

1 Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Anregungen und Bedenken

Eingabe:

Gemeinderat Neuenkirchen:

Landkreis Osnabrück vom 10.03.2026:

Regional- und Bauleitplanung

Wie in der Begründung korrekt aufgeführt, wird der Änderungsbereich von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaften (sowohl auf Grund hohen Ertragspotenzials als auch auf Grund besonderer Funktionen) überlagert. Dies, wie auch der im Nordosten des Planänderungsbereichs im RROP 2025 dargestellte bauleitplanerisch gesicherter Bereich / vorhandene Bebauung, stehen der Planung nicht entgegen.

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

Hinsichtlich des angesprochenen Flächenziels des RROP (vgl. Planbegründung S. 4f.) weise ich darauf hin, dass der Flächenverbrauch sich entsprechend der RROP-Begründung auf der Grundlage der ab Rechtskraft dieses RROPs zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne der kommunalen, städtebaulichen Eigenentwicklung bemisst. Zwar ist der Grundsatz aus Abschnitt 3.1.1 Ziffer 06 auf Bebauungspläne beschränkt, dennoch ist die hier vorliegende Bauleitplanung bereits vor Rechtskraft des RROP zur Aufstellung beschlossen worden. Daher ist der aufgeführte Grundsatz der Raumordnung hier nicht einschlägig.

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

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort wird begrüßt. Ebenso wie der Ausschluss von nicht großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, indem sonstiger Einzelhandel nur als Annexhandel zulässig ist (vgl. textl. Festsetzung 1.2).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ich merke aber an, dass aus raumordnerischer Sicht nicht nur zentrenrelevante Sortimente unter die Agglomerationsregel fallen und demzufolge von der Gemeinde zu unterbinden sind (vgl. Planbegründung S. 26). Ebenso nicht-zentrenrelevante Sortimente unterliegen der Agglomerationsregelung des Landes Niedersachsen. Auch das Konzentrationsgebot ist einzuhalten, wenn

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche ab 800 m²) sind in Gewerbegebieten (GE) grundsätzlich nicht zulässig.

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

erstmalig aus einem Einzelvorhaben eine Agglomeration entsteht oder wenn sich eine bereits vorhandene Agglomeration beispielsweise durch Hinzukommen eines neuen Vorhabens, Sortimentsänderungen oder Vergrößerung der Verkaufsfläche verändert. Der hier geplante Standort liegt außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Neuenkirchen, womit eine Agglomeration nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels gegen das Konzentrationsgebot verstoßen würde.

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 ist automatisch im Sinne der Raumordnung raumbedeutsam und führt zu raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Warensortimente. Dementsprechend wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Sortimentsausschlüsse auf Basis des § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen.

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.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Gewerbebetrieb (Tischlerei), für den durch die vorliegende Planung dringend benötigte Erweiterungsflächen geschaffen werden sollen.

Einzelhandelsbetriebe mit oder ohne zentrenrelevante Sortimente bestehen im Plangebiet nicht. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen keine Einzelhandelsbetriebe, die mit etwaigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes eine unzulässige Agglomeration bilden könnten.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Beschluss des OVG Niedersachsen von 24.02.2024 (Az.: 1 MN 127/25) und dort auf den amtlichen Leitsatz 2 hinzuweisen:

„Die Annahme einer Agglomeration i.S.d. Plansatzes 2.3 Abs. 02 Satz 3 LROP 2017 setzt nicht voraus, dass sämtliche zu ihr zusammengefassten Einzelhandelsbetriebe zentrenrelevante Hauptsortimente vertreiben.“

Daraus wird deutlich, dass eine raumordnerisch schädliche Agglomeration auch bestehende und/oder hinzukommende Einzelhandelsnutzungen voraussetzt, die zentrenrelevante Hauptsortimente führen.

Dass die Kompensationsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool „Hof Lange“ durchgeführt werden, wird begrüßt. Dies entspricht dem Grundsatz Abschnitt 3.1.2 Ziffer 05 des LROP.

Es bleibt ausbauleitplanerischer Sicht unklar, warum neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden müssen, wenn doch unmittelbar nordöstlich des Plangebietes im Bereich Bramscher Straße / Vinter Höhe gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind, bis dato aber noch nicht vollständig ausgenutzt worden sind. Sollten diese Flächen aus verschiedenen Gründen nicht für eine kurzfristige gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen, sollte darüber nachgedacht werden, sie im Rahmen eines Tausches wieder der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche zuzuführen. Andernfalls ist die hier angestrebte Flächenneueversiegelung vor dem Hintergrund des Ziels des Flächensparens nicht nachvollziehbar.

