergestellte Regenrückhaltebecken nicht berücksichtigt worden ist. Ausgehend von den kartographischen Darstellungen ist anzunehmen, dass ein großer Teil der anfallenden Niederschläge von diesem aufgenommen wird und sich die Abflussmengen innerhalb des Plangeltungsbereiches hierdurch deutlich reduzieren.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte Wasserhöhen zwischen ca. 0,1 m im Nordwesten und 1,12 m im Südosten erreicht. Die anfallenden Niederschläge fließen dem Bereich zwischen der „Mettinger Straße“ im Westen und der „Bramscher Straße“ im Osten über den Kreuzungspunkt „Im Nihen“ / „Mettinger Straße“ aus südwestlicher Richtung zu. Sie fließen

in südöstlicher Richtung ab. Es werden Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,21 m/s und 0,67 m/s erreicht. Unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA-A 118 ergibt sich durch die Kombination aus Wasserstand und Fließgeschwindigkeiten für Erwachsene keine erhöhte Sturzgefahr.

Unter Berücksichtigung der Geländeneigung und der topographischen Gegebenheiten des Plangebietes wurde die maximal zulässige Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) so festgelegt, dass eine Überflutung der baulichen Anlagen vermieden werden kann. Die damit verbundenen Geländemodellierungen beeinflussen die natürlichen Fließwege der Niederschläge dahingehend, dass diese gezielt in die tieferliegende Stellplatzanlage geleitet werden. Eine detaillierte Ausarbeitung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Erste Ansätze zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sind im vorliegenden Entwässerungskonzept¹¹ enthalten. Auf dieser Grundlage kann die Erschließung als gesichert angesehen werden, da ein umsetzbarer Lösungsansatz aufgezeigt wird.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umweltkarten des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 363 mit dem Gewässer „Essener Kanal“. (gem. § 3 Nr. 13 WHG)

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Niedersachsen sieht für die Gemeinde Neuenkirchen keine Maßnahmen vor.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG). Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt. Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

¹¹ GP Development GmbH i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Wachtendonk, 04.12.2024

12. Planverwirklichung / Bodenordnung

Eine Planverwirklichung ist gegeben. Die Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum, sodass bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig sind. Zwischen dem neuen Einzelhandelsstandort und der nördlich angrenzenden Einzelhandelsagglomeration soll eine fußläufige Wegeverbindung hergestellt werden. Die entsprechenden Verpflichtungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages begründet.

13. Flächenbilanz

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha. Das gesamte Plangebiet wird mit Ausnahme der Verkehrsfläche als zusammenhängendes „Sonstiges Sondergebiet“ zur Ermöglichung großflächigen Einzelhandels mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel festgesetzt.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am südlichen Ortsrand der Gemeinde Neuenkirchen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in die Natur und Landschaft wird gemäß § 14 Abs. 4 BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotopie als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Fläche/Boden	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.</p>
Bundesnatur- schutzgesetz	<p>Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.</p>
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	<p>Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen durch eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter</p>
Ersatzbaustoff- verordnung	<p>Rechtsverbindliche Anforderungen an den Schutz von Boden und Grundwasser. Förderung der Ziele der Kreislaufwirtschaft und der Akzeptanz für den Einsatz von Ersatzbaustoffen.</p>

• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.
Niedersächsisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnatur- schutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
Landes-Raumordnungs- programm Niedersachsen	Sicherung der Gewässer als Lebensgrundlage des Menschen, als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Bewirtschaftung des Grundwassers ohne nachhaltige Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der daraus gespeisten oberirdischen Gewässer
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren.

