

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DES BROOKWEGES“ DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN

**SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN
LANDKREIS OSNABRÜCK**

**DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANHANG UND ANLAGEN
IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG**

BEARBEITET DURCH:

STAND: 02.12.2025

	PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN	
	MÜHLENSTR. 3 49074 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635	
RAUMPLANUNG	STADTPANUNG	BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG	FREIRAUMPLANUNG	DORFERNEUERUNG
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS, SRL		

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise und Vorbemerkungen.....3
2	Planungsanlass3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum.....3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung3
3.2	Städteplanerische Grundsätze5
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte.....6
4	Plangebiet „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“8
4.1	Lage und Größe des Plangebietes8
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben10
4.2.1	Fachgesetze.....10
4.2.2	Fachplanungen.....12
4.3	Bestand und Bestandsschutz14
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht.....14
4.4.1	Art der baulichen Nutzung16
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche17
4.4.3	Sonstige Flächenausweisungen17
4.4.4	Verkehrerschließung.....18
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung18
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....20
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen25
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....25
4.8	Ver- und Entsorgung28
4.9	Brandschutz28
4.10	Belange des Denkmalschutzes28
4.11	Flächenbilanz29
4.12	Erschließungskosten und Finanzierung.....29
4.13	Bodenordnung.....30
5	Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen30
6	Vermerk Veröffentlichung im Internet54
7	Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB).....55
8	Abschließender Verfahrensvermerk55

1 Hinweise und Vorbemerkungen

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht (UWB) zum B-Plan Nr. 36 (inkl. Anhang und Anlagen) ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Neben der Aufstellung des B-Plans Nr. 36 wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich. Die entsprechende 31. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Neuenkirchen wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Neuenkirchen durchgeführt. Der UWB zum vorliegenden B-Plan Nr. 36 ist gleichzeitig auch UWB zur 31. FNP-Änderung.

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 bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 29 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Neuenkirchen möchte mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren insbesondere auf die aktuellen Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebes (Tischlerei) reagieren. Geplant ist u.a. die Schaffung größerer zusammenhängender Bauflächen und eine effizientere bauliche Nutzbarkeit. Hierdurch soll die im Gebiet bestehende Tischlerei die dringend benötigten Erweiterungsflächen erhalten. Dazu wird das bereits bestehende Gewerbegebiet (GE) erweitert. Die Planung dient u.a. zur Stärkung und Entwicklung der Gemeinde Neuenkirchen als Arbeits- und Gewerbestandort. Damit erhalten in der Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes ein besonderes Gewicht.

3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum

3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen - LROP (Stand: Änderung 2022) enthält zahlreiche raumordnerische Grundsätze für ländliche Regionen. Unter dem Kapitel 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ wird im LROP u.a. folgendes aufgeführt:

„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein [...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,

- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,
- die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie
- die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.“¹

Im auslaufenden Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Neuenkirchen dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde Neuenkirchen wurde ferner als Grundzentrum bestimmt und hat dementsprechend zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im RROP 2004 u.a. folgendes ausgeführt:

„Für die gezielte Weiterentwicklung von Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Freizeiteinrichtungen ist eine räumliche Bündelung notwendig. Gewachsene Siedlungsbereiche sind weiter zu entwickeln. Eine verstreute Siedlungstätigkeit in bisher unberührten Räumen ist zu vermeiden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.“²

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden im RROP 2004 für den Bereich der Samtgemeinde Neuenkirchen nicht getroffen.

Im neuen RROP 2025 (rechtswirksam voraussichtlich Dez. 2025/Jan. 2026) wird die Samtgemeinde Neuenkirchen weiterhin dem Ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde Neuenkirchen behält ihre zentralörtliche Bestimmung als Grundzentrum. Bezüglich der Siedlungsentwicklung wird im neuen RROP u.a. folgendes Ziel genannt:

„Die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben neben den kreisangehörigen Mittelzentren und Grundzentren die folgende Ortsteile: Bohmte (OT Stirpe-Oelingen) und Bramsche (OT Engter).“³

Dementsprechend kommt auch dem Grundzentrum Neuenkirchen u.a. die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu.

Konkrete Bauflächendarstellungen, z. B. für Wohnen oder Gewerbe, wurden auch im neuen RROP 2025 für den Bereich der Samtgemeinde Neuenkirchen nicht getroffen.

Als **Grundsatz der Raumordnung** legt das RROP 2025 u.a. auch für die Samtgemeinde Neuenkirchen eine maximale Flächen-Neuversiegelung fest. Diese beträgt bis zum Jahr 2030 5,3 ha pro Jahr und nach dem Jahr 2030 3,5 ha pro Jahr (RROP 2025, Beschreibende Darstellung, Kap. 3.1.1 Ziffer 06). Die vorstehenden Flächenkontingente gelten ab Rechtskraft des RROP 2025 für zur Aufstellung beschlossene Bebauungspläne der kommunalen, städtebaulichen Eigenentwicklung (RROP 2025, Begründung, Kap. 3.1.1 Ziffer 06).

Zur Bestimmung der zulässigen Flächenversiegelung wurde seitens des Landkreises Osnabrück dabei die ab 2030 für das Land Niedersachsen avisierte maximale Neuversiegelung pro Tag (3 ha) durch die Gesamtfläche des Landes Niedersachsen (4.771.000 ha) dividiert. Der Quotient aus dieser Division wurde dann mit der Flächengröße

¹Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

²Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004/2013, S. 27

³Aktueller Entwurf neues RROP für den Landkreis Osnabrück, Kapitel 2.1 Nr. 07, S. 8

der jeweiligen kommunalen Einheit (SG Neuenkirchen: 15.303 ha) multipliziert. Das Ergebnis soll dann der zulässigen täglichen Flächenversiegelung der kommunalen Einheit ab 2030 entsprechen (für die SG Neuenkirchen sind dies: 0,00962 ha/Tag). Durch Multiplikation mit der Anzahl der Tage/Jahr erhält man die zulässige jährliche Flächenversiegelung ab 2030 (für die SG Neuenkirchen sind dies gerundet 3,5 ha/Jahr). Für den Zeitraum bis 2030 wurde das Ergebnis mit dem Faktor 1,5 multipliziert (3,5 ha x 1,5 = 5,25 ha, aufgerundet 5,3 ha/Jahr). Somit fällt die zulässige Flächenversiegelung bis 2030 um 50% großzügiger aus als für den Zeitraum ab 2030.

Es wird deutlich, dass zur Bestimmung der zulässigen Flächenversiegelung bis und ab 2030 ausschließlich auf die Fläche der jeweiligen kommunalen Einheit abgestellt wird. Diese eindimensionale quantitative Methodik ist wissenschaftlich nicht nachvollziehbar, da relevante qualitative Einflussgrößen wie z. B. die zentralörtliche Bedeutung, die Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte, die Bevölkerungsprognose, der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf, die Wirtschaftsleistung und der Gewerbeflächenbedarf, dörfliche oder städtische Strukturen und weitere ortsspezifische Faktoren der Kommunen unberücksichtigt bleiben.

Es gilt auch zu berücksichtigen, dass die Werte der Flächenkontingentierung bei Samtgemeinden für die Samtgemeinde gilt und sich dementsprechend die Mitgliedsgemeinden bezüglich ihres abzuleitenden Flächenanteils abstimmen müssten.

Nach geltender Rechtsauffassung sind **Grundsätze der Raumordnung**, anders als Ziele der Raumordnung, keine zwingend einzuhaltenden raumordnerischen Vorgaben. Sie sind vom Träger der Raumordnung nicht abschließend abgewogen (sich hierzu insbesondere § 3 des Raumordnungsgesetzes). Dementsprechend sind die Grundsätze der Raumordnung in nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen, z. B. in der Bauleitplanung) als ein Belang von vielen mit angemessenem Gewicht zu berücksichtigen.

Nach Auffassung der Gemeinde Neuenkirchen hat jede Gemeinde einen Anspruch auf Eigenentwicklung. Dazu gehören insbesondere auch Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse, als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

Die Gemeinde Neuenkirchen ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die oben dargelegten Zielsetzungen zu fördern und die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Gewerbestandortes wird ein Beitrag zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung und Eigenständigkeit der Gemeinde geleistet.

3.2 Städteplanerische Grundsätze

Auch die vorliegende Bauleitplanung basiert auf städtebaulichen **Zielsetzungen**, die nachfolgend aufgeführt werden:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare funktionale Einheiten.
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen.
- Bereitstellung unbedingt erforderlicher Wohnbauflächen sowie gemischter und gewerblicher Bauflächen.
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken.
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen.
- Angemessene Innenentwicklung und Nachverdichtung.

- Landschaftsgerechter Ausbau der Freizeitinfrastruktur.
- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche.
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Vorrangfunktionen.
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft.
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen.
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.
- Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Die zur städtebaulichen Entwicklung angeführten Zielsetzungen beziehen sich auf die Gemeinde Neuenkirchen als Gesamtheit und sind als übergeordnete Entwicklungs- und Planungskriterien zu betrachten. Unter Berücksichtigung u.a. dieser Kriterien wird das Gemeindegebiet, basierend auf den spezifischen räumlich-strukturellen Gegebenheiten sowie vorhandener Probleme und Potentiale, im Sinne des vorausschauenden Ordnen flächen- und raumfunktional gegliedert.

Die Gemeinde Neuenkirchen ist der Auffassung, dass neben der erforderlichen positiven Rahmensetzung auf europäischer, nationaler und regionaler Ebene auch die Gemeinde selbst im Rahmen ihrer kommunalen Vorsorgeplanung Anstrengungen unternehmen muss, um die Vitalität der Gemeinde zu erhalten und fortzuentwickeln. Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung ist die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Hierbei stellt insbesondere die Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes sowie die Förderung des Gewerbesektors einen besonders wichtigen Faktor dar.

3.3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

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

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die erhaltenswerten Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Allgemein wird eine insgesamt städtebaulich sinnvolle Ergänzung angestrebt. Sinnvolle städtebauliche Ergänzung bedeutet hier insbesondere:

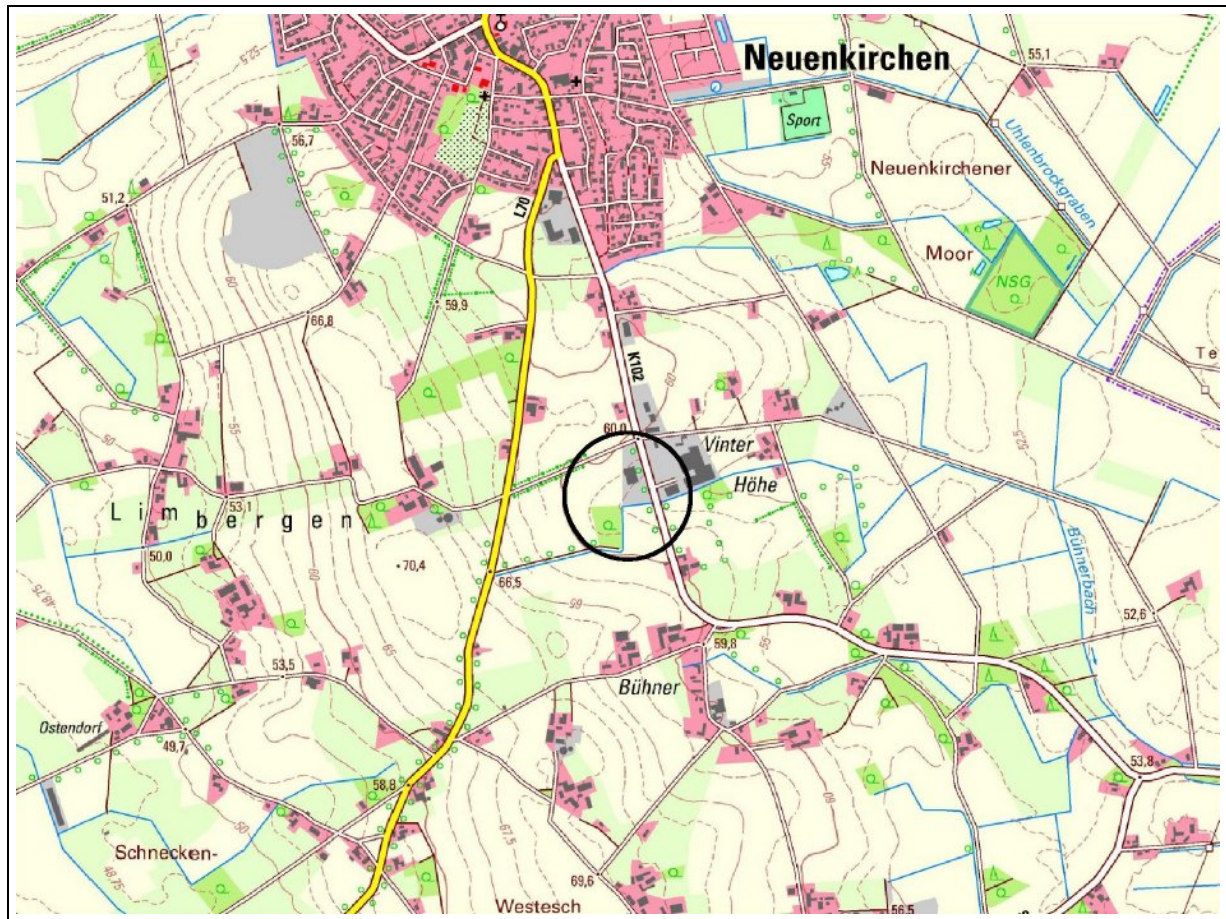
- ganzheitliche, an funktionalen, sozialen, historischen, wirtschaftlichen, ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten orientierte Erweiterung und Abrundung der Ortsteile unter Einbeziehung wahrscheinlicher zukünftiger Entwicklungen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung sinnvoll und im Hinblick auf die Förderung der regionalen Potentiale für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die möglichen öffentlich-rechtlichen Steuerungsinstrumente sollen, eventuell durch privatrechtliche Absicherungen ergänzt, dazu beitragen, eine positive Kommunalentwicklung zu erreichen.

