



Planunterlage Geschäftszeichen: P 23009

Kartengrundlage: Liegenheitskarte 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

Landkreis: Osnabrück

Gemarkung: Neuenkirchen

Flur: Vinte, Limbergen

Maßstab: 1:1.000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003, S. 5) geschützt. Die Verwertung für nicht genehmigte oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatalogs und dem Ergebnis des öffentlichen Festsetzungs. Sie wird die ständige Gültigkeit behalten. Wege und Flächen vollständig nach Stand vom 21.06.2023. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übergabepunkte der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch: DVN Jens Alves
Querenbrück, den

OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEUR
VERMESSUNGSBÜRO ALVES
Droverstraße 3 49074 Osnabrück
Tel. (0541) 9431-0 | Fax (0541) 9431-31
www.vermessung.de | info@vermessung.de

HINWEISE

- Hinweis auf Außerkräfttreten rechtswirksamer Bauabwägungen:** Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 36 verliert der rechtswirksame B-Plan Nr. 29 „Gewerbegebiet westlich der Bramscher Straße“ in den Bereichen, in denen er vom B-Plan Nr. 36 überlagert wird, seine bisher rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt.
- Hinweis auf Verkehrsregeln von der L 70 und K 102:** Von der Landesstraße 70 (Mettinger Straße) und der Kreisstraße 102 (Bramscher Straße) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Empfehlungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen:** Laut der Hinweiskarte Starkregenereignisse für Niedersachsen (Internet: Geoportal.de, Menü „Klima und Wetter“, Thema „Starkregen“). „Land Niedersachsen, Hinweiskarte Starkregenereignisse“ wird das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (100-jährliches Ereignis) in Teilbereichen zwischen 10 und 200 cm und bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/m²) in Teilbereichen ebenfalls zwischen 10 und 200 cm überflutet. Details hierzu sind der Hinweiskarte zu entnehmen. Die Hinweiskarte stellt eine erste Orientierungshilfe hinsichtlich Überflutungsgefahren dar. Sie ist als Informationsquelle für jeweilige verantwortliche Personen und die Öffentlichkeit zu verstehen, die ortsbegleitende Hinweise auf Starkregenereignisse geben und den Nutzenden ermöglichen, ihr Handeln insbesondere in der Vorsorge und in der Gefahrenabwehr besser auf die Risikovermeidung und -minderung auszurichten sowie weitergehende Prüfungen hierfür vorzunehmen. Eine Verbindlichkeit ergibt sich aus dieser Karte nicht. Abweichungen bei real ablaufenden Ereignissen sind möglich. Ein Rechtsanspruch auf die umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher möglicher Starkregenereignisse entsteht aus den Karten heraus ebenso wenig wie ein Rechtsanspruch auf bestimmte Vorsorge-, Schutz- und Gefahrenabwehrmaßnahmen durch jeweilige Auftraggeber (vgl. Bundesrat für fürstliche und geodätische, FAQ - Frequently asked questions Hinweiskarte Starkregenereignisse (HWK_SRG) des BKG, Stand: 24.09.2024, Ziffern 10 u. 15). Zur Vorbeugung von Schäden und sonstigen Gefahren durch Starkregenereignisse wird empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehene Strategien zur Bewältigung von „Außen-“ und/oder „Innen-“ Regenwasser zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Kampfmittel:** Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Grundsätzlich sollte die Durchführung aller bodenrelevanten Bauarbeiten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen (Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Dorfstraße 19, 30519 Hannover, Tel.: 0511 30245-500 - auch außerhalb der Bürozeiten).
- Hinweis auf Richtfunkverbindungen:** Über den Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung über den Brämschee Beeffassungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Ein besonderer Abstimmungsbedarf mit der Bundesnetzagentur sowie den Funkstellenbetreibern wird erforderlich, wenn Bauhöhen über 20 m erreicht werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkmastenstationen auch bei geringen Bauhöhen stören können.
- Schutz von Versorgungseinrichtungen, Sicherung der Gewässerunterhaltung:** Bei Tiefbauarbeiten ist grundsätzlich auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall ist die jeweiligen Versorgungssträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsanlagen in der Öffentlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind von Hand auszuführen. Der Unterhaltungsverband UHV 97 weist darauf hin, dass bei Grabenverfahrten der Abstand zwischen dem Verrichtungsende und der Radwegkante mind. 7 Meter betragen muss, um eine maschinelle Gewässerräumung weiter zu ermöglichen.
- Brandschutzbelange:** Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Vermüdung von Leitungsschäden bei Planmaßnahmen:** Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (deutsch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) einzuhalten.
- Ortsüblichkeit temporärer landwirtschaftlicher Immissionen:** Im Umfeld des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
- Verfügbarkeit und Einsehbarkeit von fachtechnischen Regelwerken:** DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen der Bauabwägung Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Neuenkirchen, Alte Poststraße 5 - 7, 49568 Neuenkirchen, zur Einsicht bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKnVG) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bauabwägungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, in der Sitzung am als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung Bestandschutz: Zum Zeitpunkt des Bestandsplans rechtmäßig genehmigte Bestandsgebäude und Nutzungen genießen Bestandschutz, solange sie baulich nicht verändert werden und die genehmigte Nutzung nicht geändert bzw. endgültig aufgegeben wird - und müssen die Festsetzungen des Bestandsplans nicht umsetzen.