Daher ist nach Ansicht der Gemeinde innerhalb des Plangebietes nicht mit raumordnerisch relevanten Fehlentwicklungen zu rechnen.

Weitergehende Festsetzungen, wie z. B. der komplette Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes, sind nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel 2 „Planungsanlass“ der Begründung zum vorliegenden B-Plan ist folgendes zu entnehmen (Hervorhebungen in fett durch den Verfasser):

„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.“

Durch die vorstehenden Ausführungen zum Planungsanlass wird die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung hinreichend verdeutlicht.

Da Erweiterungsflächen für den bereits westlich der Bramscher Straße (K 102) bestehenden Gewerbebetrieb bereitgestellt werden sollen, ist ein diesbezüglicher „Sprung“ auf die Ostseite der K 102 keine sinnvolle städtebauliche Alternative!

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten, bislang noch nicht überbauten ge-

werblichen Bauflächen östlich der K 102 werden weiterhin als potentielle Gewerbeentwicklungsflächen benötigt und vorgehalten.

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 auf der Planzeichnung vermerkt.

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

Landwirtschaftlicher Immissionsschutz

Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des BBP Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ keine Bedenken.

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

Im Landkreis Osnabrück gilt gem. Anwendung der TA Luft (2021) für Gewerbegebiete der Immissionswert von 15 % der Jahresstunden als allgemein zulässig. Das 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 Begründung vom 02.12.2025 und in der Planzeichnung wird auf die Einschränkungen, die für diese Bereiche gelten, durch textliche Festsetzungen hingewiesen.

Die Hinweise zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen der vorliegenden Planung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingegers nicht vorgebracht.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht und waldbehördlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des B-Plans Nr. 36 keine grundsätzlichen Bedenken.

Die nebenstehende Stellungnahme der Naturschutz- und Waldbehörde ist überholt und wurde durch eine neue Stellungnahme vom 20.03.2026 ersetzt. Die Stellungnahme vom 20.03.2026 wird im Anschluss an die erste Stellungnahme aufgeführt und abgewägt.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden. Zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Belange sind im weiteren Verfahren weitere Unterlagen vorzulegen. Insbesondere ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Darstellung der möglichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft sowie zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten (kann in den Umweltbericht integriert werden). Weiterhin ist zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ein Ar-

Aus vorstehenden Gründen wird daher die gesamte nebenstehende Stellungnahme der Naturschutz- und Waldbehörde nicht abgewägt.

tenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorzulegen.

Folgende Hinweise sind außerdem im weiteren Verfahren zu beachten:

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

Es ist somit verstärkt zu prüfen, ob nicht eine Verdichtung eines bereits überplanten Bereichs möglich ist.

Wichtige Elemente des Umwelt- und Naturschutzes sollen im endgültigen B-Plan aufgenommen werden. Hierzu sollten z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Verpflichtung von Solardächern, Minimierung der vollversiegelten Flächen, Verbot von Schottergärten und Pflicht zu einer naturnahen

Garten- und Grabengestaltung zählen. Vorhandene Gehölzbestände sind möglichst zum Erhalt auszuweisen.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 36 ist ein als geschützter Landschaftsbestandteil (ID 2748) festgesetzter Bereich betroffen, der innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 29) liegt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2000 wäre hierfür grundsätzlich eine Befreiung nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich gewesen. Eine entsprechende Antragstellung bzw. Befreiungserteilung ist seinerzeit jedoch nicht erfolgt. Da der Bebauungsplan seit dem Jahr 2000 rechtskräftig ist, besteht gegenwärtig kein Erfordernis mehr, nachträglich eine Befreiung gemäß § 29 BNatSchG zu beantragen. Unabhängig davon handelt es sich bei dem betroffenen Gehölzbestand um einen gewachsenen, historischen Heckenbestand. Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit ein vollständiger oder zumindest teilweiser Erhalt des Bestandes möglich ist.

Brandschutz

Zu dem o. g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o. g. Unterlagen und soweit daraus ersichtlich in brandsicherheitlicher 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.