4 Plangebiet „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“

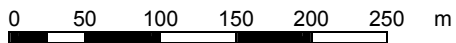
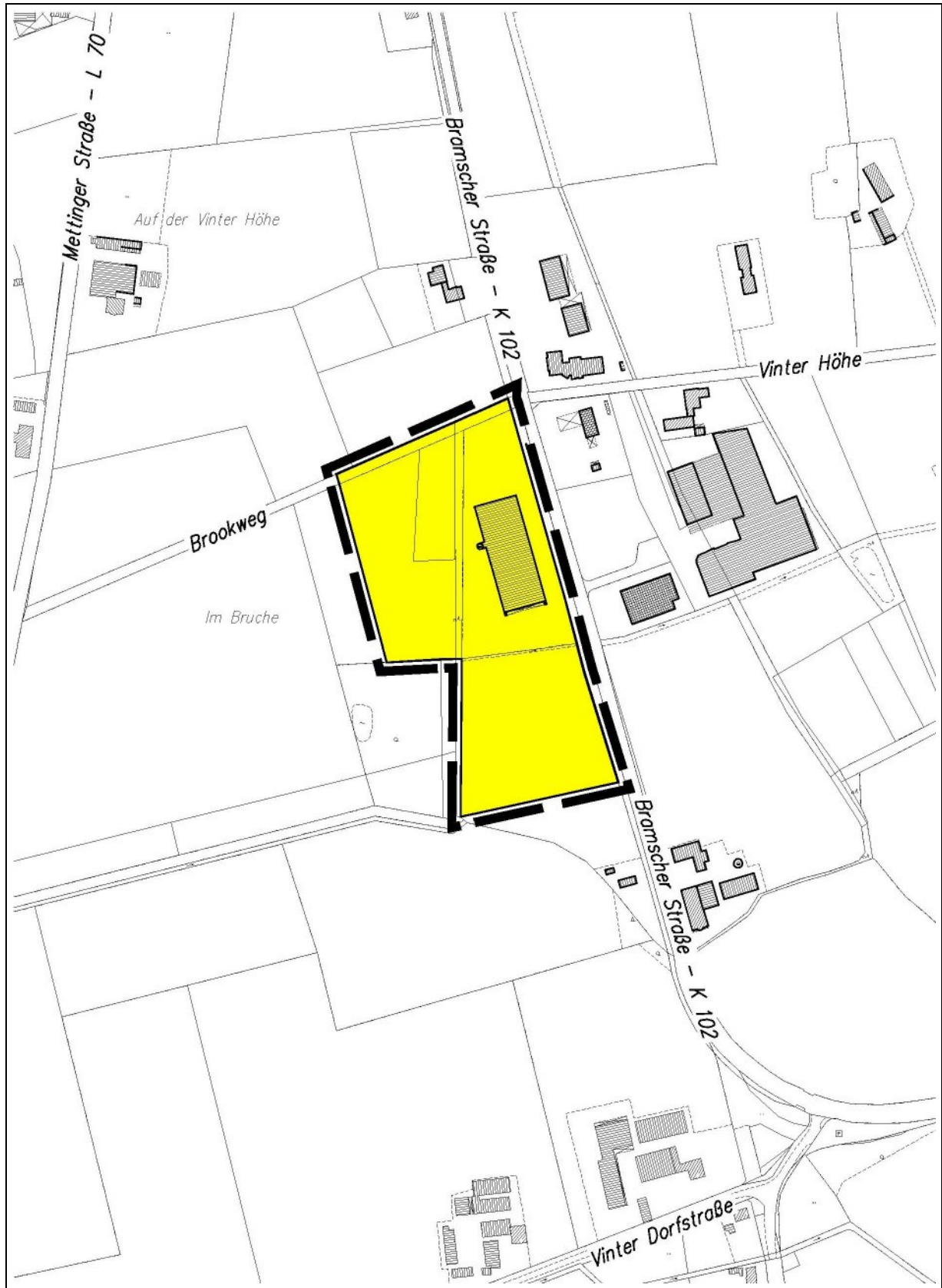
4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet liegt südlich der engeren Ortslage Neuenkirchens, unmittelbar westlich der Bramscher Straße (K 102), unmittelbar südlich des Brookweges und östlich der Mettinger Straße (L 70). Geplant ist die Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 29 „Gewerbegebiet westlich der Bramscher Straße“).



0 250 500 750 1000 1250 m

Original: LGLN, TK25



Original: LGLN, ALKIS

Gemeinde Neuenkirchen	B-Plan Nr. 36	Plangebiet	M. 1 : 5.000
-----------------------	---------------	------------	--------------

4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

4.2.1 Fachgesetze

Schutzgebietssystem Natura 2000 (§§ 32 ff. BNatSchG)

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

Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete. Die nächstliegenden FFH-Gebiete „Gehn“ (EU-Kennzahl 3513-332) und „Grasmoor“ (EU-Kennzahl 3613-301) weisen Abstände von rund 3,1 km bzw. 3,8 km zum Plangebiet auf. Aufgrund der großen Abstände können erhebliche Beeinträchtigungen auf diese FFH-Gebiete und deren Schutzzwecke ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Alfsee“ (EU-Kennzahl 3513-401) ist über 11 km entfernt. Aufgrund des großen Abstands können erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses EU-Vogelschutzgebiet und seinen Schutzzweck ebenfalls ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen anderer, im weiteren Umfeld liegender NATURA 2000-Gebiete sind aufgrund der nochmals größeren Entfernungen, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, nicht zu erwarten. Für die vorliegende Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen prioritärer Arten oder prioritärer Lebensräume (im Sinne der Anhänge I und II der FFH-RL). Zusammenfassend ergibt sich die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden.

Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der B-Plan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den vorliegenden Umweltbericht integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 3.2 ff. des Umweltberichts). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Artenschutz

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

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese

- Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

Zur vorliegenden Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 29.01.2025) erarbeitet und ist Anlage des Umweltberichts. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung umfassend berücksichtigt (siehe ausführlicher Kapitel 2.8.4 und 3.1 des Umweltberichts).

Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den zugehörigen Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und einschlägigen technischen Richtlinien (z. B. 16. BImSchV, TA Lärm, TA Luft, DIN 18005) zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind insbesondere Immissionen durch Gewerbelärm, durch Verkehrslärm der Bramscher Straße (K 102) sowie durch landwirtschaftliche Gerüche zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt (RP-Schalltechnik, 27.01.2025). Für die landwirtschaftlichen Gerüche wurde zudem ein Immissionsgutachten erstellt (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 21.08.2023). Diese Gutachten sind Anlagen des Umweltberichts.

Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel / Störfallbetriebe

Im Plangebiet und im planungsrelevanten Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand sowie gemäß Umweltatlas des Landkreises Osnabrück keine altlastverdächtigen Flächen.

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im planungsrelevanten Umfeld liegen nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Betriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (12. BImSchV).

Hochwasserschutz (siehe auch Kapitel 4.2.2 Fachplanungen)

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) und außerhalb von Hochwasser-Gefahren- und -Risikogebieten (HQextrem-Bereichen). Im Plangebiet liegen jedoch Bereiche, die bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen überschwemmt werden könnten.

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Im Plangebiet liegen zwei kleine Waldflächen, die dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung unterliegen.

Zudem bestehen im näheren Umfeld sechs nach § 29 BNatSchG geschützte Wallhecken, die im Wallhecken-Kataster des Landkreises Osnabrück verzeichnet sind. Im Kataster wird auch die Wallhecke mit der ID-Nr. 2748 noch aufgeführt. Dabei handelt es sich jedoch nicht

um eine Wallhecke im Sinne des § 29 BNatSchG, sondern um einen Gehölzstreifen innerhalb des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen B-Plans Nr. 29, der darin als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. Bei der damaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück zu der Überplanung des linearen Gehölzbestandes keine Bedenken vorgebracht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ferner mehrere Feldhecken. Sie unterliegen dem Schutz der Verordnung des Landkreises Osnabrück zum Schutz von Baumreihen, Hecken und Feldgehölzen vom 28.02.1998.

Gemäß der vorliegenden Planung werden die im Plangebiet bestehenden Wälder erhalten und der lineare Gehölzbestand teilweise zur Erhaltung festgesetzt.

Nach § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Da das Niederschlagswasser aufgrund der anstehenden Böden nicht ortsnah versickert werden kann, werden im Plangebiet zwei ausreichend dimensionierte, naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken (RRB) geplant. Zum Nachweis der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurde zum vorliegenden B-Plan eine Wassertechnische Voruntersuchung (Ingenieurbüro Westerhaus, Stand 04/2025) erstellt. Diese ist Anlage des Umweltberichts.

Ansonsten unterliegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keinem besonderen Schutzstatus.

4.2.2 Fachplanungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 01.09.2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten⁴. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Insbesondere folgende raumordnerischen **Ziele** dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

„I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (...)“

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (...)“

II.1.3 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“⁵

⁴ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712).

⁵ Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021 (BGBl. I 2021, S. 3712), Abschnitt B Festlegungsteil.

Für das vorliegende Plangebiet sind hinsichtlich einer Hochwassergefährdung insbesondere Bereiche mit Gefährdungen durch Starkregenereignisse relevant. Details werden in den Kapiteln 2.3 Schutzgut Mensch und 2.6 Schutzgut Wasser des Umweltberichtes dargelegt und beurteilt. Die Ergebnisse dieser Beurteilungen zeigen, dass keine erheblichen Auswirkungen durch Hochwasser und Starkregenereignisse zu erwarten sind, bzw. dass durch angemessene Vorsorgemaßnahmen zur unschädlichen Ableitung des Oberflächenwassers sowie gegen Starkregenereignisse potenzielle Gefährdungen vermieden werden können. Die raumordnerischen Zielsetzungen zum Hochwasserschutz werden vorliegend im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB beachtet.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der aktuell geltenden Fassung des LROPs (Änderung 2022) werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Gemäß des auslaufenden RROP 2004 des Landkreises Osnabrück liegt das Plangebiet mit einem sehr kleinen Teilbereich in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Ansonsten sind für das Plangebiet keine raumordnerischen Vorrang- oder Vorsorgefunktionen bestimmt worden („weiße Fläche“). Im neuen RROP 2025 (rechtswirksam voraussichtlich Dez. 2025/Jan. 2026) wird der nordöstliche Teil des Plangebiets nachrichtlich als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Für die übrigen Flächen werden „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“, sowohl „auf Grund hohen Ertragspotenzials“ als auch „auf Grund besonderer Funktionen“ gekennzeichnet. Die Bramscher Straße (K102) ist als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Bindende Ziele der Raumordnung stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der geltende Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Osnabrück benennt für das bestehende Gewerbegebiet im Nordosten die Zielkategorie „Umweltoptimierte Innenentwicklung“ sowie für den restlichen Teil des Plangebiets die Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für die Schutzgüter“ (LRP 2023, Zielkonzept Karte 5a). In Karte 2 „Schutzgut Landschaftsbild 1“ wird auf eine im Plangebiet bestehende Wallhecke sowie eine Allee / Baumreihe / Feldhecke hingewiesen. Die Wallhecke liegt jedoch im rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 und ist dort als „Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen.

Insgesamt handelt es sich laut der Karte 2 beim Plangebiet und seinem Umfeld um eine Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung. In Karte 3b „Wasser- und Stoffretention“ wird ein im Plangebiet liegender Graben als naturferner Bach eingestuft und die Flächen südlich des Grabens werden als „Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung bei hoher Austauschfähigkeit des Bodenwassers / Nitratauswaschungsgefährdung“ benannt. Laut Karte 4 „Klima und Luft“ besitzen die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Gehölzreihe und die im Plangebiet und dem Umfeld liegenden Wälder „Klimaschutzfunktionen von überregionaler Bedeutung als Beitrag zur Reduktion der atmosphärischen Treibhausgase“, da die Emission aus den im Gebiet vorkommenden nassen mineralischen Böden (NMB) mit 0 für die mit Gehölzen bestandenen Flächen und mit 1 - 2 t CO₂-Äquivalente/ha/a angegeben werden.

Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Neuenkirchen noch für die Gemeinde Neuenkirchen liegen Landschaftspläne vor.

Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenkirchen stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich dar. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dementsprechend ist der Änderungsbereich der 31. FNP-Änderung auch kleiner als der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 der Gemeinde Neuenkirchen, da in letzteren auch das bereits bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 29) integriert ist.