Planungsrechtliche Festsetzungen - gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 sowie § 8 BauNVO

1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Stofffall-Verordnung) darstellen.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV (Stofffall-Verordnung) darstellen,
- Im Teilbereich des GEe2, südlich der im Plan dargestellten Grenze des Bereichs mit einer Geruchsstundenhäufigkeit über 15 % sind zudem unzulässig: Nutzungen, die mit der Herstellung oder Lagerung von Waren in Verbindung stehen, bei denen Geruchseinwirkungen maßgebliche Qualitätsverluste bewirken können (z. B. die Produktion und/oder Lagerung von Lebensmitteln oder Textilien).

1.2 Im Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe1 u. GEe2) sind Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1 u. 2 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück 2025 nicht zulässig: Zeitzeitschriften, Lebensmittel, Getränke, Apotheken, Drogeriewaren, Blumen, Bücher, Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel), Kunst, Antiquitäten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Baby-, Kinderartikel, Bekleidung, Pelze, Ledervern, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Bild-, Tonträger, Elektrowaren, Fotoartikel, Optik, Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haus-, Heimtextilien, Teppiche, Musikinstrumente, Musikalien; Uhren, Schmuck, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte); Kosmetikwaren; Blumen; Zoartikell, Tiere, Tierhaltung.

Verkaufsfächen oberhalb und unterhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig. Sonstiger Einzelhandel ist nur zulässig, wenn er in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben im Plangebiet steht, der Hauptnutzung untergeordnet sowie eindeutig mit der Produktion, der Vor- und Bearbeitung von Gütern (einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) des Hauptbetriebs verbunden ist („Annex-Handel“). Die Verkaufsfäche je Betrieb darf dabei 100 m² nicht überschreiten. Die vorstehenden Branchen- und Sortimentsausschlüsse gelten nur für Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen; der Einzelhandel ist zulässig.

1.3 Im GEe1 und GEe2 sind Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18 u. 19 BauNVO)

2.1 Im GEe1 darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von Oberkante Mitte des nächstliegenden Abschnitts der Straße „Brookweg“ bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKFF EG), in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,40 m nicht überschreiten. Im GEe2 darf die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens, gemessen von Oberkante Mitte des nächstliegenden Abschnitts der Bramscher Straße (K 102) bis OKFF EG, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,80 m nicht überschreiten.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachstuhl), gemessen senkrecht über OKFF EG, darf 12,00 m nicht überschreiten. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind für einzelne funktionsbedingte untergeordnete Bauwerke, wie z. B. Fahrstuhlschächte, Klimaanlagen und sonstige technische Einrichtungen, Ausnahmen im 3 m zulässig. Die vorstehende Ausnahmeregelung gilt auch bei Bauvorhaben, für die gem. § 62 NBO kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

2.3 Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden: Stellplätze u. Zufahrten sind gänzlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fuganteil) oder Schottersteinen.