- **Zugänglichkeit**

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

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

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, Löschwasserenteiche 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.

Dabei soll auch geprüft werden, ob das nördliche, in der Nähe des Brookweges vorgesehene Regenrückhaltebecken gemäß DIN 14210 als Löschteich ausgebaut werden kann.

- **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.

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

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

- **Löschwasserversorgung - unabhängig**

Die Gefahrenabwehr im Brandfall nur auf die leitungsabhängige Löschwasserversorgung auszurichten, ist brandsicherheitslich 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 örtli-

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

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

chen 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 konkreten Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, die dafür vorgesehene Löschwassermenge und die tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen.

Der vorhandene Löschteich östlich der Bramscher Straße (hinter dem Baustoffhandel Seelmeyer) kommt aufgrund der schlechten Zugänglichkeit nicht in Betracht. Im Brandfall müsste die vielbefahrene Bramscher Straße überquert werden, was zusätzliche Gefahrenquellen im Feuerwehreinsatz schafft. Ich verweise auf die diesbezüglich geführten Gespräche mit der SG Neuenkirchen.

Es wird daher vorgeschlagen, das nördliche, in der Nähe des Brookweges vorgesehene Regenrückhaltebecken gemäß DIN 14210 als Löschteich auszubauen und zu unterhalten. Technische Einzelheiten sollten mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück 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 gegen den Bebauungsplan der Gemeinde Neuenkirchen.

Die Hinweise und Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegt unmittelbar westlich an der Kreisstraße 102 (Bramscher Straße) von etwa Station 102-10-0970 bis -1310. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über den Brookweg.

Bei der K 102 handelt es sich um eine mäßig frequentierte Straße mit folgenden Ver-

kehrdaten:

Zählstelle K 102-10-1405: DTV 3.862
Kfz/24 h und DTV 352 SV/24 h mit einem hohen Schwerverkehrsanteil von 9,1 %.

Das geplante Gewerbegebiet an der Kreisstraße 102 liegt auf „Freier Strecke“. Die Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG wird mit 20 m eingehalten.

Die erforderlichen Sichtfelder entlang der Kreisstraße sind einzuhalten. Insbesondere ist hier auf die spätere Einfriedung und Sichtschutzpflanzung zu achten.

Die weitergehende Planung ist noch im Detail mit dem Fachdienst Straßen des Landkreises Osnabrück abzustimmen. Insbesondere ist die Einmündung Brookweg zu überprüfen, inwieweit die geänderte Situation noch den Richtlinien entspricht. Zudem sind die vorhandenen Geh- und Radwege sowie die Rettungswege zu beachten.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob die Erweiterung des Gewerbegebietes zu höheren Abflussmengen der Oberflächenentwässerung führen. Die betroffenen Entwässerungsgräben an der K 102 und der Querdurchlass DN 800 B bei Station K 102-10-1192 sind hydraulisch nachzuweisen und ggf. neu zu dimensionieren.

WIGOS

Die WIGOS und oleg begrüßen die 36. Änderung des B-Planes in Neuenkirchen, da somit die Mitgliedsgemeinde als Arbeits- und Gewerbestandort gestärkt und entwickelt wird.

Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahme der Bauaufsicht Außenbereich sowie der Abfallwirtschaft weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefor-

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone ist im B-Plan dargestellt.

Die erforderlichen Sichtfelder sollen grundsätzlich eingehalten und in ihrer Funktion für die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

Planbedingt erforderliche Straßenausbaumaßnahmen oder sonstige relevante planbedingte Änderungen, die sich auf die K 102 auswirken können, sollen rechtzeitig im Vorfeld zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Fachdienst Kreisstraßen abgestimmt werden.

In der Wassertechnischen Voruntersuchung (WTU)¹ 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 weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

¹ ebenda, S. 2-6.

dert nachgereicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Osnabrück vom 20.03.2026:

Ergänzend zur Stellungnahme vom 10.03.2026 werden zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen folgende Fachbeiträge nachgereicht.

Die neue Stellungnahme der Naturschutz- und Waldbehörde wird nachfolgend abgewägt.