Westlich und südlich liegen lineare Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Im FNP ist zudem im Bereich des Grabens eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Zusammen bilden diese Darstellungen die bauleitplanerische Basis des rechtswirksamen B-Plans Nr. 29 „Gewerbegebiet westlich der Bramscher Straße“, der durch den neuen B-Plan Nr. 36 komplett überlagert wird. In den überlagerten Bereichen sollen zukünftig die Festsetzungen des B-Plans Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ gelten.

Östlich der Bramscher Straße bestehen die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 22 „Gewerbegebiet östlich der Bramscher Straße / Vinter Höhe“ und Nr. 30 „Gewerbegebiet Vinter Höhe I“ der Gemeinde Neuenkirchen.

Aufgrund der im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 vorgesehenen Nutzungen und des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 36 die 31. Änderung des FNPs durchgeführt.

Sonstige Fachplanungen

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

4.3 Bestand und Bestandsschutz

Das Plangebiet wird zur Zeit insbesondere anteilig als Betriebsgelände einer im Plangebiet ansässigen Tischlerei sowie als Ackerfläche genutzt. Unmittelbar östlich verläuft die Bramscher Straße (K 102), an die östlich sowohl ein Gewerbegebiet als auch landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen. Zudem bestehen im weiteren Umfeld Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe u.a. mit Tierhaltung. Ansonsten werden die umliegenden Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Rund 260 m westlich verläuft die Mettinger Straße (L 70). Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des B-Plans rechtmäßig genehmigte Bestandsgebäude genießen **Bestandsschutz** - solange sie baulich nicht verändert werden und die genehmigte Nutzung nicht geändert bzw. endgültig aufgegeben wird - und müssen die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umsetzen. Der Bestandsschutz basiert auf dem Eigentumsrecht gem. Art 14 Abs. 1 S. 1 des Grundgesetzes, gehört somit zu den Grundrechten und gilt grundsätzlich.

Die mit dem vorliegenden B-Plan neu getroffenen Festsetzungen gelten daher nur für Neubaumaßnahmen sowie für Baumaßnahmen, bei denen ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren (§§ 63/64 NBauO) oder ein Anzeigeverfahren (§ 62 NBauO) vorgesehen ist, tlw. auch für nach § 60 NBauO verfahrensfreie Neubauten von Nebengebäuden und Garagen. Bei Anbaumaßnahmen an rechtmäßig errichteten Bestandsgebäuden gelten die Festsetzungen lediglich für den Neubauteil und nicht für das bestandsgeschützte Altgebäude.

4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

Mit der Planung soll der Wohn- und Arbeitsstandort Neuenkirchen gestärkt und entwickelt sowie der kurz- bis mittelfristige gewerbliche Baubedarf gedeckt werden. Für das vorliegende Plangebiet sprechen insbesondere folgende Gründe:

- Das Areal ist bereits anteilig im rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und wird von einer Tischlerei als Betriebsstandort genutzt. Zusammen mit

weiteren im Umfeld bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen bildet das Plangebiet die Gewerbezone „Vinter Höhe“.

- Das Plangebiet liegt nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen Neuenkirchens und ist verkehrstechnisch gut durch die Bramscher Straße und den Brookweg in das bestehende Straßennetz eingebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen. Weder das noch geltende RROP des Landkreises Osnabrück (2004) noch das neue RROP 2025 weist dem Plangebiet Vorrangfunktionen zu. Dementsprechend stehen der Planung keine zwingenden raumordnerischen Zielsetzungen entgegen. Gemäß RROP 2004 liegt das Plangebiet mit einem sehr kleinen Teilbereich in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Im neuen RROP 2025 wird der nordöstliche Teil des Plangebiets nachrichtlich als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Für die übrigen Flächen werden „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“, sowohl „auf Grund hohen Ertragspotenzials“ als auch „auf Grund besonderer Funktionen“ gekennzeichnet. Vorsorge- und Vorbehaltsgebieten ist bei der Abwägung ein hoher Stellenwert beizumessen. Von diesen raumordnerischen Festlegungen kann jedoch im Rahmen der Abwägung abgewichen werden, da sie keine verbindlichen Ziele sondern lediglich Grundsätze der Raumordnung darstellen. Unter Berücksichtigung und angemessener Gewichtung aller Interessen und Belange erscheint es der Gemeinde Neuenkirchen vertretbar, im Plangebiet die Belange der gewerblichen Entwicklung den Vorsorge- und Vorbehaltsgebieten vorzuziehen.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung - mit Einschränkungen - zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).
- Das landwirtschaftlich genutzte Areal ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar. Die Inanspruchnahme des Areals erscheint naturschutzfachlich angesichts der bestehenden Vorbelastungen, u.a. durch angrenzende Gewerbenutzungen und Straßen sowie intensive Landwirtschaft, als insgesamt vertretbar, zumal umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen sollen und eine vollständige Kompensation möglich ist und auch vorgesehen wird.
- Die Flächen steht für die geplante Gewerbenutzung zur Verfügung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit für den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb keine besser geeigneten Alternativflächen für die erforderliche Betriebserweiterung gibt. Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stellen ebenfalls keine Alternative dar.

Die Gemeinde hat die Entscheidung zur geplanten Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet wohl abgewägt. Im Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr zum BauGB ist bezüglich § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB folgendes ausgeführt:

*„Durch diese **Schutzgebote** werden die (...) ‚Belange der Land- und Forstwirtschaft‘ (...) hervorgehoben. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist jedoch nicht*

*ausgeschlossen, sondern auf den 'notwendigen Umfang' beschränkt. Die Regelung normiert keine strikte Rechtspflicht. Sie ist vielmehr 'in der Abwägung zu berücksichtigen' (§ 1a Abs. 2 Satz 3), beinhaltet also eine 'Abwägungsdirektive' (...). Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (...) zurückgesetzt werden (...). Die Umwidmung bedarf daher in diesen Fällen einer **besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht** (...).⁶*

Dieser besonderen Abwägungs- und Begründungspflicht kommt die Gemeinde in der vorliegenden Planung nach. Die Erforderlichkeit der Planung mit der damit u.a. verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird in der Begründung und im Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Gewerbeentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Derzeit ist lediglich mit dem vorliegenden Plangebiet die Möglichkeit zur kurzfristigen Bereitstellung von Flächen für die geplanten Betriebserweiterung gegeben. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Neuenkirchen nicht zur Verfügung.

Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 (- 8 C 10600/10 -):

„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“

Gerade nach den Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, haben Samtgemeinde und Gemeinde ihre Standortentscheidung getroffen.

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet - GE

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde soll das Plangebiet vorwiegend gewerblich genutzt werden und insbesondere der Entwicklung des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes dienen und wird daher als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

⁶ Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

Zur Vermeidung von übermäßigen Umweltbeeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung werden im GE Nutzungseinschränkungen getroffen und das GE in zwei Teilbereiche (GEe1 u. GEe2) untergliedert. Zur Konfliktvermeidung werden im GEe1 u.a. Windenergieanlagen, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Vergnügungsstätten und Störfallbetriebe, im GEe2 auch Wohnungen und geruchssensible Nutzungen ausgeschlossen (siehe auch die Planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform).

Einzelhandelsbetriebe mit den in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2 aufgeführten zentrenrelevanten Branchen und Sortimenten wurden ausgeschlossen, um eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in Neuenkirchen und anderen Gemeinden innerhalb des Verflechtungsbereichs zu vermeiden.

Ferner werden insbesondere aus ortsgestalterischen Gründen auch Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Die getroffenen Einschränkungen werden ausführlich in Kapitel 4.7 erläutert.

Bei Ansiedlungsvorhaben soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass die in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen auch untereinander verträglich sind.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im GEe wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 vorgegeben. Damit werden die gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO empfohlenen Orientierungswerte unterschritten. Die BMZ ermöglicht in Verbindung mit der GRZ „die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude auch unabhängig von der Zahl und Höhe ihrer Vollgeschosse sowie für bauliche Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten, auch unabhängig von deren Höhe. Sie eignet sich daher besonders für Gewerbe- und Industriebauten mit differenzierter Form...“⁷ Durch die Baumassenzahl wird u.a. die Verteilung und Ausnutzung der Bauten relativ frei organisierbar. Gleichzeitig wirkt das Maß von 5,0 einer unerwünschten Gebäudeexpansion entgegen. Zusammen mit weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, können städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Kapitel 4.7).

Damit die Gewerbebetriebe nach ihren Bedürfnissen eine zweckmäßige Baukörperanordnung vornehmen können, wurde eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. So können z.B. auch Einzelbaukörper von mehr als 50 m Gesamtlänge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Hierdurch wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert.

Durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss (II) soll die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

4.4.3 Sonstige Flächenausweisungen

Im Plangebiet werden rund 5.000 m² als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesen insgesamt drei Teilflächen sollen naturnahe Gehölzbestände (Fläche A) erhalten, zwei geplante Regenwasserrückhaltebecken (Flächen B, gleichzeitig auch Flächen für die Wasserwirtschaft) naturnah gestaltet und ein naturnahes Kleingewässer (Fläche C) umgestaltet und entwickelt werden. Ferner wird ein rund 2.300 m² großer Waldbereich als Fläche für den Wald festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

Diese Festsetzungen dienen u. a. zur Eingrünung des Baugebietes, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Bereicherung des Landschaftsbildes dem örtlichen Kleinklima u.a. durch Beschattung und Kühlung.

⁷Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 14. Auflage 2023, § 21, Rn 1, S. 1508

4.4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin aus Norden über die bereits bestehende Gemeindestraße „Brookweg“. Da davon auszugehen ist, dass sich durch die Erweiterung die derzeitigen Verkehrsmengen vergrößern, soll der „Brookweg“ zu diesem Zwecke ausgebaut werden. Daher wurde die Straßenparzelle des „Brookwegs“ in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans einbezogen. Die erforderlichen baulichen Veränderungen an der Fahrbahn und/oder am Radweg der K 102 sollen im Vorfeld rechtzeitig mit dem Fachdienst 9 - Straßen abgestimmt werden.

Da der größte Flächenanteil des GE künftig von dem bereits im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb genutzt werden soll, wurde hier keine weitere öffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließungsstraße erforderlich. Die innere Erschließung soll durch den Gewerbebetrieb selbst, entsprechend seiner betriebsspezifischen Anforderungen, erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung des südlichen Gewerbegebietes (GEE2) wurden zwei Überbrückungen des im Plangebiet verlaufenden Gewässergrabens als private Verkehrsflächen festgesetzt.

4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung

In die Klimaschutzthematik ist u.a. aufgrund der Fridays for Future-Bewegung aber auch aufgrund von jüngsten Hitze- und Starkregenereignissen und aktuellen Berichten des Weltklimarates (Weltklimarat der Vereinten Nationen IPCC) viel Bewegung gekommen. Ein aktueller IPCC-Bericht stellt u.a. fest:

„Der vom Menschen verursachte Klimawandel wirkt sich bereits auf viele Wetter- und Klimaextreme in allen Regionen der Welt aus. Seit dem Fünften Sachstandsbericht (AR5) gibt es stärkere Belege für beobachtete Veränderungen von Extremen wie Hitzewellen, Starkniederschlägen, Dürren und tropischen Wirbelstürmen sowie insbesondere für deren Zuordnung zum Einfluss des Menschen.“⁸

In weiten Teilen von Wissenschaft und Bevölkerung besteht Einsicht darüber, dass ein grundlegendes und schnellstmögliches Umdenken und Handeln erforderlich ist. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe betrifft auch die Stadtplanung.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind zahlreiche Planungsziele (§ 1 Abs. 5 BauGB) und Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu beachten. Die Klimaschutzgrundsätze nach § 1a Abs. 5 BauGB sind dabei ein Belang der mit zahlreichen anderen Belangen konkurriert.

Die planenden Kommunen sind dabei aus ureigenem Interesse gefordert, auch im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen für den lokalen und globalen Klimaschutz und die Klimaanpassung zu ergreifen; dementsprechend auch Maßnahmen, die über die unmittelbaren planbedingten Auswirkungen auf das (Klein-) Klima hinausgehen.

Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Die globalen Klimaveränderungen sind zunehmend auch in Deutschland spürbar, u. a. durch Starkregenereignisse und Dürreperioden mit entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange (u. a. Gefährdungen für Mensch und Tier durch Überschwemmungen, Überlastung von Entwässerungssystemen, Zerstörung von Kultur- und Sachgütern, Bodenerosion und -austrocknung, Grundwasserabsenkungen, Trinkwasserknappheit etc.).

Auch um die Auswirkungen der Baumaßnahmen abzumildern, erfolgt eine Ausweisung und Sicherung von Grünflächen sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten. Im B-Plan werden insgesamt rd. 0,7 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft der Typen „A“ bis „C“ sowie als Flächen für Wald ausgewiesen. Hierdurch werden umfangreiche Grünstrukturen, insbesondere Gehölzstrukturen erhalten und durch neue Biotoplanlagen ergänzt. In Stellplatzanlagen ab acht Stellplätzen ist zudem je acht Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stummumfang in 1 m Höhe mind.

⁸ UN-Weltklimarat (IPCC): Sechster IPCC- Sachstandsbericht (AR6), Beitrag von Arbeitsgruppe I: Naturwissenschaftliche Grundlagen, Hauptaussagen, Version vom 20.08.2021

14 cm) zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich Gehölze entsprechend der Listen in Kapitel 3.2 dieses Umweltberichtes zu verwenden.