<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Lufthygiene 	
<p>Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen</p> <p>TA Luft</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p> <p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p> <p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Orts-/Landschaftsbild 	
<p>Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild</p> <p>Ordnung der Benutzung der freien Landschaft</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Arten/Lebensgemeinschaften 	
<p>Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>FFH-RL</p> <p>VogelSchRL</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p> <p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperre)</p> <p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p> <p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung für die Tier- und Pflanzenwelt wertvoller Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensgemeinschaften - Nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften - Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen durch Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes <p>Erhalt, Mehrung und nachhaltige Sicherung des Waldes wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mensch/ Gesundheit 	
Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen TA-Lärm 1998 DIN 18005 Geruchsimmisionsrichtlinie / VDI Richtlinien Bundesnaturschutzgesetz Landes-Raumordnungsprogramm Nds.	<p>Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmisionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p> <p>Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur- und Landschaft in allen Teilräumen</p>

• Kulturgüter/sonstige Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	Kulturdenkmale sind zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 sowie die aktuelle Entwurfsfassung zur Änderung enthalten für das engere Plangebiet keine konkreten Darstellungen hinsichtlich Natur und Landschaft. Neuenkirchen nimmt laut dem RROP jedoch die Rolle eines Grundzentrums in der Raumstruktur des Landkreises ein. Der Versorgungskern der Gemeinde liegt gemäß des RROP nördlich des Planungsraumes. Für die Flächen innerhalb des Plangebietes enthält des gültige RROP keine zeichnerischen Darstellungen.

Auf Grundlage des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wurde 1994 der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück als gutachterlicher, rechtlich nicht verbindlicher Fachplan aufgestellt. Spezielle Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sind in der zeichnerischen Darstellung für das Plangebiet nicht formuliert.

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich unter anderem aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben und der vorherigen Tabelle zu entnehmen sind.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Abschätzung zur voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem Basisszenario erfolgt, soweit möglich, auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen.

2.1.1 Fläche / Boden

Laut der Bodenkarte des Landes Niedersachsen (BK50) liegt der Planungsraum in der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“. Diese ist Teil der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“ und der Bodenregion „Geest“. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird dem Bodentyp „Mittlerer Pseudogley“ zugeordnet. Im oberen östlichen Bereich des Planungsgebietes liegt der Bodentyp „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol“ vor. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird im Bereich beider Bodentypen mit „schwach trocken“ angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit wird für den Bereich des Plaggeneschs mit „mittel“ und für den Bereich des Pseudogleys mit „sehr gering“ bewertet. Der „Plaggenesch“ stellt ein Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung dar.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Aktuell wird die Fläche des Planungsgebietes als „Ackerland“ genutzt. Auf dieser ist zur östlich angrenzenden „Bramscher Straße“ im Planungsgebiet mittel- bis hochwüchsiger Gehölzbestand vorzufinden. Auch an der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze befinden sich mehrere Einzelbäume.

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig unbebaut und unversiegelt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Eine Nichtdurchführung der Planung würde den Fortbestand der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung bedeuten und am südlichen Ortsrand keine zusätzliche Inanspruchnahme ermöglichen. Eine bauliche Inanspruchnahme würde sich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten, da keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Die Böden unterlägen ansonsten weiterhin den wechselnden Beeinflussungen der landwirtschaftlichen Bearbeitung.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Der Plangeltungsbereich ist dem hydrologischen Raum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“ sowie dem Teilraum „Nordwestdeutsches Bergland“ zugeordnet. Offene Wasserflächen innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Nahbereich liegen ebenso wenig wie gesetzliche Überschwemmungsgebiete oder

Wasserschutzgebiete vor. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird bei einer Geländehöhe von ca. 58 m im NIBIS im Bereich zwischen > 50 bis 52,5 m über Normalhöhennull angegeben.

Süd-östlich des Planungsgebietes endet ein Nebenarm des weiter östlich verlaufenden „Bühnerbaches“.

Gemäß dem NIBIS®-Kartenserver lag die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) bei >50-100 mm/a. Hiermit liegt keine besondere Bedeutung des Bereiches vor. Die Unterscheidung in Bereiche mit besonderer Bedeutung erfolgt anhand der „Anwendung der RLBP bei Straßenbauprojekten in Niedersachsen (Stand März 2011)“.

Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit topographiebedingt über den Graben, der südlich des Plangebietes verläuft, abgeleitet.

Das im Rahmen des Planverfahrens erstellte Bodengutachten¹² kommt zu dem Ergebnis, dass *„[die] Versickerung von Niederschlagswasser [...] auf dem Baugrundstück, unter Beachtung der geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten (anstehende schwach bis sehr schwach durchlässige bindige Böden) und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, nicht möglich [ist].“*

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würde sich die beschriebene Situation nicht verändern.

2.1.3 Klima / Luftthygiene

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück ist das Klima als atlantisch beeinflusstes Übergangsklima zu bezeichnen. Kennzeichnend sind geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter, hohe Niederschläge, starke Bewölkung sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit. Westliche Winde bringen allgemein eine unbeständige Witterung.

Dem Deutschen Klimaatlas (DWD) ist für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 9 °C und ein mittlerer Jahresniederschlag von ca. 750 mm zu entnehmen. Die klimatische Wasserbilanz wird im NIBIS im 30-jährigen Jahresmittelwert (1991-2020) mit ca. 235 mm angegeben. Sie stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar und ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Durch die ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden wird der Geltungsbereich von potenziellen Kaltluftentstehungsbereichen beeinflusst. Insgesamt kann die Lage des Planungsraumes als Randlage bezeichnet werden, da im Norden und Osten bestehende Siedlungsbereiche angrenzen. Diese

¹² Dr. Fritz-Krause erdbaulabor i.A.v. HBT NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Gutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Vollsortimenters, Baugrundbewertung, Münster, 18.12.2024

Standortfaktoren lassen auf eine ausgeglichene lokalklimatische Situation schließen. Lufthygienische Belastungen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht ist von dem Erhalt der derzeitigen klimatischen Situation auszugehen, welche langfristig dem Einfluss der globalen Erderwärmung und dem Klimawandel unterläge.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich ist der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dämmer-Geestniederung“ zuzuordnen. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturdenkmäler sind nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich der „Feuchte Eichen-Buchenwald“ zu benennen.

Die tatsächliche Vegetation weist Gehölzbestände entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung ist von den jetzigen Arten und Lebensgemeinschaften sowie ihren Lebensräumen auszugehen, sofern sich die randlichen Lebensbedingungen nicht wesentlich verändern.

2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die K 102 („Bramscher Straße“) begrenzt. Durch ihre Bedeutung und Bauart als Hauptstraße sowie die alleeartig angeordnete Baumreihe kann sie als landschaftsbildprägend bezeichnet werden. Im Süden des Plangeltungsbereiches schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nord und Nordosten liegen vor allem Einfamilienhaus-Siedlungen, wobei das direkte Umfeld durch die umliegenden Einzelhändler geprägt ist. Die Fläche selbst ist durch die freie Fläche als „Ackerland“ mit den östlich und südlich entlang der Plangeltungsbereichsgrenze verlaufenden Gehölzbeständen charakterisiert. Mit Ausnahme des östlich im Plangebiet liegenden Fuß- und Radweges ist die Fläche unversiegelt.

Insgesamt weist das Plangebiet jedoch keine besondere Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Ein Planungsverzicht würde Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ausschließen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Die „Bramscher Straße“ (K 102) und die „Mettinger Straße“ (L 70) belasten, als zwei Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung, das Plangebiet durch verkehrliche Immissionen.

Entlang der „Bramscher Straße“ verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, welcher eine überregionale Verbindung nach Bramsche darstellt. Entlang der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze befindet sich ein Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg dient derzeit primär den Anliegern und landwirtschaftlichem Verkehr.

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld können unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) auf die nähere Umgebung ausgehen. Die Berechnungen des im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Geruchsimmisionsgutachtens¹³ zeigen, dass die relevanten Immissionswerte unterschritten werden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einem Planungsverzicht würden keine weiteren Emissionen verursacht werden. Die beschriebene Situation bliebe für das Plangebiet sowie die nahe Umgebung unverändert.