3 Vorkerhalten zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

3.1 Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung (GEe1 u. GEe2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tagsüber (06:00h - 22:00h) noch nachts (22:00h - 06:00h) überschreiten:

GEe1: TF 1 tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 50 dB(A)
TF 2 tagsüber (6-22 h) 64 dB(A), nachts (22-6 h) 49 dB(A)

GEe2: TF 3 tagsüber (6-22 h) 65 dB(A), nachts (22-6 h) 50 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“. Weitere Details sind dem Fachbericht Schallschutz zu entnehmen (RP Schalltechnik, 27.01.2025). Dieser ist Anlage des Umweltberichtes.

4 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Bei Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätze ist je 8 Stellplätze mindestens ein hochstammiger Laubbau (Stammumfang 11 cm Höhe mind. 14 cm) zu pflanzen. Dafür sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Listen in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zu verwenden.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes. Die Fläche ist als naturnaher Gehölzbestand mit extensiv genutzten randlichen Krautsträuchern und Unterwuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen mit mindestens einem Gehölz je 2 m². Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.

5.2 In der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ sind die darin vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken (RRB) wie folgt naturnah anzulegen und zu erhalten:

- Die RRB sind ohne oder mit nur sehr geringem Oberbodenauftrag (max. 5 cm) im Bereich der Sohle und der Uferböschungen anzulegen. Soweit es technisch möglich ist, sollte auf Oberbodenauftrag verzichtet werden.
- Sofern die RRB als Trockenbecken angelegt werden sollen, sind in der Gewässersohle mindestens je eine wechselnde Blänke vorzusehen.
- Die RRB sind mit standortspezifischem Regiosaatgut anzuzusamen, mit dem Entwicklungsziel naturnaher Krautfluren magerer Süme, in wechselnden Bereichen der Sohle und Böschung mit der Entwicklung von Uferstandorten (z. B. Regiomischungen des Ursprungsgebietes 1 der Fa. Saaten Zeller mit den Mischungen „Ufer“ für die Sohle, „Böschung“ für die Böschungen sowie „Magerrasen sauer“ für sonstige Randbereiche). In den sonstigen Randbereichen sind zudem naturnah, lokale Gehölzpflanzen standortstypischer Arten vorzusehen, vorzugsweise Straucharten.
- Raum- und Unterhaltungstreifen sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Kiessandgemisch mit Sukzession oder Ansaat von standortangepasstem Regiosaatgut herzustellen.
- Die RRB und ihre Randbereiche sind maximal zweimal jährlich ab dem 15.06. eines Jahres zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen.

5.3 Die private Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „C“ dient dem Erhalt und der naturnahen Umgestaltung eines Kleingewässers als Lebensraum für Amphibien und Wasservogel sowie dem Erhalt randlicher Gehölzbestände.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Umgestaltung des Gewässers außerhalb der Reproduktionszeit der Amphibien, also zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.
- Die Verfüllung von Teilen des bestehenden Gewässers darf dabei erst erfolgen, nachdem der neue Gewässertief von mind. 100 cm Größe und 0,8 m Tiefe hergestellt wurde. Bei dem neuen Gewässer sind dabei flache Uferböschungen mit Neigungen von 1:5 bis 1:10 einzuhalten. Die Ufervegetation des Bestandsgewässers ist im Zuge der Umgestaltung in das neue Gewässer einzubauen. Weitere Details zur Gestaltung sind dem Kapitel 5.2 des Artenschutzgutachtens (BioConsult, Januar 2025) zu entnehmen.
- Die Randbereiche der Maßnahmenfläche sind mit standortspezifischem Regiosaatgut anzuzusamen mit dem Entwicklungsziel naturnaher Krautfluren magerer Süme, in wechselnden Bereichen mit der Entwicklung von Uferstandorten (z. B. Regiomischungen des Ursprungsgebietes 1 der Fa. Saaten Zeller mit den Mischungen „Ufer“ für die Sohle, „Böschung“ für die Böschungen sowie „Magerrasen sauer“ für sonstige Randbereiche).
- Die Randbereiche des Kleingewässers sind maximal zweimal jährlich ab dem 15.06. eines Jahres zu mähen. Anfallendes Mähgut ist abzuführen. Randlich bestehende Gehölze sind zu erhalten. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
- Eine Nutzung des Kleingewässers als Feuerlöschteich ist zulässig.