Im Vergleich zu einer Bebauung ergeben sich hierdurch u.a. positive Auswirkungen auf das Kleinklima (u.a. Kühlungsfunktion, Schattenspende, Frischluftkorridore) und damit ein Beitrag zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bau- und Betriebsphasen.

Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser in zwei plangebietsinternen Regenwasser-rückhaltebecken (RRB)

Da aufgrund ungenügender Durchlässigkeit des anstehenden Bodens keine dezentrale Versickerung im Plangebiet erfolgen kann, werden zur Speicherung und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zwei ausreichend dimensionierte naturnah zu gestaltende RRB in Trockenbauweise ausgewiesen, mit jeweils mindestens einer wechsellassen Blänke. Die dezentrale Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers

- minimiert Abflussverschärfungen und damit u.a. die Überlastung der öffentlichen Kanalisationssysteme,
- vermindert die Hochwassergefahr,
- reduziert die Investitions-, Sanierungs- und Betriebskosten für Entwässerungsnetze,
- hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch natürlichen Verdunstung,
- verbessert die Lebensgrundlagen für Tiere und Pflanzen.

Gebäudebezogene Klimaschutzmaßnahmen:

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzzielen gehört die Vermeidung bzw. **Verringerung des Anteils von Treibhausgasen wie z. B. CO₂**. Dementsprechend sollte u.a. der Wärme- und Strombedarf von Gebäuden möglichst aus erneuerbaren Energien wie z. B. der Sonnenenergie, stammen.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage für Hochbauten bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig⁹.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. So wird z.B. auf die Vorgabe der Stellung baulicher Anlagen sowie ungünstiger Dachneigungen verzichtet.

Zulässig sind Gebäude in abweichender Bauweise (Baukörperlängen auch über 50 m zulässig) mit einer maximalen Höhe von 12 m, so dass grundsätzlich auch eine solarenergetisch gewünschte höhere Kompaktheit der Gebäude möglich ist. Außerdem wird hinsichtlich der Anbringung von Solaranlagen auf entgegenstehende Festsetzungen verzichtet. Insgesamt können die Bauherren also ihre Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst optimalen solarenergetischen Nutzung konzipieren.

Auf Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wurde verzichtet, da gemäß § 32a NBauO bereits entsprechende Anlagen auf Dächern gefordert werden. Danach sind seit dem 01.01.2023 bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Gleiches gilt seit dem 01.01.2024 für sonstige Gebäude und seit dem 01.01.2025 auch für Wohngebäude. Zudem sind gem § 32a NBauO auch Stellplatzanlagen mit mehr als 25 Stellplätzen mit einer Photovoltaikanlage zu überbauen. Diese „Solarpflichten“ gelten nur dann nicht, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder

⁹ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.

Auf weitergehende zwingende Vorgaben hat die Gemeinde Neuenkirchen vorliegend bewusst verzichtet, da Bauzwänge u.a. den Bauwünschen von Bauherren entgegenstehen könnten und zudem mit einem erhöhten Baukostenaufwand einhergehen würden. Hier sollte nach Auffassung der Gemeinde mit aufklärender Information (u.a. auch zu finanziellen Fördermöglichkeiten) weiterhin auf Freiwilligkeit gesetzt werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen ist der Ansicht, dass die vorstehend dargelegten Maßnahmen zum allgemeinen Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprechen. Danach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Zudem wird der § 1 Abs. 6 Nr. 7f beachtet, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner wird der § 1a Abs. 5 BauGB voll berücksichtigt. Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und/oder der Anpassung an den Klimawandel dienen.

4.6 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Neuenkirchen spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle. Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist aufgrund der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen, im Umfeld bestehender landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetriebe und nahgelegenen Straßen mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm) zu rechnen (u.a. Gewerbe- u. Verkehrslärm, Geruchsimmissionen).

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung sowie der Begründung zur parallel aufgestellten 31. FNP-Änderung der Samtgemeinde Neuenkirchen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung insgesamt in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung tlw. erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten wären. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde jedoch auch aufgezeigt wie diese Auswirkungen angemessen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Die nachfolgende Tabelle zeigt

insbesondere die **erheblich** betroffenen Umweltschutzgüter und die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen gemäß Osnabrücker Modell	Zusätzlicher Kompensations- oder Handlungsbedarf
Mensch	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Keine erheblichen	•	kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Immissionsbelastung durch Gewerbelärm	••	In den festgesetzten Gewerbegebieten werden die zulässigen Lärmemissionen begrenzt (Lärmkontingentierung).	nicht erforderlich
	o Immissionsbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche	••	Für Bereiche mit Immissionswerten über 0,15 werden Nutzungseinschränkungen getroffen.	nicht erforderlich
	o Hochwassergefährdung durch Starkregen oder bei Überlastung der Kanalisation	(••)	Hinweise an künftige Bauherren im B-Plan bzgl. geeigneter Vermeidungsmaßnahmen	nicht erforderlich
Boden	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Begrenzung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 30 % und Bindung an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Verlust der Bodenfunktionen als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 30 % begrenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o keine erheblichen	•		
	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
Fläche	o Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden. Minimierung des Flächenbedarfs durch kompakte Bebauung; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Schaffung von Raum für eine städtebauliche Arrondierung sowie Nachfragen von Betrieben entsprechend aktueller Bedürfnisse für Arbeitsnutzungen, verbun-	•• (positiv)	positive Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich

	den mit erheblicher Bodenwertsteigerung			
Wasser	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o keine erheblichen	•	kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; Bau von zwei naturnahen RRB in Trockenbauweise; die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
	o Hochwasserauswirkungen (z. B. Schadstoffeinträge, Boden-erosion) bei Starkregenereignissen oder bei Überlastung der Kanalisation	••	Nachweis der schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers; Bau von zwei naturnahen RRB in Trockenbauweise; die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden; Information an die Bauherren zur Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	o Stoffeinträge in das Grundwasser / den Vorfluter	(••)	Bemessung der Abflussbelastung des Wassers gem. Merkblatt DWA-A 102 und ggf. Behandlung des Regenwassers vor Einleitung in die RRB und den Vorfluter	nicht erforderlich
	o Erhalt und lagemäßige Umgestaltung eines Kleingewässers	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
	o Bau von zwei naturnahen RRB	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf	nicht erforderlich
Luft und Klima	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,7 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	o Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung	••	siehe oben	nicht erforderlich
Pflanzen und Tiere	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	o Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••	umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,7 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	o Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••	siehe oben	nicht erforderlich
	o Verletzung oder Tötung oder erhebliche Störung geschützter Tierarten	••	zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung, der Gewässerverlegung, Grabenverrohrungen sowie der Beseitigung von Gehölzen; Nutzung fledermausfreundlicher Beleuchtung	nicht erforderlich

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (insbesondere auch Laichhabitate für die Amphibienarten Grasfrosch und Grünfrösche) 	••	umfangreicher Erhalt von Gehölzbeständen; zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung, der Gewässerverlegung und Grabenverrohrungen sowie der Beseitigung von Gehölzen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung 	••	umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,7 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verschiebung des Artenspektrums durch Nutzungsänderung 	••	siehe oben	nicht erforderlich
Biologische Vielfalt	Umweltauswirkungen im Zuge der Bau- und Betriebsphasen			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds 	••	umfangreicher Erhalt bestehender Biotope und Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,7 ha innerhalb des Plangebietes; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
Landschaft	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes 	••	Erhalt der beiden Waldflächen sowie weitergehender Erhalt und Neuanlage von naturnahen Landschaftselementen im Plangebiet; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente 	••	s.o.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 	•• (positiv)	positive Maßnahmen mit Entwicklung neuer naturnaher Lebensräume auf zusammen ca. 0,5 ha innerhalb des Plangebietes	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes 	••	siehe oben	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine erheblichen 	•	Es erfolgt eine Festsetzung im B-Plan, die regelt, wie bei Bodenfundstellen zu verfahren ist. Auf vorhandene Versorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen.	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine erheblichen 	•	siehe oben	nicht erforderlich

Wechselwirkungen und kumulierende Auswirkungen	Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
	Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase			
	○ keine erheblichen	•	siehe oben	nicht erforderlich
Gesamtbeurteilung: Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf				

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

Durch die geplanten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Gemeinde Neuenkirchen ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Gewerbegebiet (GE) unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes in Neuenkirchen benötigt wird und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - vorliegend die Berücksichtigung von Belangen der Wirtschaft und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - hier Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 36 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft mit einem Kompensationsbedarf in Höhe von **20.563** Werteinheiten. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Kompensationsflächenpool „Hof Lange“ durchgeführt. Die Maßnahmen erfolgen auf vier Teilflächen von zusammen 20.563 m² des insgesamt 358.145 m² großen Flst. 8/6, Flur 2, Gemarkung Balkum, Stadt Bramsche (Teilflächen mit den poolspezifischen Flächen-ID Nummern 18, 19, 20 und 30). Der Flächenpool wurde bereits im Jahr 2023 vom Landkreis Osnabrück anerkannt. Die Maßnahmen werden bereits durchgeführt. Im vorliegenden Fall sind die Maßnahmen im Rahmen eines Pflege- und Entwicklungsplans (Planungsbüro Rötter, 01.11.2022) bereits abgestimmt worden. Es erfolgt lediglich eine „Abbuchung“ von Werteinheiten. Details zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind Kapitel 3.5 des Umweltberichts zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.7 Erläuterung der Textlichen Festsetzungen

Durch die im B-Plan enthaltenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, allgemeine städtebauliche Zielsetzungen sowie Umweltbelange und orientieren sich am Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils.

4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 - 1.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe1 u. GEe2) hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) spezifiziert. Im GEe1 werden die nach § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO im GE allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Windenergieanlagen, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ferner werden Störfallbetriebe sowie bestimmte Einzelhandelsnutzungen und Fremdwerbearbeiten auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Windenergieanlagen können sich erheblich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil für sie im Plangebiet und seinem Umfeld weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben sind und diese Nutzung ein erhebliches Konfliktpotential besitzen (z. B. an- und abfahrender Kunden- und Lieferverkehr, Betriebslärm, soziale Geräusche u.a. auch im Nachtzeitraum etc.).

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie die Wohnungsprostitution haben nicht selten eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzungen „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen kommen.

So können z.B. von Spielhallen, angesichts erheblicher Umsätze und unreglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben besonders hohe Mieten gezahlt werden. Insbesondere durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Hinzu kommt, dass Vergnügungsstätten sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können. Diese Störungen sind für das GE selbst relevant als auch für angrenzende Bereiche.

„Den Vergnügungsstätten ist (...) eigen, dass sie eine meistens erhebliche (Lärm-) Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Die vielfach reißerisch aufgemachte und - gewisse - Triebverhalten ansprechende „Reklame“ zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.

(...)

Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, das „Drum und Dran“, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entspr. animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden.“ (Fickert/Fieseler, ebenda, RN 22.2)

Um die oben geschilderte zu befürchtende Abwertung des GE sowie angrenzender Bereiche bzw. städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen. Die Vergnügungsstätten würden sich aufgrund

ihrer Angebotspalette, den üblichen Nutzungszeiten und den zu erwartenden Nutzergruppen nachteilig auf die vorhandene bzw. gewünschte städtebauliche Struktur auswirken. Der Ausschluss dieser Nutzungen soll auch den nachhaltigen Fortbestand des gewachsenen Gefüges sichern. Hier nutzt die Gemeinde die Regelungsmöglichkeiten der BauNVO und folgt der Rechtsprechung, denn durch den Ausschluss allein von Vergnügungsstätten und bestimmten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen (Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Shops etc.) bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des GE gewahrt. Denn Vergnügungsstätten sind eine (ausnahmsweise) im GE zulässige aber ihnen nicht ausschließlich zugeordnete Nutzungsart. Und die genannten vergleichbaren gewerblichen Anlagentypen sind nur ein geringer Anteil der in GE allgemein zulässigen Nutzungen.

In diesem Zusammenhang soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Ansiedlung von Bordellen und auch die Wohnungsprostitution in Neuenkirchen nicht generell planungsrechtlich verhindert werden soll. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen im Plangebiet wird lediglich das Ziel verfolgt, Fehlentwicklungen im Plangebiet und dessen Nahbereich vorzubeugen.

Grundsätzlich könnten sich innerhalb eines Gewerbegebietes auch Betriebe mit gefährlichen Stoffen ansiedeln, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen. Aufgrund u.a. bestehender Wohnnutzungen im unmittelbaren Umfeld werden diese Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO im GE nicht zugelassen. Mit dem Ausschluss von Störfallbetrieben sollen insbesondere nachhaltige Umweltschäden sowie Gefährdungen des Menschen im Umfeld des Plangebietes vermieden bzw. minimiert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen möglichst nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, damit die Vitalität und Attraktivität des Ortszentrums dauerhaft erhalten werden kann. Ein „Ausbluten“ des Ortszentrums durch Einzelhandelsansiedlungen außerhalb soll so vermieden werden. Ferner müssen, **gemäß raumordnerischen Zielsetzungen**, Verkaufsfläche und Sortimente der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde entsprechen und dürfen, in Bezug zu anderen zentralen Orten, ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen.

Da Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht als großflächig gelten, auch in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, ist insbesondere auch die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen durch Ansammlung mehrerer, jeweils nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe und hierzu insbesondere Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 3 des LROP zu beachten (Agglomerationsregelung).