2.1.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert oder umweltrelevante Sachgüter existieren nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung:

Bei einer unveränderten Gebietsnutzung bliebe es voraussichtlich bei der beschriebenen Situation.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die bisherige Flächennutzung beeinflusst die unterschiedlichen Umweltaspekte unter anderem durch ihre Nutzungsintensität. Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich zudem grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang

¹³ Landwirtschaftskammer Niedersachsen i.A.v. HBT NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Immissionsschutzgutachten, Bersenbrück, 19.06.2024

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen, erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Schutzgüter beschrieben.

2.2.1 Fläche / Boden

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, bisher unbebaute Flächen zu versiegeln. Durch die Versiegelung der bisher unbebauten Fläche sind erhebliche Veränderungen der Eigenschaften des Bodens zu erwarten. Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Einzelbäume werden aufgrund der geplanten Zufahrt sowie des Umbaus des in diesem Bereich vorhandenen Fuß- und Radweges vereinzelt vollständig entfernt. Die Verlagerung des Marktstandortes unter Berücksichtigung der anstehenden Böden ist aufgrund der notwendigen Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Einzelhandelsgebiet nicht möglich.

Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und der vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden. Dabei können u. a. die Lebensraumfunktion, die Rolle des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes oder seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann insbesondere hinsichtlich der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt zu Störungen führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung und einer voraussichtlich geringen Versickerungseigenschaft des Bodens ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das südwestlich gelegene Rückhaltebecken vorgesehen. Dieses ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ realisiert worden. Nach Aussagen des Wasserverbandes Bersenbrück ist das Becken ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Niederschläge aufnehmen zu können. Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Entwässerungskonzept¹⁴ erstellt worden. Die Erläuterungen zu diesem können den Kapiteln 6. und 10. entnommen werden.

¹⁴ GP Development GmbH i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Wachtendonk, 04.12.2024

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Umsetzung der Planung kann es in geringem Umfang zu lokalklimatischen Auswirkungen kommen. Durch die Versiegelung von Flächen wird die natürliche Abkühlung der Umgebung reduziert, so dass ein potenzieller Beitrag zur Erwärmung des Lokalklimas wahrscheinlich ist.

Weitere negative Beeinflussungen der klimatischen Bedingungen sind durch bauliche Anlagen hinsichtlich der Windströmungen und -geschwindigkeiten anzunehmen. Durch vermehrte Bewegungen im Straßenverkehr ist eine gewisse Schadstoffbelastung der Lufthygiene zu erwarten.

Die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote können zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird die umfangreiche Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen ermöglicht. Die an der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze verlaufenden Gehölzbestände müssen zur Realisierung des Verkehrsanschlusses an die „Bramscher Straße“ teilweise gefällt werden. Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Das Baufenster hält einen ausreichenden Abstand zu den Gehölzen ein, wodurch ein Eingriff in die Kronentraufbereiche vermieden wird.

Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Artenschutzprüfung¹⁵ der Stufe I erstellt worden. Bei Umsetzung der Planung und unter Beachtung der in Kapitel 9 der Begründung zum Bauleitplan aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Auslösung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild

Auswirkungen auf das einsehbare Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere durch das Erbauen eines Einzelhandelbetriebes am Ortseingang zu erwarten. Durch die Lage im direkten Umfeld weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild jedoch nicht zu erwarten. Die visuelle Wirkung der hinzutretenden Bebauung auf die freie Landschaft wird durch die festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote reduziert.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Von dem Betrieb eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelbetriebes können Schallbelastungen ausgehen. Diese werden insbesondere durch den Anlieferungsverkehr bzw. dem Verkehr auf der

¹⁵ BIOCONSULT i.A.v. Planungsbüro Hahm GmbH, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP I) zum B-Plan Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße“, Gemeinde Neuenkirchen, Belm, 29.07.2024

Stellplatzanlage hervorgerufen. Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Schallimmissionen sind gutachterlich¹⁶ geprüft worden. Im Ergebnis ist mit keinen Überschreitungen der relevanten Immissionsrichtwerte oder unzulässigen Schallimmissionen zu rechnen.