5.4 Aus Gründen des Fiederschutzschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenlaternen, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen (Farbtemperatur von 2500 - 3500 K) mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Der Spektralbereich der Lampen muss zwischen 570 und 630 nm liegen. Solchen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen weniger starken Lichtquellen auf hohen Masten vorzuziehen. Kugellampen dürfen nicht verwendet werden.

5.5 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und die Verrohrung von Grabenanschnitten ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Nutzung von Vögeln und Amphibien darf zudem auch die restliche Freimachung des Baufeldes ebenfalls nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzzeitige Scherenschnitte dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 30. September abgeschoben werden; das hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können. Falls bei anstehenden Baumfällungen ein Fiederschutzmaßnahmen wahrscheinlich sein sollte, sind die zu fallenden Bäume vor Rodung auf Fiederschutz zu kontrollieren. Ist nur geringes Baumloch (BHD < 30 cm) betroffen, das nachschneidbar ist, ist Winterquartier geeignet ist, kann die Fällung in den Wintermonaten durchgeführt werden. Sollte das Abschneiden von vegetationsbedecktem Oberboden, die Beseitigung von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse oder Amphibien zu überprüfen. Von der Baubegrenzung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigung europäisch geschützter Arten (insbes. Vogelarten, Fledermäuse oder Amphibien) durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Bei Feststellen von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.6 Bei Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A, B und C“ sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze gemäß der Liste aus Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zu verwenden. Für Ansaaten ist ausschließlich standortangepasstes Regiosaatgut zu verwenden. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE-e1/2 Gewerbegebiete mit Einschränkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 bis 1.3)

TF 1-3 Nr. der Teilfläche der eingeschränkten Gewerbegebiete (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1)

Maß der baulichen Nutzung

5,0 Baumassenzahl

0,6 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5f NBauO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

Zweckbestimmung: Grabenquerung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Gewässerrand-, Raum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -

A Schutz, Pflege und Erhalt naturnaher Gehölzbestände (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.1 und 5.6)

B Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2 und 5.6)

C Umgestaltung, Schutz und Pflege eines naturnahen Kleingewässers, Biotopverbund (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.3 und 5.6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwägungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bauabwägungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des Bereiches mit Geruchsstundenhäufigkeit > 15% der Jahresstunden (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.1.2, Nr. 6)

Trafostation - muss im Zuge der Betriebsenergieerweiterung verlegt werden

Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunkverbindung inkl. Schutzbereich und Höhe in Meter über NHN

vorhandene Abwasser-Druckleitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Belange des Denkmalschutzes:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) oder auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: U-bereste oder Spuren - z.B. Verankerungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) melderpflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/923-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig ist der Friseur, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Nutzungseinschränkungen entlang der K 102 (Bramscher Straße):** Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStR entlang der K 102 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 102) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdeckte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO. Innerhalb der 40 m tiefen Baubegrenzungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStR dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbausträgers bedarf.
- Artenschutzbelange:** Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

RECHTSGRUNDLAGEN - alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025, Nr. 346).