Nicht jede Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben mit Gesamtverkaufsflächen über 800 m² führt automatisch zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend waren im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO zu treffen. Nach Ansicht der Gemeinde kann die Agglomerationsregelung gem. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 3 vorliegend durch den Ausschluss der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (Sortimentsliste gemäß der Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1 u. 2 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Osnabrück 2025) hinreichend beachtet werden. Damit wird die vorliegende Bauleitplanung auch in diesem Punkt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der sogenannte „Annex-Handel“ (Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierendem Gewerbebetrieb), jeweils bis maximal 100 m² Verkaufsraumfläche, wird von diesen Einschränkungen ausgenommen. Der reine Internethandel (ohne Verkaufsflächen) ist jedoch zulässig.

Ergänzend zu den Ausschlüssen des GEe1 wird im GEe2 die Wohnnutzung ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Betriebsleiterwohnungen u.ä. in Gewerbegebieten entstehen häufig Konflikte mit der als störend empfundenen gewerblichen Nutzung (Lärm, Gerüche etc.) anderer Gewerbetreibender. Der Ausschluss von Wohnungen dient der Vermeidung derartiger Konfliktsituationen.

Ferner werden im Teilbereich des GEE2 mit Geruchsimmissionswerten oberhalb 0,15 Nutzungen ausgeschlossen, die durch Geruchsimmissionen erhebliche Qualitätseinbußen erfahren würden.

Zu 2.1) Mit der Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 0,40 m bzw. 0,80 m über Oberkante der jeweils genannten Straße werden Maße festgesetzt, die keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringen und einer harmonischen Maßstäblichkeit dienen.

Zu 2.2) Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 12,00 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes der Gemeinde Neuenkirchen durch übermäßige Gebäudehöhen vermeiden. Damit notwendige bauliche Maßnahmen, die über diese Höhe hinausgehen, möglich sind, können Ausnahmen um 3 m Länge auf Basis des § 31 BauGB zugelassen werden.

Zu 2.3) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 60% des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 78% der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 3.1) Die Festsetzung der Lärmkontingente (LEK) soll die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der näheren Umgebung liegenden Nutzungen gewährleisten. Details hierzu sind insbesondere Kap. 4.4.2 des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.01.2025) zu entnehmen. Dieser ist Anlage des Umweltberichts. Die Gemeinde erkennt an, dass es auch unterhalb von Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerten zu Störwirkungen durch Lärm kommen kann. Im Rahmen der Gesamtabwägung zur vorliegenden Planung stuft die Gemeinde diese unterschwelligen Lärmeinwirkungen jedoch als insgesamt zumutbar ein.

Zu 4.1 bis 5.6) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie dem Klima-, Natur- und Artenschutz. Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Im Plangebiet werden rund 5.000 m² als private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesen insgesamt drei Teilflächen sollen naturnahe Gehölzbestände (Fläche A) erhalten, zwei geplante Regenwasserrückhaltebecken (Flächen B, gleichzeitig auch Flächen für die Wasserwirtschaft) naturnah gestaltet und ein naturnahes Kleingewässer (Fläche C) umgestaltet und entwickelt werden.

Durch eine Insekten und Fledermaus freundliche Beleuchtung (Ziffer 5.4) und eine Bauzeitenregelung (Ziffer 5.5) sollen erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten vermieden werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst im wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrsandienung kann sichergestellt werden. Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen, so dass neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen - bis auf einen Ausbau der Gemeindestraße „Brookweg“ - nicht erforderlich werden. Im Zuge von Baumaßnahmen soll darauf geachtet werden, dass eventuell vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden. Im Bedarfsfall sollen die jeweiligen Versorgungsträger benachrichtigt werden.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück gesichert. Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Gemäß der vorliegenden Wassertechnischen Voruntersuchung (WTU) soll die Schmutzwasserbeseitigung wie bisher über eine Schmutzwasserdruckentwässerung mittels Pumpwerk nach Norden abgeführt und in das öffentliche Schmutzwasserleitungsnetz eingeleitet werden¹⁰.

In der WTU¹¹ wurde festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Böden insgesamt als schwach durchlässig zu bewerten sind und somit keine geeigneten Bedingungen für eine schadlose Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers bestehen. Daher ist die Einleitung des Oberflächenwassers in zwei neu anzulegende RRB geplant, mit anschließender gedrosselter Ableitung in den im Plangebiet verlaufenden Vorfluter. Damit kann eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt werden. Details sind der WTU zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind grundsätzlich zu beachten, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.

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

4.9 Brandschutz

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

Grundsätzlich sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke auch die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt werden.

Durch die geplante und bestehende Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

4.10 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, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B.

¹⁰ Ingenieurbüro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung: B-Plan Nr. 36 ‚Gewerbegebiet südlich des Brookweges‘, 2. Änderung, in der Gemeinde Neuenkirchen“, Bramsche, Stand 04/2025, Kap. 3.2, S. 6.

¹¹ ebenda, S. 2-6.

Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.11 Flächenbilanz

Zulässige Nutzung	Größe	Anteil
Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GEe1)	25.686 m ²	55,15 %
Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GEe2)	11.155 m ²	23,95 %
öffentliche Verkehrsflächen – Bestand und Ausbau „Brookweg“	1.524 m ²	3,27 %
private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Grabenquerung“	422 m ²	0,91 %
Gewässergraben	436 m ²	0,94 %
Flächen für Wald	2.318 m ²	4,98 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „A“ (Erhalt naturnaher Gehölzbestände) – privat	123 m ²	0,26 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „B“ (Anlage eines naturnahen RRB) – privat	4.289 m ²	9,21 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Typ „C“ (Umgestaltung, Schutz und Pflege eines naturnahen Kleingewässers) - privat	621 m ²	1,33 %
Fläche insgesamt	46.574 m²	100 %

Städtebauliche Werte		GEe1:
25.686 m ² x GRZ 0,6	=	15.412 m ² max. zul. Grundfläche
25.686 m ² x BMZ 5,0	=	128.430 m ³ max. zul. Baumasse
Städtebauliche Werte		GEe2:
11.155 m ² x GRZ 0,6	=	6.693 m ² max. zul. Grundfläche
11.155 m ² x BMZ 5,0	=	55.775 m ³ max. zul. Baumasse

4.12 Erschließungskosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen, so dass neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen - bis auf einen Ausbau der Gemeindestraße „Brookweg“ - nicht erforderlich werden. Die Kosten für den Ausbau des Brookwegs werden nachfolgend überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Kosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenausbau Gemeindestraße „Brookweg“ ca.	450.000,00 EUR
insgesamt:	450.000,00 EUR

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden. Geplant ist eine Übernahme der Ausgleichsverpflichtungen durch den Gewerbebetrieb Böwer. Zur rechtlichen Absicherung der Ausgleichsverpflichtungen und Bereitstellung der entsprechenden Flächen und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen soll ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Gewerbebetrieb geschlossen werden.

Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

4.13 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

5 Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten abwägungsrelevanten Äußerungen

Eingabe:

Gemeinderat Neuenkirchen:

Landkreis Osnabrück vom 22.03.2024:

Regionalplanung

Wie in der Kurzerläuterung korrekt dargelegt, wird dem Entwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen RROPs durch die geplante gewerbliche Baufläche ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Ertragspotenzials sowie Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen überplant.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ich bitte aber zu korrigieren, dass derzeit das RROP 2004 Rechtskraft besitzt und dieses ebenfalls ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausweist.

Gemäß des geltenden RROP 2004 liegt das Plangebiet nur mit einem sehr kleinem Teilbereich in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Darauf soll in den Planunterlagen hingewiesen werden.

Grundsätzlich sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten raumordnerischen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen, im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich.

Die landwirtschaftliche Nutzung spielt innerhalb des Plangebietes nur noch eine untergeordnete Rolle. Daher ist hier nach Ansicht der Gemeinde ein Abweichen von der raumordnerischen Vorsorgefunktion zu Gunsten der geplanten gewerblichen Entwicklung gerechtfertigt.

Ferner ist bezüglich der Vorsorgegebiete darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen (vgl. u.a. Urteil vom 29.08.1995, 1 L 894/94) Vorsorgegebiete gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) oder Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) als Abwägungsdiagnostika zu betrachten sind und nicht als (zwingende) Ziele der Raumordnung. Dementsprechend ist der jeweiligen Vorsorgegebietsbestimmung zwar ein hoher Stellenwert beizumessen, es sind jedoch auch abweichende Entscheidungen möglich. Von diesem Abwägungsspielraum macht die Gemeinde vorliegend Gebrauch.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen weise ich auf den Grundsatz (Kapitel 3.1.2 Ziffer 05) des LROP hin, nach welchem zur

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive der Habitatkorridore umgesetzt werden.

Bei der geplanten Ausweisung als gewerbliche Baufläche weise ich vorsorglich darauf hin, dass im zugehörigen Bebauungsplanverfahren durch textliche Festsetzung, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden können und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie im direkten Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen. Dies erscheint aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, des zentralen Ortes Neuenkirchen sowie des Planungsziels (einem angrenzenden Handwerksbetrieb die geplante Erweiterung seiner Produktionsstätten zu ermöglichen) sinnvoll.

Bauleitplanung

Die in der Kurzerläuterung angesprochenen Untersuchungen bzw. Gutachten sind grundsätzlich dafür geeignet, die Umweltauswirkungen im weiteren Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten. Zur Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm (insbesondere der K 102), dem Gewerbelärm und der zum Teil bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld gelöst werden.

Zudem werden im Südosten des Geltungsgebietes die für ein Gewerbegebiet zulässigen Geruchsimmissionswerte überschritten. Auf die Stellungnahme des Landwirtschaftlichen Immissionsschutzes wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Die Planung in diesem Teilbereich ist ausführlich zu begründen.

Die Hinweise zu den Ausschlussmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nutzt vorliegend die Steuerungsmöglichkeiten bezüglich der zulässigen und nicht zulässigen Einzelhandelsnutzungen und trifft für den B-Plan Nr. 36 entsprechende textliche Festsetzungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Gutachten zur Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen (u.a. Verkehrs- und Gewerbelärm, landwirtschaftliche Gerüche) wurden im Rahmen der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung erstellt.

Gemäß des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, 27.01.2025) sind innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen durch Gewerbelärm wird seitens des Gutachters eine Lärmkontingentierung vorgeschlagen. Dieser Empfehlung wird gefolgt und es werden entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan getroffen.

Nach dem Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stand: 21.08.2023) wird der nach TA Luft empfohlene Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) von 0,15 in Südosten des Änderungsbereich bis zu einem Wert von 0,19 überschritten.

Gemäß des Kommentars zu Anhang 7 TA

Luft 2021 der Bund / Länder- Arbeitsgemeinschaft (LAI), Stand 08.02.2022, Kapitel 3.1, bezieht sich der Immissionswert von 0,15 für GE/GI auf **Wohnnutzung** im GE/GE (beispielsweise Betriebsinhaber, der auf dem Firmengelände wohnt).

Weiter wird dort ausgeführt, dass für sonstige Nutzungen in GE/GI auch höhere Immissionswerte zulässig sind. Die Höhe der Überschreitung richtet sich hierbei nach dem jeweiligen Einzelfall. Dabei sollte ein Immissionswert von 0,25 nicht überschritten werden.

Der Gutachter des Geruchsgutachtens führt in Kapitel 4 des Gutachtens zu diesem Sachverhalt folgendes aus:

„Dort, wo der in Gewerbegebieten einzuhaltende Immissionswert nicht überschritten wird, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes uneingeschränkt zulässig, Dort, wo die Geruchsstundenhäufigkeit über 15 % der Jahresstunden aber deutlich unter 25 % der Jahresstunden liegt, sollten folgende Nutzungen unterbleiben (s. a. Ausführungen zu Nr. 3.1 in Anhang 7 der TA Luft):

- *Jegliche Formen der Wohnnutzung*
- *Nutzungen, die mit der Herstellung oder Lagerung von Waren in Verbindung stehen, bei denen Geruchseinwirkungen maßgebliche Qualitätseinbußen bewirken können (z. B. die Produktion und/oder Lagerung von Lebensmitteln oder Textilien).“*

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die geplante Gewerbeentwicklung zur Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes dringend erforderlich ist.

Aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der das Plangebiet und sein Umfeld prägenden Landwirtschaft, stuft die Gemeinde die im geplanten Gewerbegebiet (GE) zu erwartenden Immissionswertüberschreitungen als akzeptabel ein.

Für die Bereiche mit Immissionswerten über 0,15 sollen dabei die vom Gutachter empfohlenen Nutzungseinschränkungen getroffen werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage vollständiger Planunterlagen abgegeben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der Denkmalpflege (Bau- und Bodendenkmale) bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ der Gemeinde Neuenkirchen keine Bedenken.

Die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten und auf der Planzeichnung zu vermerken (vgl. in der 31. Änderung des FNP).

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des BBP Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ z.T. Bedenken, die abschließende Abwägung obliegt allerdings der Gemeinde.