Stellungnahme „Naturschutz + Wald“

Wichtiger Hinweis: Meine Stellungnahme vom 10.03.2026 zur Aufstellung des B-Plans Nr.36 ziehe ich hiermit zurück. Die Stellungnahme bezog sich aufgrund einer Verwechslung auf veraltete und unvollständige Unterlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus naturschutzfachlicher und waldbehördlicher Sicht bestehen bezüglich der Aufstellung des B-Planes Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ keine Bedenken.

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

Begründung

Im vorliegenden Umweltbericht wurde eine Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter vorgenommen und die Eingriffsregelung u.a. im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, sowie der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets verbleibt, gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016), ein Kompensationsdefizit von 20.563 Werteinheiten für externe Kompensationsmaßnahmen (für den gesamten Geltungsbereich). Die Werteinheiten werden seitens der Gemeinde Neuenkirchen im Flächenpool „Hof Lange“ in Bramsche Balkum vollständig ausgeglichen werden. Der Flächenpool befindet sich in Naturraum 4 „Ems-Hunte-Geest und Dümmer-Geestniederung damit außerhalb des Naturraums 8 „Osnabrücker Hügel-land“ in dem der Eingriffsort bzw. der Bebauungsplan liegt.

Die Feststellungen und Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingegers nicht vorgebracht.

Aufgrund der geringen Entfernung von we-

niger als 10 km, besteht jedoch ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang. Der Ausgleich im Flächenpool Hof Lange wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht als zulässig bewertet.

Für das Vorhaben wurde ebenfalls eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (BIO-CON-SULT Januar 2025). Dieser enthält u.a. Daten aus zwei Brutvogelkartierungen (2021, 2023) sowie Daten aus einer Amphibienuntersuchung aus dem Jahr 2021. Die Verfasser kommen zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Den Einschätzungen der Artenschutzprüfung kann gefolgt werden.

Die Feststellungen und Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken werden seitens des Eingegers nicht vorgebracht.

Folgendes ist zu beachten:

1. Die im Umweltbericht geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind unbedingt einzuhalten. Ergeben sich im Einzelfall unvorhergesehene naturschutzfachliche Fragestellungen, die auf Ebene des vorliegenden Planungsstandes noch nicht geregelt wurden, ist die UNB zu kontaktieren und einzubeziehen. Die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben und sind als Festsetzungen im B-Plan enthalten (Textliche Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.6). Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Der externe Kompensationsbedarf für die Planung ergibt ein Defizit von 20.563 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell (2016). Das Defizit soll im Kompensationspool „Hof Lange“ in Bramsche ausgeglichen werden. Der Ausgleich im Kompensationsflächenpool bzw. der Verbrauch der 20.563 Werteinheiten ist entsprechend durch einen Nutzungsvertrag oder eine Anrechnungserklärung des Poolbetreibers nachzuweisen und den Unterlagen zum B-Plan beizufügen. Eine Vereinbarung zur Bereitstellung der Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen soll rechtzeitig zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Gewerbebetrieb Böwer geschlossen werden. Die Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (inkl. des Monitorings) erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osnabrück. Erforderliche Nachweise sollen rechtzeitig vorgelegt werden.
3. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei der Baufeldräumung, Unterhaltungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen sollten eine Bauzeitenregelung wurde bereits im B-Plan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Textliche Festsetzung

- tenregelung in den B-Plan aufgenommen werden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist abschließend auf der Umsetzungsebene (bei der Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens) sicherzustellen. Dies betrifft z. B. Abriss- und Ausbauarbeiten an Gebäuden, bei denen ggf. im Vorfeld Untersuchungen zu etwaigen Vorkommen europarechtlich geschützter Arten durchzuführen sind.
- Nr. 5.5).
4. Zur Vermeidung von Lebensraumverlusten für Amphibien und Wasservögel ist das in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und bestehende Kleingewässer naturnah umzugestalten und randliche Gehölzbestände sowie die im Plangebiet verlaufenden Grabenabschnitte zu erhalten. Entsprechende Regelungen zum Schutz von Amphibien und Wasservögel wurden bereits im B-Plan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5.3).
 5. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die Umgestaltung des Kleingewässers sowie die Errichtung der Überfahrten des Grabens außerhalb der Reproduktionszeit der Amphibien, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Entsprechende Regelungen zum Schutz von Amphibien wurden bereits im B-Plan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5.3).
 6. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist bei der Umgestaltung und Teilverfüllung des Kleingewässers wie im Artenschutzbeitrag (BIO-CONSULT Januar 2025) beschrieben vorzugehen: „Als Vorgehensweise wird empfohlen, den neuen, westlichen Gewässerbereich zuerst anzulegen. Es hat eine Fläche von etwa 100 m² und soll eine Tiefe bis zu 0,8 m aufweisen. Als Abtrennung zu dem bestehenden Gewässerbereich sollte vor-erst ein Puffer aus standfestem, gewachsenem Erdreich stehen bleiben. Aus dem zu verfüllenden Bereich würde dann die Ufervegetation mit einem Bagger entnommen und in den neuen Gewässerteil versetzt. Die Ufer sind dabei wechselnd und flach zu gestalten (Neigungen überwiegend ca. 1:5 bis 1:10). Anschließend erfolgt der Durchstich zu dem bestehenden Gewässer, das dann langsam von der Ostseite her verfüllt wird. Dafür könnte der Aushub des neuen Gewässerteils verwendet werden. Die Maßnahme ist ggf. unter fach-

gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Weitere Hinweise und Anregungen

1. Wichtige Elemente des Umwelt- & Naturschutzes sollten im endgültigen B-Plan aufgenommen werden. Hierzu sollten z.B. Dach- & Fassadenbegrünung, Verpflichtung von Solardächern, Minimierung der vollversiegelten Flächen, Verbot von Schottergärten und Pflicht zu einer naturnahen Garten- und Grabengestaltung zählen. Vorhandene Gehölzbestände sind möglichst zum Erhalt auszuweisen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der zugehörigen Umweltprüfung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft mit angemessener Gewichtung berücksichtigt. Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und im B-Plan festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erreicht. Weitergehende verbindliche Maßnahmen sind nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.
2. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 36 ist ein als geschützter Landschaftsbestandteil (ID 2748) festgesetzter Bereich betroffen, der innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 29) liegt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2000 wäre hierfür grundsätzlich eine Befreiung nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich gewesen. Eine entsprechende Antragstellung bzw. Befreiungserteilung ist seinerzeit jedoch nicht erfolgt. Da der Bebauungsplan seit dem Jahr 2000 rechtskräftig ist, besteht gegenwärtig kein Erfordernis mehr, nachträglich eine Befreiung gemäß § 29 BNatSchG zu beantragen.

Bei der im Wallhecken-Kataster des Landkreises Osnabrück aufgeführten Wallhecke mit der ID-Nr. 2748 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 Gemeinde Neuenkirchen. Dieser Gehölzstreifen ist im B-Plan Nr. 29 als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. 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.

Unabhängig davon handelt es sich bei dem betroffenen Gehölzbestand um einen gewachsenen, historischen Heckenbestand. Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit ein vollständiger oder zumindest teilweiser Erhalt des Bestandes möglich ist.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 36 wird die im B-Plan Nr. 29 festgesetzte Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern überwiegend überplant 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.
3. Zum Thema Dachbegrünung weisen wir ergänzend auf das Projekt DALLI der Hochschule Osnabrück hin. Hier wurden Möglichkeiten zur einer „Extensiven Dachbegrünung in urbanen Landschaften als Lebensraum für Insekten“ erprobt und entwickelt. Im Kern wird hierbei bei der Dachbegrünung mit gebietseigenen Wildpflanzen aus regionaltypischen Sandmagerrasen gear-

Die Hinweise zum Thema Dachbegrünung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der zugehörigen Umweltprüfung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft mit angemessener Gewichtung berücksichtigt. Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und im B-Plan festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation des Ein-