Abseits dessen sind etwaige Emissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Geruch, Lärm, Staub) nicht auszuschließen und als ortsüblich hinzunehmen.

2.2.7 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler oder Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren, ist diesbezüglich mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die Umweltmedien beeinflussen sich grundsätzlich untereinander. Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder, soweit möglich, ausgeglichen werden sollen, sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am südlichen Ortseingang der Gemeinde Neuenkirchen. Hierfür ist die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche erforderlich. Zur Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf das Kleinklima sind die entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze stockenden Gehölze zu erhalten. Diese werden im Osten, Süden und Westen durch Pflanzgebotstreifen ergänzt. Zur Kompensation der Versiegelung am Boden sind Dachflächen zu begrünen. Begrünte Dächer sind durch Niederschlagrückhaltung und Abflussverzögerung zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement.

¹⁶ TÜV SÜD Industrie Service GmbH i.A.v. HTB NVZ Neuenkirchen Bramsche GmbH, Schalltechnischer Bericht Nr. LL18747.1/01 zum Neubau eines EDEKA-Marktes am Standort Bramscher Straße in 49586 Neuenkirchen, Lingen, 23.07.2024

2.3.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Auf Grundlage dessen ist entsprechend der Vorschriften und Ausführungen des Baugesetzbuches (BauGB) über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Innerhalb dieser ökologischen Prüfung wird der rechtlich zulässige Eingriff erfasst, bewertet und dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenübergestellt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses sieht die Bestandsaufnahme und Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls bereits vorhandenen Bebauungsplanes sowie des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Planfläche) durch die Planmaßnahmen (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können

Der Eingriff wird zunächst auf Grundlage der Annahme berechnet, dass ein vollständiger, 100%iger Verlust der Eingriffsfläche vorliegt. Dementsprechend bezieht sich die Berechnung des Kompensationsbedarfs ebenfalls auf die Gesamtfläche, um ein vergleichbares Ergebnis erzielen zu können.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen ist neben dem Umfang insbesondere auch die Art der Maßnahme entscheidend für die Bewertung. Zum einen leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch Schaffung neuer Lebensräume; zum anderen reichern sie die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen an.

Hierdurch lassen sich die mit dem geplanten Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Die Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Diese sind bereits in der vorbereiteten Planung zu berücksichtigen (z.B. durch Standortwahl) und sollten durch gezielte Vorgaben, wie z.B. durch Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen, Reduzierung von Zufahrten in sensiblen Bereichen, umgesetzt werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung muss

die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt werden, um die generelle planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Zielsetzung ist die funktionsbezogene Kompensation des Verlustes von Lebensräumen durch die Herstellung von adäquaten, angemessenen Strukturen. Ausgleichsmaßnahmen können z.B. über eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen, oder über Anlage eines naturnahen Zustandes, z.B. im Bereich eines Gewässerraumes.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotential des jeweiligen Standortes – sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich im Bestand ohne anthropogene Einflüsse oder Störungen eingestellt hätten. Bei Verwendung der Arten dieser individuellen Gesellschaft kann ein Höchstmaß an Wüchsigkeit, Standortgerechtigkeit und Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Minimierung von Pflegeaufwand erreicht und nachhaltig gesichert werden.

Diesbezüglich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Ausbildung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind für den Fall vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollumfänglich ausgeglichen werden kann und / oder andere Belange, denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Rangfolge vorstehen. Anderenfalls ist der Eingriff als unzulässig zu bewerten.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entsteht, ist durch die Berechnung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln. In Abhängigkeit des daraus hervorgehenden Ergebnisses, sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Der durch die angestrebte Baumaßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft, sollte durch die Stärkung von vorhandenen Strukturen sowie Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet ausgeglichen werden können.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, unter Berücksichtigung der Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet. Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, kulturhistorische Bedeutung) sind in die Bewertung einzubeziehen.