Im Landkreis Osnabrück gilt gem. Anwendung der TA Luft (2021) für Gewerbegebiete der Immissionswert von 15 % der Jahresstunden als allgemein zulässig. Das bereits beigefügte Immissionsschutzgutachten der LWK Niedersachsen vom 21.08.2023 weist für Teile des südlichen Plangebietes Immissionswerte von über 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten - bis 19 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten - aus. Innerhalb des Immissionsschutzgutachtens, der Kurzerläuterung und in der Planzeichnung wird bereits auf die Einschränkungen dieser Bereiche durch textliche Festsetzungen hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingebers nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach dem Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stand: 21.08.2023) wird der nach TA Luft empfohlene Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) von 0,15 in Südosten des Änderungsbereich bis zu einem Wert von 0,19 überschritten.

Gemäß des Kommentars zu Anhang 7 TA Luft 2021 der Bund / Länder- Arbeitsgemeinschaft (LAI), Stand 08.02.2022, Kapitel 3.1, bezieht sich der Immissionswert von 0,15 für GE/GI auf **Wohnnutzung** im GE/GE (beispielsweise Betriebsinhaber, der auf dem Firmengelände wohnt).

Weiter wird dort ausgeführt, dass für sonstige Nutzungen in GE/GI auch höhere Immissionswerte zulässig sind. Die Höhe der Überschreitung richtet sich hierbei nach dem jeweiligen Einzelfall. Dabei sollte ein Immissionswert von 0,25 nicht überschritten werden.

Der Gutachter des Geruchsgutachtens führt in Kapitel 4 des Gutachtens zu diesem Sachverhalt folgendes aus:

*„Dort, wo der in Gewerbegebieten einzuhal-
tende Immissionswert nicht überschritten
wird, ist die Ausweisung eines Gewerbege-
bietes uneingeschränkt zulässig, Dort, wo die
Geruchsstundenhäufigkeit über 15 % der
Jahresstunden aber deutlich unter 25 % der
Jahresstunden liegt, sollten folgende Nutzun-
gen unterbleiben (s. a. Ausführungen zu Nr.*

3.1 in Anhang 7 der TA Luft):

- *Jegliche Formen der Wohnnutzung*
- *Nutzungen, die mit der Herstellung oder Lagerung von Waren in Verbindung stehen, bei denen Geruchseinwirkungen maßgebliche Qualitätseinbußen bewirken können (z. B. die Produktion und/oder Lagerung von Lebensmitteln oder Textilien).*“

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die geplante Gewerbeentwicklung zur Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes dringend erforderlich ist.

Aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der das Plangebiet und sein Umfeld prägenden Landwirtschaft, stuft die Gemeinde die im geplanten Gewerbegebiet (GE) zu erwartenden Immissionswertüberschreitungen als akzeptabel ein.

Für die Bereiche mit Immissionswerten über 0,15 sollen dabei die vom Gutachter empfohlenen Nutzungseinschränkungen getroffen werden.

Bei entsprechender Anwendung der LAI-Kommentars zur TA Luft 2021 gilt nach Ansicht der Gemeinde die vorliegend als akzeptabel eingestufte Überschreitung des empfohlenen Immissionswertes von 0,15 im Umkehrschluss auch für landwirtschaftliche Betriebe, die sich erweitern wollen. Mit erheblichen Einschränkungen für die Landwirtschaft ist daher nicht zu rechnen.

Trotzdem weise ich darauf hin, dass durch die Erweiterung des Gewerbegebietes die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe eingeschränkt werden können.

Bauaufsicht Innenbereich

Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde

Stellungnahme „Entwässerung“:

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers liegt vor. Gegen den vorgelegten B-Plan bestehen daher unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Anträge bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Osnabrück (Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück) vorgelegt werden, keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingebener nicht vorgebracht.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sowie aus waldbehördlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Bauleitplanung und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuenkirchen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann allerdings erst nach Prüfung der Artenschutzrechtlichen Betroffenheit erfolgen.

Reduzierung der Neuversiegelung

Das Ziel des Gesetzgebers in Gestalt des § 1 (5) BNatSchG ist, dass eine erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich hat. Darüber hinaus hat der Niedersächsische Gesetzgeber im Rahmen des sog. „Niedersächsischen Weges“ das Thema „Reduktion von Flächeninanspruchnahme“ als politisches und gesellschaftliches Ziel erhoben. In § 1a NNatSchG ist nunmehr verankert, dass bis zum Jahr 2030 die Flächenversiegelung in Niedersachsen auf unter 3 ha pro Tag reduziert werden soll. Diese Zahl ist zwar nicht auf die kommunale Ebene heruntergebrochen, aber in ihr drückt sich das o. g. Ziel nach einer deutlichen Reduktion der Flächenversiegelung aus.

Der weitere Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist hier kritisch zu werten, welcher unweigerlich auch zu einem Verlust regional-typischer Kulturlandschaft mitsamt der typischen Tier- und Pflanzenarten führt. Auch die Vorschriften zum Umweltschutz gem. BauGB beinhalten das klare Ziel, dass Flächen insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sollen, um Bodenversiegelungen auf das

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden seitens des Eingegers nicht vorgebracht.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan beachtet. Das Artenschutzgutachten ist Anlage des Umweltberichtes.

Die Nachhaltigkeitsziele des sogenannten „Niedersächsischen Wegs“ sind der Gemeinde bekannt. Danach soll u.a. die Neuversiegelung von Flächen in Niedersachsen bis zum Jahr 2030 auf unter drei Hektar pro Tag und in den Folgejahren weiter auf Netto-Null bis spätestens zum Jahr 2050 reduziert werden. Diese Zielsetzung findet sich in § 1a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) wieder.

Aus den vorstehend genannten Zielsetzungen zur Begrenzung bzw. zum Verzicht auf Neuversiegelungen lässt sich jedoch nicht ableiten, dass die Kommunen in Niedersachsen sich städtebaulich nicht mehr entwickeln dürfen.

Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass sie weiterhin handlungsfähig ist im Sinne des Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG:

„Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“

Die aus Artikel 28 GG abgeleitete kommunale Planungshoheit nutzt die Gemeinde auch bei der vorliegenden Bauleitplanung verantwortungsvoll und im Rahmen der Gesetze.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die geplante Gewerbeentwicklung zur Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes dringend erforderlich ist. Mit der vorliegenden Planung reagiert die Gemeinde auf konkrete gewerbliche Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Ge-

notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

wicht.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein im Plangebiet ansässiger Gewerbebetrieb sich im unmittelbaren Nahbereich seiner Bestandsanlagen erweitern will. Hierzu stehen in der Gemeinde Neuenkirchen keine besser geeigneten Alternativflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignetere Alternative dar.

Die planbedingt zu erwartende Bodenversiegelung wird durch verschiedene Maßnahmen (u.a. Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl) begrenzt und ferner durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Wallheckenabschnitte (ID 2748 und ID 2752). Sofern diese überplant werden sollen, ist ein Befreiungsantrag von den Verboten gemäß § 22 Abs. 3 Satz 2 NNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG zu stellen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch bei Belassen der Wallhecken im Geltungsbereich und bei entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan von einer ausgleichspflichtigen Beeinträchtigung der Wallhecken auszugehen ist und ebenfalls ein Befreiungsantrag zu stellen wäre. Von einem Befreiungsantrag kann dann abgesehen werden, wenn außerhalb eines Fall- und Fällbereiches von 20 Metern entlang der Wallhecken eine Bebauung unterbleibt.

Bezüglich der Lagezuordnung der Wallhecke ID 2752 sowie der Schutzeinstufung der vermeintlichen Wallhecke ID 2748 liegen folgende Fehlannahmen vor:

1. Die Wallhecke ID 2752 liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 36 sondern ca. 45 m westlich des Plangebietes.
2. Die vermeintliche Wallhecke ID 2748 ist keine Wallhecke. Diese Fläche liegt innerhalb des seit dem Jahr 2000 rechtskräftigen B-Plans Nr. 29 und ist darin als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ferner wurden bei der damaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück zu der Überplanung der Gehölzhecke keine Bedenken vorgebracht.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 36 wird die im B-Plan Nr. 29 festgesetzte Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern über-

plant und dem baulich nutzbaren Bereichen des Gewerbegebietes zugeschlagen. Der Verlust dieser Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und angemessen ausgeglichen.

Artenschutz

Im vorliegenden Fall sind aller Voraussicht nach Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel und eventuell Amphibien erforderlich, um das Vorhaben einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterziehen zu können.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan beachtet. Das Artenschutzgutachten ist Anlage des Umweltberichtes.

Untere Bodenschutzbehörde

Im Bereich des o.g. Plangebietes bestehen keine Hinweise oder Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Osnabrück, die einen Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen begründen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Danach ist mit Gefährdungen durch Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs nicht zu rechnen.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf einer Fläche von ca. 3 ha eine Bebauung ermöglicht werden. Das Ziel des Niedersächsischen Weges strebt an, bis 2030 die Flächenneuversiegelung auf weniger als 3 ha/Tag zu begrenzen und bis spätestens zum Jahr 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Ausgehend vom Niedersächsischen Weg wurden diese Ziele auch in das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) aufgenommen. Außerdem gibt die niedersächsische Nachhaltigkeitsstrategie vor, dass die Neuinanspruchnahme von Flächen bis 2030 auf weniger als 4 ha/Tag zu reduzieren ist.

Die Nachhaltigkeitsziele des sogenannten „Niedersächsischen Wegs“ sind der Samtgemeinde bekannt. Danach soll u.a. die Neuversiegelung von Flächen in Niedersachsen bis zum Jahr 2030 auf unter drei Hektar pro Tag und in den Folgejahren weiter auf Netto-Null bis spätestens zum Jahr 2050 reduziert werden. Diese Zielsetzung findet sich in § 1a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) wieder.

Aus den vorstehend genannten Zielsetzungen zur Begrenzung bzw. zum Verzicht auf Neuversiegelungen lässt sich jedoch nicht ableiten, dass die Kommunen in Niedersachsen sich städtebaulich nicht mehr entwickeln dürfen.

Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass sie weiterhin handlungsfähig ist im Sinne des Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG:

„Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“

Die aus Artikel 28 GG abgeleitete kommunale Planungshoheit nutzt die Gemeinde auch bei der vorliegenden Bauleitplanung verantwortungsvoll und im Rahmen der Gesetze.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem des LBEG ein mittlerer

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die geplante Gewerbeentwicklung zur Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes

Pseudogley vorzufinden ist, der gemäß Bodeninformationssystem eine sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit aufweist. Es besteht daher im Plangebiet eine erhöhte Gefahr, dass durch Baumaßnahmen negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (durch z.B. Verdichtung) verursacht werden. Um ein bodenschonendes Arbeiten zu gewährleisten, sind die Anforderungen und Maßnahmen der DIN 19639 (2019) „Bodenschutz bei Planungen und Durchführung von Bauvorhaben“ im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Ferner würden im Falle einer beabsichtigten Bebauung oder sonstiger Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen gem. BBodSchG § 2 Abs. 2, Nr. 1 beseitigt werden. Der Boden würde darüber hinaus die Nutzungsfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung gem. BBodSchG § 2, Abs. 2, Nr. 1 nicht mehr erfüllen.

Brandschutz

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitslicher und feuerlöschtechnischer Hinsicht wie folgt Stellung:

Die von hieraus wahrzunehmenden öffentlichen Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind dann als ausreichend anzusehen, sofern die Zugänglichkeit und die Löschwasserversorgung sowohl abhängiger als auch unabhängiger Art gewährleistet sind.

dringend erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Planung reagiert die Gemeinde auf konkrete gewerbliche Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Belange der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Die Planung neuer Gewerbegebiete bereitet u.a. auch eine entsprechende Versiegelung des Bodens vor. Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Flächeninanspruchnahme und damit auch die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und auf das unbedingt notwendige zu begrenzen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie der sonstigen Umweltgüter sollen soweit möglich vermieden und minimiert werden.

Die planbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt. Durch die geplanten Maßnahmen können die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase ausreichend tlw. auf ein wenig oder nicht erhebliches Maß verringert werden. Dort wo, eine Vermeidung nicht möglich ist soll durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Dabei werden zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt bzw. der erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies erfolgt dementsprechend auch im erforderlichen Umfang auch für den Eingriff in den Boden.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden.

Grundsätzlich sollen nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke auch die entsprechenden Einrich-

- Zugänglichkeit

Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gem. § 4 NBauO i.V.m. den §§ 1 und 2 DVO-NBauO zu berücksichtigen.

Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Bei der Bemessung der Grundstücksgrößen ist darauf zu achten, dass abhängig von den geplanten baulichen Anlagen auch Feuerwehrumfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen berücksichtigt werden.

- Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

Neben der Erschließung von Schmutzwasser und Trinkwasser ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise mit der zur Brandbekämpfung erforderlichen ausreichenden Wassermenge und Entnahmestellen gemäß Nieders. Brandschutzgesetz sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten und deren Standorte sind im Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister und ggf. dem zuständigen Brandschutzprüfer, der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festzulegen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (Volumen pro Zeiteinheit) sind unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 - zu ermitteln.

Als Löschwasserentnahmestellen sind Hydranten nach DIN 3222/DIN 3221 in das Wasserrohrnetz in Ausführung und Anzahl entsprechend dem DVGW - Arbeitsblatt W 331, einzubinden. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Wasserleitung zur

tionen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) hergestellt werden, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung sollen mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der hauptamtlichen Brandschau abgestimmt werden.

Durch die geplante und bestehende Verkehrserschließung sind hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sicherstellung der abhängigen Löschwasserversorgung ist durch Vorlage der dafür erforderlichen geprüften hydraulischen Berechnung nachzuweisen.