- beitet, zusätzlich werden Strukturelemente wie Sandlinsen, Totholz sowie Nisthilfen als Nisthabitat für Insekten eingebaut. Diese Art der Dachbegrünung würde die Insektenproduktivität des Planungsraumes weniger einschränken bzw. möglicherweise sogar erhöhen. Dies könnte zur Sicherung von Nahrungsgrundlagen der Vogel- und Fledermauspopulation beitragen. Weitere Informationen zu dem Projekt sowie entsprechende Maßnahmenblätter sind hier zu finden: <https://www.hs-osnabrueck.de/dalli/#c16292596>
4. Wichtige Elemente des Umwelt- & Naturschutzes sollen im endgültigen B-Plan aufgenommen werden. Hierzu sollten z.B. Dach- & Fassadenbegrünung, Verpflichtung von Solardächern, Minimierung der vollversiegelten Flächen, Verbot von Schottergärten und Pflicht zu einer naturnahen Garten- und Grabengestaltung zählen.
5. Grundsätzlich können durch eine naturnahe Gestaltung des Gewerbegebietes die Eingriffsfolgen verringert und die Biodiversität gefördert werden. Baumpflanzungen, Blumeninseln, Wiesen oder die Entsiegelung von befestigten Flächen bieten Lebensraum für eine Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Bienen und Wildbienen, Vögel und andere Insekten. Naturnah gestaltete Eingangsbereiche und Plätze mit besonderer Aufenthaltsqualität im Grünen sorgen für ein positives Image und Wohlbefinden von Mitarbeitenden. Kombinationen von Grünanlagen mit Abstellplätzen für Fahrräder, E-Ladesäulen oder PV-Anlagen können eingeplant werden. Häufig ist eine naturnahe Gestaltung weniger pflegeintensiv und spart damit Kosten ein. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet der „Mehr Natur im Gewerbegebiet – Leitfaden für Kommunen zur Beratung von Unternehmen“, der u.a. gemeinsam mit der Universität Osnabrück erarbeitet wurde. Weitere Informationen sowie die Broschüre sind hier zu finden: <https://www.globalnature.org/de/gewerb>
- griffs in den Naturhaushalt erreicht. Weitergehende verbindliche Maßnahmen sind nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.
- Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der zugehörigen Umweltprüfung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft mit angemessener Gewichtung berücksichtigt. Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und im B-Plan festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erreicht. Weitergehende verbindliche Maßnahmen sind nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.
- Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung und der zugehörigen Umweltprüfung wurden die Belange von Boden, Natur und Landschaft mit angemessener Gewichtung berücksichtigt. Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bestimmt und im B-Plan festgesetzt. Ferner wurden auch Pflanzbindungen getroffen und bestehende Waldflächen festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen wird eine vollständige Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erreicht.
- Der plangebietsinterne Anteil für Gewässergräben, Wald und naturschutzfachliche Maßnahmenflächen beträgt insgesamt 7.787 m² (16.7 %). Weitergehende verbindliche Maßnahmen sind nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich.
- Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

egebiete-phase-1

6. Untersuchungen belegen, dass auch Regenrückhaltebecken bei naturnaher Gestaltung zum Erhalt der Biodiversität beitragen können. Bei der weiteren Planung, Anlage und Pflege des Regenrückhaltebeckens sollten die Belange des Biodiversitätsschutzes verstärkt berücksichtigt werden und im B-Plan festgehalten werden.
- Die naturnahe Gestaltung der geplanten Regenwasserrückhaltebecken ist grundsätzlich geplant und bereits entsprechend als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im B-Plan festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 10.03.2026:

Gegen die o. g. Planung werden von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, solange die im Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Projekt-Nr. 24-016-01) ermittelten Emissionskontingente festgesetzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Fachbeitrag Schallschutz ermittelten Emissionskontingente sind bereits im B-Plan festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Betriebsleiterwohnungen

Im GEe1 werden Betriebsleiterwohnungen nicht ausgeschlossen. Angesichts der Errichtung von „Betriebsleiterwohnungen“ in Gewerbegebieten werden dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück häufig Beschwerden im Hinblick auf Umweltbelange (Lärm, Gerüche etc.) vorgetragen. 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.

Im Einzelfall möchten Gewerbetreibende auch bei ihrem Gewerbebetrieb wohnen. Im GEe1 sollen daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch einen angemessenen Anteil an Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten 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 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) zulässig sind (vgl. insbesondere OVG Niedersachsen, Beschluss vom 10.11.1982 - 6 B 69/82).

Ein besonderer Schutzanspruch für diese Wohnungen ist dementsprechend nicht gegeben.

Die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen im GEe1 wird daher beibehalten.

LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 10.03.2026:

Baugrund

Im Untergrund des Standortes können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2-). Sofern sich auch bei Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben, kann auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den **NIBIS Kartenserver** (Thema Ingenieurgeologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Hinweise

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-000a).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsi-

Angesichts der Erdfallgefährdungseinstufung des Plangebietes in die Gefährdungskategorie 2 ist davon auszugehen, dass nicht mit Erdfallgefahren zu rechnen ist, so dass auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Konkrete Baugrunduntersuchungen bleiben der nachfolgenden Realisierungsphase vorbehalten. Ein besonderer Regelungsbedarf besteht daher diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde liegen für das Plangebiet weder Salzabbaugerechtigkeiten noch Erdölaltverträge vor.