Innerhalb dieser Bewertung entsprechend des vorgenannten Osnabrücker Kompensationsmodells, werden den unterschiedlichen Biotoptypen nach ihrer Ausprägung Werte zugeordnet, die im Einzelfall gegebenenfalls zu konkretisieren sind. Die hierbei angewandte Differenzierung der ökologischen Wertigkeit ist gegliedert in die Kategorien 0 bis 5, d.h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem

empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung

Bestand

- Verlust des Biotopes Ackerfläche

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Durch die mechanische Bearbeitung durch landwirtschaftlichen Maschinen muss mit negativen Einflüssen auf das Bodenleben gerechnet werden. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

- Verlust des Biotopes Verkehrsfläche

Der bestehende Fuß- und Radweg ist zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellt somit eine 100 %ige Versiegelung dar. Diese ist entsprechend dem Kompensationsmodell als wertlos mit dem Wertfaktor 0 einzustufen.

Ca. 10 % der Verkehrsfläche ist als Grünfläche angelegt. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet. Sie unterliegen jedoch den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

- Verlust des Biotopes Einzelbaum

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich 7 Einzelbäume. Im Bereich des parallel zur Bramscher Straße verlaufenden Fuß- und Radweges befinden sich weitere 11 Einzelbäume. Pro Einzelbaum wird eine Kronentraufe von 100 m² angenommen. Es wird ein Wertfaktor von 2,0 angesetzt.

Biotoptyp	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten
Ackerfläche	10.790 m ²	1,0	10.790 WE
Verkehrsfläche	[569] m ²		
davon versiegelt (90 %)	512 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (10 %)	57 m ²	1,0	57 WE
Einzelbaum, lebensraumtypisch (18 Gehölze á 100 m ²)	[1.800] m ²	2,0	3.600 WE
Eingriffsflächenwert	11.359 m²		14.447 WE

2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

- Sonstiges Sondergebiet

Ein Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des „Sonstigen Sondergebietes“ (SO).

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das SO von 0,8 bietet hier den Ansatz den Umfang der Versiegelung festzustellen. Für die versiegelten Flächen, die als wertlos einzustufen sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Grünflächen im Gewerbegebiet sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche mit einem Wertfaktor von 1,0 zu bewerten.

- Dachbegrünung

Dächer mit Ausnahme technisch erforderlicher Aufbauten sind vollflächig zu begrünen. Aufgrund dieser ökologischen Planungsgrundsätze kann lt. dem Osnabrücker Kompensationsmodell von einer 100 % Wertverlustannahme der begrüneten Dachflächen abgesehen werden. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet beträgt ca. 4.600 m². Es ist davon auszugehen, dass etwa 50 % dieser Fläche zukünftig begrünt werden müssen. Eine Bewertung erfolgt mit dem Wertfaktor von 0,2.

- Verkehrsfläche

Die festgesetzte Verkehrsflächen werden zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend dem Kompensationsmodell als wertlos mit dem Wertfaktor 0 einzustufen.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsfläche wird als Grünfläche angelegt bzw. gewertet. Diese Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün mehr oder weniger stark ausgeprägt gärtnerisch gestaltet. Sie unterliegen jedoch den negativen Einflüssen der angrenzenden Verkehrsflächen. Es wird ein Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

- Pflanzgebot

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Flächen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit heimischen Gehölzen entlang der Geltungsbereichsgrenzen zur Eingrünung vorgesehen. Aufgrund der heterogenen Qualität des Pflanzangebotes sowie der Einflüsse, die sich aus der Nutzung der Stellplatzanlage ergeben, wird ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt.