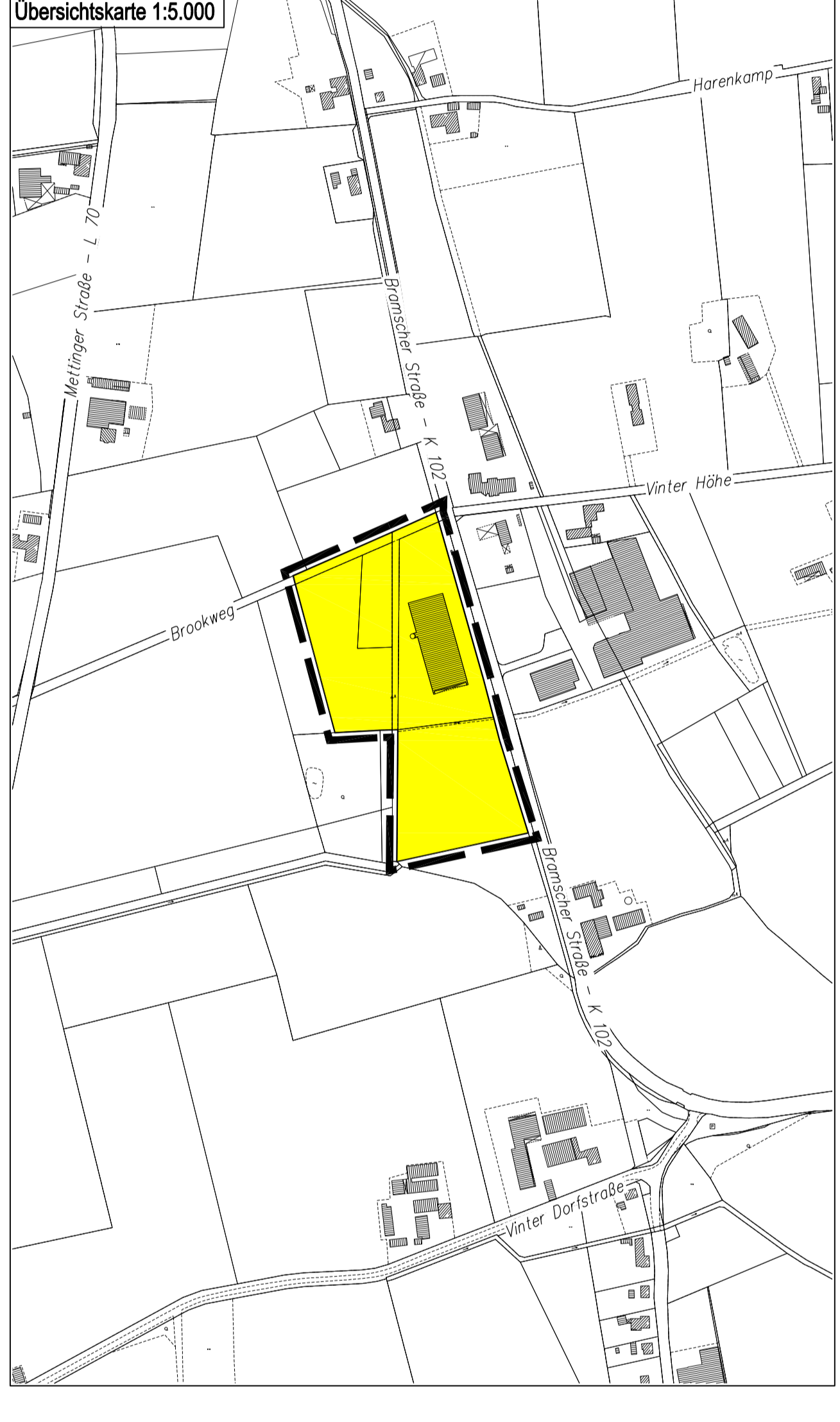
Bauabwägungsverordnung - BauAVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 176).

Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025, Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024, Nr. 323).

Niedersächsisches Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 52).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKnVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025, Nr. 3).



ENDFASSUNG - ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES BROOKWEGES“

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am 27.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bauabwägungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bauabwägungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Neuenkirchen, den	Neuenkirchen, den
Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am 04.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bauabwägungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am dem Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am 27.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Neuenkirchen, den	Neuenkirchen, den
Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am 04.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung wurden vom 04.02.2026 bis einschl. 10.02.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Neuenkirchen, den	Neuenkirchen, den
Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung zugestimmt und seine Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichung wurden am 27.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bauabwägungsplanes und der Entwurfsveröffentlichung wurden vom 04.02.2026 bis einschl. 10.02.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.
Neuenkirchen, den	Neuenkirchen, den
Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat den Bauabwägungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Bauabwägungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO Dehling & Wissemann Seehausweg 3 49074 Osnabrück Tel. (0541) 2227-11 eMail post@dehling-wissemann.de
Neuenkirchen, den	Osnabrück, den 29.01.2025 / 19.06.2025 / 02.12.2025 / 21.04.2026
Gemeindedirektor	

Bürgermeister als Ratsvorsitzender Gemeindedirektor