Auch bei Ausgleichsflächen sollen grundsätzlich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet werden. Darlegungen zu den konkreten Ausgleichsflächen können dem Umweltbericht entnommen werden. Nach den Erkenntnissen der Gemeinde sind Rohstoffsicherungsgebiete durch die Ausgleichsflächen nicht betroffen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

cherungskarten können über den NIBIS Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück vom 04.03.2026:

Zu der oben näher bezeichneten Bauleitplanung habe ich mit Schreiben vom 15.03.2024 gem. § 4 Abs. 1 BauGB in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht einen Hinweis vorgebracht; daher beziehe ich hier erneut wie folgt Stellung:

Mit der Wiedergabe meines Hinweises im B-Plan bin ich einverstanden. Die Interessen der von hier betreuten Landesstraße 70 werden damit ausreichend berücksichtigt.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 36 bestehen somit von hier keine weiteren Bedenken oder Einwände.

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

Ich bitte ggf. um weitere Beteiligung im Ver-

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

fahren.

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 09.03.2026:**

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ der Gemeinde Neuenkirchen liegt am südlich der engeren Ortslage Neuenkirchens direkt westlich der „Bramscher Straße“ (K 102), südlich des „Brookweges“ und östlich der „Mettinger Straße“ (L 70).

Der etwa 4,7 ha große Änderungsbereich beinhaltet den rechtskräftigen B-Plan Nr. 29 sowie landwirtschaftlich und in geringem Maße forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Der B-Plan Nr. 29 „Gewerbegebiet westlich der Bramscher Straße“ ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und von einem Tischlereibetrieb bebaut.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich bzw. in Teilen bereits als Gewerbegebiet aus.

Geplant ist die Ausweisung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes für die Erweiterung des Tischlereibetriebes.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Osnabrück aus 2004 beinhaltet für den Änderungsbereich keine landwirtschaftlich relevanten Darstellungen. Das RROP 2025 des Landkreises Osnabrück weist für das Plangebiet, das nicht durch den B-Plan Nr. 29 überlagert ist, jedoch als „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“, sowohl „auf Grund hohen Ertragspotentials“ als auch „auf Grund besonderer Funktionen“ aus.

Wegen seines hohen Ertragspotentials, aber auch seiner besonderen Funktion kann nicht ausgeschlossen werden, dass die betreffenden Flächen des Geltungsbereiches bei einzelbetrieblicher Betrachtung für die jetzigen Bewirtschafter einen wertvollen

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der parallel zum B-Plan Nr. 36 durchgeführten 31. FNP-Änderung wird das vorliegende Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

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 eben-

Teil der Produktionsgrundlage darstellen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den möglichen Wegfall eines Teils der Futtergrundlage für den vorhandenen Tierbestand bzw. die Einschränkungen der ordnungsgemäßen Verwertung der innerbetrieblich anfallenden Wirtschaftsdünger. Wir setzen voraus, dass auch dieser Aspekt im weiteren Verfahren - in Abstimmung mit den derzeitigen Bewirtschaftern der Flächen - entsprechend gewürdigt wird.

falls 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** (...).“²*

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.

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

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen. Das Geruchsgutachten der Landwirtschaftskammer wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan Nr. 36 und zur parallelen 31. FNP-Änderung der Samtgemeinde Neuenkirchen berücksichtigt.

² Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

Die Entwicklungsmöglichkeiten der o. g. Betriebe hinsichtlich möglicher Erweiterungen ihrer Tierhaltungen werden durch die Planung aufgrund der auch im Außenbereich bereits vorhandenen Bebauung u. E. nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Für einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut Entwurfsbegründung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die im bereits bestehenden Kompensationspool „Hof Lange“ ausgeglichen werden sollen. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden somit nicht herangezogen.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftliche Belange werden durch den B-Plan Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ der Gemeinde Neuenkirchen nicht nachteilig berührt. Gegen die vorliegende Planung bestehen, bei Beachtung der o. g. Punkte, aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

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

Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 10.03.2026:

Unsere Industrie- und Handelskammer trägt bezüglich der Planungen (Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebietsflächen) keine Bedenken vor. Die Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.