- Löschwasserversorgung - unabhängig

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitlich und auch feuerlöschtechnisch erheblich bedenklich.

Lässt sich die notwendige Löschwassermenge nicht aus den Wasserrohrnetzen sicherstellen, sind geeignete Maßnahmen der Gemeinde in Verbindung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der örtlichen Feuerwehr zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung zu treffen. Dafür kommen folgende Lösungen in Betracht:

- Löschwasserteiche (DIN 14210)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230)

Die o.g. Planungsunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Tischlerei ist der östlich der Gewerbeansiedlung an der Bramscher Straße vorhandene Löschteich besichtigt worden. Es hat sich gezeigt, dass diese Löschwasserentnahmestelle nicht mehr den Vorgaben der DIN 14210 entspricht und aufgrund der vorgesehenen Gewerbeflächen am Brookweg nicht mehr als geeigneter Standort angesehen werden kann.

Für die vorhandenen und nunmehr geplanten Gewerbeflächen ist aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ein neuer Standort für eine entsprechend ergiebige Löschwasserquelle unabhängig vom Wasserleitungsnetz zu finden. Technische Einzelheiten sollten mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden. Ich gehe davon aus, dass auch die unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet gesichert wird!

Fachdienst Kreisstraßen

Seitens des Fachdienstes 9 - Straßen bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die Kreisstraße 102 nicht direkt von der verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplans betroffen ist und die Bauverbotsgrenze von

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

20,00 m gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG an der Kreisstraße laut Plan eingehalten wird.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Brookweg“. Da davon auszugehen ist, dass sich durch die Erweiterung die derzeitigen Verkehrsmengen vergrößern, soll der „Brookweg“ zu diesem Zwecke ausgebaut werden. Die erforderlichen baulichen Veränderungen an der Fahrbahn und/oder am Radweg der K 102 sind im Vorfeld rechtzeitig mit dem Fachdienst 9 - Straßen abzustimmen.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob es durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu einer Veränderung der Abflussmenge des Oberflächenabflusses bzw. beim Zufluss im vorhandenen Graben kommt, sodass der vorhandene Durchlass, der die Kreisstraße 102 quert, möglicherweise zu gering dimensioniert ist.

WIGOS

Die WIGOS begrüßt die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes in der Gemeinde Neuenkirchen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 06.03.2024:

Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Gewerbelärm

Um den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung, Wohnhäuser gerecht zu werden, wird es von hier aus für erforderlich gehalten, durch ein Schalltechnisches Gutachten die Gewerbelärmbelastung feststellen zu lassen.

Im Rahmen der Beurteilung der Gewerbelärmbelastung ist eine Lärmkontingentierung für das neue Plangebiet unter Bezugnahme der DIN 18005 i.V.m. der DIN 45691, unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den angrenzenden Plangebietern und Zusatzbelastung aus dem neuen Plangebiet durchzuführen. Dabei ist auch insbesondere der bereits im Plangebiet befindliche Betrieb und

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Anregung wird aufgegriffen. Planbedingte Straßenausbaumaßnahmen, die sich auf die K 102 auswirken können, sollen rechtzeitig im Vorfeld mit dem Fachdienst Kreisstraßen beim Landkreis Osnabrück abgestimmt werden. Details hierzu ergeben sich jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ein besonderer Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nicht.

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung (Ing.-Büro Westerhaus, 01/2024) sind innerhalb des Änderungsbereich zur Gewährleistung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers zwei Regenwasserrückhaltebecken geplant, aus denen das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet wird.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan wurde auch ein Fachbeitrag Schallschutz zur Beurteilung von Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt (RP Schalltechnik, 27.01.2025). Dabei wird u.a. auch die Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe berücksichtigt.

Zur Vermeidung von erheblichen Lärmauswirkungen durch Gewerbelärm empfiehlt der Gutachter eine Lärmkontingentierung gem. DIN 45691. Die Empfehlungen des Gutachters wurden aufgegriffen und in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.

die bestehende Immissionssituation zu berücksichtigen und zu würdigen.

Betriebsleiterwohnungen

Angesichts der Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ in Gewerbegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgebracht. In diesem Zusammenhang ist in den textlichen Festlegungen verbindlich festzusetzen, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in dem Plangebiet unzulässig sind.

Für Gewerbebetriebe bedeutet die Zulassung von Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet eine immissionsschutzrechtliche Entwertung.

Im Einzelfall möchten Gewerbetreibende auch bei ihrem Gewerbebetrieb wohnen. Im Nordteil des Plangebietes (GEe1) sollen daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig sein.

Da im Südteil des Plangebietes (GEe2) tlw. erhöhte landwirtschaftliche Geruchsimmisionen auftreten, soll dort die Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Durch einen angemessenen Anteil an Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI) kann - aufgrund der so gegebenen sozialen Kontrolle - u. a. auch ein Beitrag zur Kriminalprävention geleistet werden. Nach der Rechtsprechung gelten für betriebsbezogene Wohnungen die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet (hier GE) zulässig sind (vgl. insbesondere OVG Niedersachsen, Beschluss vom 10.11.1982 - 6 B 69/82). Ein besonderer Schutzanspruch für Betriebsleiterwohnungen ist daher nicht gegeben, so dass auch eine „immissionsschutzrechtliche Entwertung“ nicht zu erwarten ist.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsreich Osnabrück vom 15.03.2024:

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die von hier betreute Landesstraße 70 zwischen den Netzknotenpunkten 3612453 und 3513010, im Abschnitt Nr. 30 von ca. Station 2+425 bis ca. 2+825, in einer Entfernung von ca. 270 m außerhalb einer zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 4 (1) NStrG.

Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung werden in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Jedoch gehen von der Landesstraße 70 erhebliche Emissionen aus. Ich bitte daher vorsorglich folgenden Text in die nachrichtlichen Hinweise aufzunehmen:

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die L 70 verläuft in einem Abstand von mind. 260 m zum Plangebiet. Im Rahmen einer Verkehrszählung auf der L 70 (Mettinger Straße) zum B-Plan Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp“, wurde eine Progno-

Von der Landesstraße 70 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

sebelastung von 3.053 Kfz/24h ermittelt¹². Aufgrund des weiten Abstandes zur L 70 sowie der relativ geringen Verkehrsmenge auf der L 70 ist mit erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs für Gewerbegebiete, daher nicht zu rechnen. Der Anregung wird jedoch entsprochen und ein entsprechender Hinweis in den B-Plan aufgenommen.

Im Weiteren betrifft der Bebauungsplan das von hier betreute Straßennetz nicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um **digitale** Übersendung der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,
Bezirksstelle Osnabrück, Außenstelle
Bersenbrück vom 03.04.2024:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ der Gemeinde Neuenkirchen liegt südlich der engeren Ortslage Neuenkirchens direkt westlich der „Bramscher Straße“ (K 102), südlich des „Brookweges“ und östlich der „Mettinger Straße“ (L 70). Im Nordosten überlagert das Plangebiet den ca. 1,7 ha großen Geltungsbereich des rechtswirksamen B-Plans Nr. 29 „Gewerbegebiet westlich der Bramscher Straße“.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Der etwa 4,7 ha große Geltungsbereich ist bereits teilweise mit einem Tischlereibetrieb bebaut. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen ist der bereits bebaute Teil des Geltungsbereichs als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dargestellt. Im parallel laufenden Verfahren „31. Änderung des Flächennutzungsplanes“ soll die übrige, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Vorgesehen ist die Ausweisung des Geltungsbereiches als weitere Gewerbeflächen, um einem angrenzenden Handwerksbetrieb die Erweiterung seiner Produktionsstätten zu

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹² vgl.: RP Schalltechnik: „Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp“, Osnabrück, 08.12.2020, Kapitel 5.1

ermöglichen.

Im Vorfeld wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionschutzgutachten erstellt, das entsprechende Hinweise auf die Geruchsbelastung im geplanten Gewerbegebiet aus landwirtschaftlichen Quellen liefert.

Das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stand: 21.08.2023) wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Danach wird der nach TA Luft empfohlene Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) von 0,15 in Südosten des Änderungsbereich bis zu einem Wert von 0,19 überschritten.

Gemäß des Kommentars zu Anhang 7 TA Luft 2021 der Bund / Länder- Arbeitsgemeinschaft (LAI), Stand 08.02.2022, Kapitel 3.1, bezieht sich der Immissionswert von 0,15 für GE/GI auf **Wohnnutzung** im GE/GE (beispielsweise Betriebsinhaber, der auf dem Firmengelände wohnt).

Weiter wird dort ausgeführt, dass für sonstige Nutzungen in GE/GI auch höhere Immissionswerte zulässig sind. Die Höhe der Überschreitung richtet sich hierbei nach dem jeweiligen Einzelfall. Dabei sollte ein Immissionswert von 0,25 nicht überschritten werden.

Der Gutachter des Geruchsgutachtens führt in Kapitel 4 des Gutachtens zu diesem Sachverhalt folgendes aus:

*„Dort, wo der in Gewerbegebieten einzuhal-
tende Immissionswert nicht überschritten
wird, ist die Ausweisung eines Gewerbege-
bietes uneingeschränkt zulässig, Dort, wo die
Geruchsstundenhäufigkeit über 15 % der
Jahresstunden aber deutlich unter 25 % der
Jahresstunden liegt, sollten folgende Nutzun-
gen unterbleiben (s. a. Ausführungen zu Nr.
3.1 in Anhang 7 der TA Luft):*

- *Jegliche Formen der Wohnnutzung*
- *Nutzungen, die mit der Herstellung oder Lagerung von Waren in Verbindung stehen, bei denen Geruchseinwirkungen maßgebliche Qualitätseinbußen bewirken können (z. B. die Produktion und/oder Lagerung von Lebensmitteln oder Textilien).“*

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die geplante Gewerbeentwicklung zur Sicherung und Entwicklung des örtlichen Gewerbes dringend erforderlich ist.

Ferner ist die Gemeinde der Auffassung, dass aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere auch der das Plangebiet und sein Umfeld prägenden Land-

	wirtschaft, die im geplanten Gewerbegebiet (GE) zu erwartenden Immissionswertüberschreitungen akzeptabel sind.
	Für die Bereiche mit Immissionswerten über 0,15 sollen dabei die vom Gutachter empfohlenen Nutzungseinschränkungen getroffen werden.
Ein Hinweis auf Lärm- und Staubimmissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehen können, und die als ortsüblich hinzunehmen sind, sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	Die Anregung wird aufgegriffen und ein entsprechender Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
Für einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut Kurzerläuterung voraussichtlich externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die jedoch erst im weiteren Planverfahren konkret benannt werden sollen.	Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen deshalb vorsorglich bereits jetzt darauf hin, dass gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Deshalb ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.	Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen grundsätzlich auch die Belange der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt werden.
Über die o.g. Aspekte hinausgehende besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von unserer Seite nicht.	Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück
- Emsland - Grafschaft Bentheim vom
03.04.2024:**

die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt bezüglich der o. g. Planung (Ausweisung von Gewerbegebietsfläche) zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken vor. Unsere Stellungnahme gilt für beide o.g. Aufstellungsverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingegers nicht vorgebracht.
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ren. Die Verfahren befinden sich zurzeit im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Da noch nicht alle beurteilungsrelevanten Unterlagen vorliegen, ist diese Stellungnahme nicht als abschließend zu verstehen.

Mit der Bauleitplanung sollen Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für bestehende und weitere Gewerbenutzungen geschaffen werden. Konkret plant u.a. ein bereits ansässiges Handwerksunternehmen Vorhaben zur Betriebserweiterung. Generell begrüßen wir die Planung im Hinblick auf eine weitere, qualifizierte Gewerbeentwicklung. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt. Ebenso wird mit der Planung für neue Gewerbebetriebe die Wirtschaftskraft der Gemeinde Neuenkirchen erhalten bzw. weiter gestärkt.

Die Umsetzung der Planung sollte nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen.

Bei der Besiedlung der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ist mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen. Die Verkehrsführung ist an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen.

Im Hinblick auf Nutzungseinschränkungen auf Gewerbe-/Industriegebiete begrüßen wir die Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnliche Nutzungen. Da Gewerbe- und Industriebetriebe unbedingt auf Standorte angewiesen sind, die keinen wesentlichen Restriktionen unterliegen, empfehlen wir im wirtschaftsfördernden Sinne grundsätzlich, dass Kommunen bei der Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten betriebsbedingte Wohnnutzungen zur Vermeidung von Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes ausschließen. Geschieht dies ausnahmsweise im Einvernehmen mit den Unternehmen, würden wir vor diesem Hintergrund keine Bedenken vortragen.

men.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Planung dient insbesondere auch den Erweiterungsabsichten eines im Plangebiet ansässigen Betriebes und wurde mit diesem intensiv abgestimmt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Gemeindestraße „Brookweg“. Das Flurstück des „Brookweg“ wird im vorliegenden B-Plan in voller Breite als Verkehrsfläche ausgewiesen. Hierdurch werden die bauleitplanerischen Grundlagen für einen evtl. planbedingt erforderlichen Straßenausbau geschaffen. Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Die Gemeinde nutzt vorliegend u.a. die Steuermöglichkeiten bezüglich der zulässigen und nicht zulässigen Einzelhandelsnutzungen und trifft für den B-Plan Nr. 36 entsprechende textliche Festsetzungen. Hierdurch sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Auch sonstige städtebauliche Fehlentwicklungen werden durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan vermieden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Wir gehen davon aus, dass die im Bereich des Immissionsschutzes zu treffenden Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Konflikten durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe-/Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Schallschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.