- Einzelbaum (Pflanzgebot)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist je 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie des festgesetzten Baufensters ist überschlägig von etwa 120 Stellplätzen, d.h. 20 Einzelbäumen auszugehen. Für die zu pflanzenden Bäume wird ein Kronentraufbereich von 50 m² mit einem Wertfaktor von 1,5 angesetzt.

- Einzelbaum (Erhalt)

Mit Ausnahme der entlang der „Bramscher Straße“ stehenden Eichen werden die im Bestand vorhandenen Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Für die lebensraumtypischen Bäume wird ein Kronentraufbereich von 100 m² mit einem Wertfaktor von 2,0 angesetzt.

Biotoptyp	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten
Sonstiges Sondergebiet: GRZ 0,8* (ohne Pflanzgebot)	[10.694]		
davon versiegelt (80 %)	8.555 m ²	0,0	0 WE
davon Grünflächen (20 %)	1.643 m ²	1,0	1.643 WE
davon Pflanzgebotstreifen	496 m ²	1,5	704 WE
Dachbegrünung	[2.300] m ²	0,2	460 WE
Verkehrsfläche	[655]		
davon versiegelt (90 %)	590 m ²	0,0	0 WE
davon unversiegelt (10 %)	66 m ²	1,0	66 WE
Einzelbaum (Pflanzgebot; 20 Gehölze á 50 m ²)	[1.000] m ²	1,5	1.500 WE
Einzelbaum (Erhalt; 11 Gehölze á 100 m ²)	[1.100] m ²	2,0	2.200 WE
Kompensationswert	11.349 m²		6.572 WE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

Eingriffsflächenwert	14.447	WE
Kompensationswert	6.572	WE
Kompensationsdefizit	7.875	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 7.875 Werteinheiten (WE).

2.3.2.4 Kompensationsmaßnahme

In Abstimmung mit dem Landkreis Osnabrück soll für die an der „Bramscher Straße“ (K 102) entfallenden Eichen ein Realausgleich erbracht werden. Hierzu sollen entlang der „Bramscher Straße“ vier Bäume im Straßengrün und vier Bäume an der der K 154, Abschnitt 40, Station 1.800 bis 2.200 gepflanzt werden. Für den Realausgleich wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Eingriffsbilanzierung je Einzelbaum ein Kronentraufbereich von 50 m² vorgesehen. Dies entspricht 600 WE.

Nach Durchführung des Realausgleiches verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von 7.275 WE. Dieses soll über den Flächenpool der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius der Gemeinde Neuenkirchen in der Gemarkung Limbergen, Flur 10, Flurstück 18 ausgeglichen werden. Der Flächenpool ist mit dem Landkreis abgestimmt. Zwischen dem Vorhabenträger und der Kirchengemeinde ist ein städtebaulicher Vertrag inkl. dinglicher Sicherung geschlossen worden, um den Ausgleich zu sichern.

Das Flurstück ist gegenwärtig in zwei unterschiedlich große Nutzflächen unterteilt und wird für landwirtschaftliche Zwecke (Acker und extensives Grünland) genutzt. Die bereitgestellte Ausgleichsfläche liegt innerhalb im Norden o.g. Flurstücks. Sie ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 1 u. 2: Lage der Kompensationsfläche (Gemarkung Limbergen, Flur 10, Flurstück 18)