Die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes im näheren Umfeld von schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Wohngebäude im Außenbereich) ist potenziell konfliktrichtig. Dies widerspricht u.a. auch dem sogenannten Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten (BVerwG-Urteil vom 19.4.2012 – 4 CN 3.11 -, BRS 79 Nr. 20 = BauR 2012, 1351 Rdnr. 28). Der Trennungsgrundsatz stellt jedoch **kein zwingendes Gebot** dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Ausnahmen sind zulässig und kommen in der bauleitplanerischen Praxis regelmäßig vor, da im Rahmen der Abwägung i.d.R. mehrere öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind.

Dem Trennungsgebot stehen oftmals u.a. die Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung von Zersiedlung und unnötigen Verkehr sowie Belange von Natur und Landschaft entgegen.

Grundsätzlich ist jedoch auch bei den städtebaulich begründbaren Ausnahmen vom Trennungsgebot sicherzustellen, dass von der geplanten Nutzung im Plangebiet nur Störwirkungen ausgehen, die als nicht oder wenig erheblich einzustufen sind. Dies wird bei der Planung von Gewerbegebieten i.d.R. - so auch hier - durch entsprechende Nutzungseinschränkungen sichergestellt (u.a. Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, weitere Regelungen nach § 1 Abs. 5-9 BauNVO).

Lärmemissionen können durch eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 so begrenzt werden, dass keine erheblichen Auswirkungen in den kritischen Immissionsorten auftreten.

Des Weiteren können z. B. auch Störfallbetriebe (§ 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV - Störfall-Verordnung) ausge-

geschlossen werden.

Im vorliegenden B-Plan Nr. 36 hat die Gemeinde Neuenkirchen von den bestehenden Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht (z. B. Lärmkontingentierung Gewerbelärm, Ausschluss von Störfallbetrieben), so dass die planbedingten potenziellen Konflikte bewältigt und erhebliche Auswirkungen u.a. auf den Menschen vermieden werden können.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, der hauptsächlich in diesem Verfahrensgang ermittelt werden soll, haben wir weder Hinweise noch Anregungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

NOWEGA GmbH, Münster vom 23.02.2024:

Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Nowega keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für eine möglichst effiziente Bearbeitung Ihrer behördlichen Planungsanfragen sowie Beteiligungsverfahren bitten wir Sie, diese ab sofort über das kostenlose Onlineportal BIL Leitungsauskunft einzustellen. Auch Sie profitieren von einem vollständig digitalen und auf behördliche Bedürfnisse angepassten Workflow.

Die Infos zu dem Onlineportal BIL werden zur Kenntnis genommen. Jedoch entspricht nach Ansicht der Gemeinde eine Anfrage über das BIL nicht dem geforderten Einholen von (belastbaren) Äußerungen bzw. Stellungnahmen bei den Trägern öffentlicher Belange, wie es in § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB gefordert wird. Die Gemeinde wird daher weiterhin die gesetzeskonformen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 u. 4 BauGB durchführen.

Unter folgender URL ist das Portal für Sie ab erreichbar:
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Informationen zum BIL-Prozess finden Sie in der Anlage „Boarding Pass Behörde“ zu dieser Stellungnahme. Und BIL unterstützt Sie bei Bedarf jederzeit gerne bei der Integration Ihrer eigenen Beteiligungsportale.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 02.04.2024:

Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit

und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de).

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück vom 03.04.2024:

Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können.

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass in dem von diesem Bebauungsplan betroffenen Gebiet keine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur geplant ist. Eine Wärmeversorgung der Gebäude ist folglich über alternative Konzepte sicherzustellen. Bitte weisen Sie Erwerber*innen der Grundstücke hierauf hin.

Im Falle von maßgeblichen Gründen Ihrerseits (z.B. Kommunale Wärmeplanung) für eine Erschließung mit einer Erdgas-Infrastruktur, bitten wir Sie kurzfristig Kontakt mit uns aufzunehmen.

Im Plangebiet verlaufen Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie sowie Erdgas dienen.

Den Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstation „ST-00131“ ist im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Weiterhin sind die vorhandenen 10-kV-Erdkabel § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen. Die v. g. Eintragungen sind in den beiliegenden Bestands-

Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Westnetz GmbH soll rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträgern zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

Die Hinweise bezüglich der Wärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die verbindliche Festsetzung konkreter (auch bestehender) Standorte für Versorgungseinrichtungen (z.B. Trafostation) wird i.d.R. soweit wie möglich verzichtet, da sich in der Umsetzungsphase oftmals auch Standortänderungen ergeben. Nach den Erkenntnissen der Gemeinde will sich der im Plangebiet ansässige Betrieb in Richtung Westen und damit in Richtung der

plänen kenntlich.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren.

Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, das über die Adresse <https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp> aufrufbar ist, zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabensbreite von bis zu 1,4 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m.

Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).

bestehenden Trafostation „ST-0031“ erweitern. Demnach ist mit einer Verlegung des Trafo-Standortes zu rechnen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser etc. dienenden Nebenanlagen grundsätzlich als Ausnahme zugelassen werden können.

Soweit erforderlich sollen die bestehenden Versorgungseinrichtungen jedoch nachrichtlich im B-Plan gekennzeichnet werden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Sorgfalt und Vorsicht behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist vorliegend der Fall.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sowie der angemessene Schutz bestehender Versorgungseinrichtungen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen sind der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unterhaltungsverband UHV 97 Mittlere Hase, Bersenbrück vom 08.03.2024:

Der UHV 97 hat keine Bedenken gegen die Planung, da die Belange des UHV 97 hier nicht berührt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verbandsanlagen des Wasser- und Bodenverbandes Bühnerbachgebiet werden hier massiv betroffen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegen die Erweiterung des Gewerbegebietes in der Form hat der Wasser- und Bodenverband erhebliche Bedenken.

Hier sind erst Gespräche bzgl. der geplanten Veränderungen am Verbandsgewässer erforderlich. Dies betrifft einmal die baulichen Veränderungen wie z. B. Querungshilfen und die offenen Fragen zur Unter- und baulichen Erhaltung von Bauwerken und des Verbandsgewässers.

Solange hier nicht mit dem Wasser- und Bodenverband Gespräche geführt wurden, in denen diese offenen Fragen geklärt wurden, kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden.

Die Anregung des Wasser- und Bodenverbandes zur gemeinsamen Abstimmung der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wurde aufgegriffen. Das Abstimmungsgespräch fand am Mittwoch, den 24.04.2024, ab 15:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Neuenkirchen statt.

Nach ausführlicher Vorstellung der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen durch das Ing.-Büro Westerhaus und anschließender Diskussion wurde seitens des Wasser- und Bodenverbandes, vertreten durch Herrn Lucks, die grundsätzliche Zustimmung signalisiert.

Der Wasser- und Bodenverband wird auch weiterhin als Träger öffentlicher Belange am vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Seitens der Gemeinde wird weiterhin eine einvernehmliche Lösung angestrebt.

Wasserverband Bersenbrück vom 11.03.2024:

Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes Bersenbrück angeschlossen werden und ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beim Ausbau und der Verbreiterung des Brookweges ist besonders auf die vorhandene Trinkwasserleitung Rücksicht zu nehmen. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass diese

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können.

Leitung nicht überbaut werden darf. Sollte in diesem Fall eine Umlegung der Trinkwasserleitung erforderlich sein, so sind die Kosten vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

Aus den Unterlagen ist nicht genau ersichtlich, ob das Gewerbegebiet (Gemarkung Vinte, Flur 5, Flurstück 43/7) eine direkte Zufahrtsstraße erhält. Eine Erschließung dieses Plangebietes ist daher nur über Privatgrund möglich. Ich bitte zu beachten, dass eine private Versorgung mit Trinkwasser vom Grundstück (Gemarkung Vinte, Flur 3, Flurstück 43/6 und teilw. 174/2) laut AVBWasserV und der Wasserbezugsordnung des Wasserverbandes Bersenbrück nicht zulässig ist.

Folgende DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“,
2. DIN 18920:2017-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“,
3. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“,
4. DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1 Planung“,
5. DGUV Vorschrift 38 (BGV C22) Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“,
6. RASSt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“,
7. ATB-BeStra „Allgemeine Technische Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien“.

Auch sind weitere DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke anderer Versorger zu beachten.

nen. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden.

Nach dem aktuellen Entwurf des parallel aufgestellten B-Plans Nr. 36 der Gemeinde Neuenkirchen wird das Flurstück 43/7 von Norden aus über das bebaute Gewerbeflurstück 43/6 durch zwei Überfahrten über den bestehenden Gewässergraben erschlossen. Beide Flurstücke gehören dem auf dem Flurstück 43/6 bestehenden Gewerbebetrieb. Das Flurstück 43/7 soll dabei als potenzielle Erweiterungsfläche für den Gewerbebetrieb dienen. Dementsprechend würde der bereits bestehende Trinkwasseranschluss auch bei einer Gewerbenutzung auf dem Flurstück 43/7 demselben Gewerbebetrieb dienen. Eine vom Bestandsbetrieb ausgehende Trinkwasserversorgung eines fremden Gewerbebetriebes ist nicht geplant.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen.

Dies wird vorliegend - der Bebauungsplanebene angemessen unter Beachtung von relevanten einschlägigen technischen Richtlinien wie z. B. RASSt 06 berücksichtigt.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf. Denn bei der Planung und Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen grundsätzlich zu beachten.

Die Gemeinde geht davon aus, dass dies auch bei der Erschließung des vorliegenden Plangebietes entsprechend erfolgt.

Die Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen und sicheren Erschließung des Plangebietes beteiligt werden. Hierbei sollen auch die Anforderungen des Wasserverbandes angemessen berücksichtigt werden.

Sollte eine Bebauung in der hinteren Reihe erfolgen und die noch herzustellenden Häuser an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, so muss die Verlegung der Wasserleitung über Privatgrundstücke erfolgen. Folglich ist die Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich einer eventuellen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz teile ich Ihnen mit, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von 24 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden darf. Der Wasserverband ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen.

Die Hinweise zum Löschwasserdargebot aus dem öffentlichen Leitungsnetz werden zur Kenntnis genommen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen der vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 berücksichtigt. Die erforderlichen Löschwasserkapazitäten können teilweise durch den Wasserverband Bersenbrück über die leitungsabhängige Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Zur Verteilung und Dimensionierung der nötigen Hydranten bzw. unabhängigen Löschwasserstellen, wird rechtzeitig mit der hauptamtlichen Brandschau beim Landkreis Osnabrück, der örtlichen Feuerwehr und dem Wasserverband Bersenbrück der Kontakt aufgenommen.

Des Weiteren bitte ich zu beachten, dass bei allen Berührungspunkten mit der zentralen Wasserversorgung der Bestand, der Betrieb, die Unterhaltung sowie die Zugänglichkeit der Wasserversorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Ebenso sind Beschädigungen der Armaturen und Leitungen bei Durchführung der Arbeiten zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind ebenfalls bei Durchführung der Maßnahme einzuhalten.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen sollen grundsätzlich mit der erforderlichen Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden, damit Schäden und Unfälle vermieden werden können. Im Bedarfsfall soll der jeweilige Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit gebeten werden. Erforderliche Sicherheitsabstände sollen grundsätzlich eingehalten werden.

Ferner bitte ich Sie, sowohl bei der vorbereitenden Bauleitplanung durch den Flächennutzungsplan als auch im noch aufzustellenden verbindlichen Bebauungsplan, die Hauptwasserleitung darzustellen und mit den entsprechenden Leitungsrechten und Bauverboten zu belegen. Der weitere Bestand und Betrieb dieser Leitung liegt im öffentlichen Interesse und darf auch auf Dauer nicht beeinträchtigt werden.

Soweit städtebaulich erforderlich sollen bestehende Versorgungseinrichtungen in den Planunterlagen dargestellt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung kann gem. der wasserrechtlichen Voruntersuchung (WTU) des Ing.-Büros Westerhaus erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ich bitte Sie, die Abteilungen „Technik Was-

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis

ser“ (Herrn Ratermann, Tel. 05439/9406-39) genommen.
und „Technik Abwasser“ (Herrn Mönsters,
Tel. 05439/9406-46) unbedingt am weiteren
Verfahren zu beteiligen.

Seitens des Wasserverbandes bestehen unter Beachtung der vorstehenden Hinweise, keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. In der Anlage erhalten Sie den Bestandsplan mit der im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserleitung zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung keine abwägungsrelevanten Äußerungen vorgebracht.

6 Vermerk Veröffentlichung im Internet

Die Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04.02.2026** bis einschließlich **10.03.2026** im Internet veröffentlicht.

Neuenkirchen, den

.....
Bürgermeister

7 Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB)

Hinweis: Die Abwägung zu den Anregungen und Bedenken aus den Verfahren nach den §§ 3/4 Abs. 2 BauGB ist bislang ein eigenständiger Textteil. Dieser wird nach Beschluss der Gemeinde in die Endfassung der Begründung integriert.

8 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom zugrundegelegen.

Neuenkirchen, den

.....
Bürgermeister