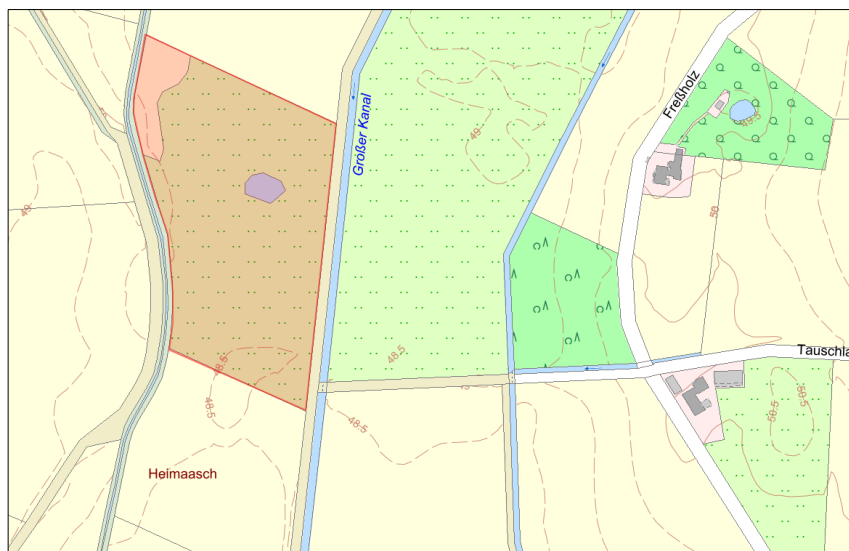


Abbildung 3: Abgrenzung der Ausgleichsfläche

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings nicht erwartet, weshalb keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen sind.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Gemeinde Neuenkirchen verfügt derzeit über keinen zeitgemäß aufgestellten Lebensmittel-Vollsortimenter. Mit einem marktgerecht dimensionierten Lebensmittel-Vollsortimenter soll die Zentralität und Bindungskraft gestärkt und den ansässigen Haushalten ein attraktives Nahversorgungsangebot unterbreitet werden. Die Ansiedlung eines derartigen Vollsortimenters im gewachsenen Ortskern ist absehbar nicht möglich. Geeignete Grundstücke sind nicht verfügbar. Eine spätere Verfügbarkeit zeichnet sich nicht ab. Die Gemeinde beabsichtigt daher auch unter bewusster Ausnutzung der Synergiewirkung zu bereits bestehenden Nahversorgungszentrum, das Cluster an der „Bramscher Straße“ zu verstärken.

Alternativ kann der Verzicht auf die vorliegende Planung geprüft werden. Aufgrund der zunehmend überalterten Versorgungsstrukturen ist davon auszugehen, dass die Versorgungsfunktion der Gemeinde Neuenkirchen (Grundzentrum) abnehmen wird.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen werden nicht erwartet. Ebenso werden durch die umliegenden Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet gesehen.

Insofern kann auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung schwerer Vorfälle oder Katastrophen auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden.

III. Zusätzliche Angaben / Verfahren

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf vorliegenden Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Zudem erfolgten mehrere Ortsbegehungen.

Im Rahmen des Verfahrens sind eine Geruchsimmissionsprognose, eine projektbezogene Auswirkungsanalyse, eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe I erstellt worden. Es wurden zudem ein Bodengutachten sowie ein Entwässerungskonzept erstellt.

Verwendete technische Verfahren sind dem jeweiligen Gutachten zu entnehmen. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Bei Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar, weshalb hier auf die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung dieser Beeinträchtigungen bei Durchführung des Bauleitplans verzichtet wird. Besondere Instrumente eines Monitorings sind nicht vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren geprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Sondergebiet II – Großflächiger Einzelhandel westlich der Bramscher Straße – K 102“ am Ortsrand der Gemeinde Neuenkirchen, soll die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Mit der Errichtung des Marktes soll eine der zentrale Versorgungsbereich langfristig erhalten und die Nahversorgungssituation der Gemeinde insgesamt verbessert werden. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstückfläche sowie der Dachform.

Bei der Umsetzung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Die daraus resultierenden Eingriffe können nicht vollständig innerhalb des

Plangeltungsbereiches kompensiert werden. Es sind daher externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Minderung der mit der Versiegelung einhergehenden Auswirkungen auf das Mikroklima sind die im Bestand vorhandenen Gehölze überwiegend zu erhalten und durch Heckenpflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen zu ergänzen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 09.02.2026
Bg/Fr-22194011-33

Planungsbüro Hahm GmbH