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

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten eines ansässigen Unternehmens geschaffen werden. Für das Unternehmen (Böwer General Contractor GmbH) entsteht die Möglichkeit, betriebliche Erweiterungen und logistische Abläufe standortsichernd zu realisieren. Die geplante Arrondierung bzw. Erweiterung der bereits vorhandenen gewerblichen Ansätze ist aus unserer Sicht zu begrüßen, da sie eine funktionalere Nutzung und Erschließung der bisher als Grünfläche genutzten Grundstücksflächen ermöglicht. Zudem werden mit der Planung die Ziele einer regionalen Wirtschaftsförderung verfolgt, wodurch die Wirtschaftskraft der Gemeinde Neuenkirchen erhalten bzw. weiter gestärkt wird.

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

Bei der Besiedlung der ausgewiesenen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die

Gewerbegebietsflächen ist mit erhöhtem Schwerverkehr zu rechnen. Die Verkehrsführung ist an die entsprechenden Erfordernisse anzupassen.

Im Hinblick auf Nutzungseinschränkungen auf Gewerbegebiete begrüßen wir die Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten und wesensähnlichen Nutzungen. Denn die vorgenannten Einschränkungen der Nutzungsart dienen auch dem Erhalt des Gebietscharakters und tragen dazu bei, die gewerblichen Bauflächen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu sichern sowie einzelhandelsbezogene Fehlentwicklungen als auch städtebauliche „Trading down-Effekte“ im und um das Plangebiet zu vermeiden.

Im Rahmen der Energiewende und vor dem Hintergrund zur Sicherung der Versorgung sowie Stärkung der Energieinfrastruktur unterstützen wir den Ausbau von erneuerbaren Energiequellen. Angesichts potentieller Flächenkonflikte zwischen der Erweiterung bzw. Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits sowie einer ortsnahen und unbürokratischen Versorgung mit erneuerbaren Energien andererseits bitten wir hinsichtlich einer Kompromisslösung zu prüfen, ob in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann, dass diese Anlageart - hier konkret Photovoltaikanlagen - in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden beschränkt wird.

bereits bestehende Gemeindestraße „Brookweg“. Sofern planbedingt und auf B-Planebene erforderlich, wurde der erforderliche Straßenausbau im B-Plan berücksichtigt. Ein weitergehender Regelungsbedarf ergibt sich diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

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

Zu den bedeutsamsten Klimaschutzziele 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 wichtig³.

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

³ vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki

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 Dach- oder Außenwandflächen 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
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.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Problemen sind im geplanten GEe Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie nicht zulässig.

Eine entsprechende Einschränkung auch in Hinblick auf Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie bzw. deren Zulässigkeit nur auf oder an Gebäuden ist nach Ansicht der Gemeinde zu weitgehend und wird daher nicht vorgenommen.

Anlässlich des Beteiligungsverfahrens haben wir das o. g. Unternehmen beteiligt.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt voll und ganz die Erweiterungsabsichten des

Uns wurde mitgeteilt, dass die Planung mit der Gemeinde abgestimmt ist und es daher aktuell keine weiteren Anregungen gibt. Ziel des Unernehmens ist, durch den in der Bauleitplanung geschaffenen Rahmen Planungssicherheit für die Umsetzung des Vorhabens zu erhalten. Daher sollte die Umsetzung der Planung grundsätzlich nur im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen erfolgen. Sollten uns weitere Anregungen zugehen, werden wir ergänzend vortragen.

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. Dies ist laut den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ (Nr. 4.7.1 in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes) jedoch nur für die Teilfläche 3 (GEe2) vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem Unternehmen tragen wir daher keine Bedenken gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen auf der gewerblichen Baufläche im Plangebiet (GEe1), Teilflächen 1 und 2) vor.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Bei einem Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen ist generell der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu beachten, da es im Hinblick auf Schallimmissionen zu Konflikten kommen kann. Wir begrüßen, dass dieser Sachverhalt, auch hinsichtlich der Schaffung von Planungssicherheit, mittels einer schalltechnischen Beurteilung für das konkrete Vorhaben betrachtet und untersucht wurde. Belastungen durch Gewerbelärmemissionen sind durch das Festlegen von Emissionskontingenten für die Teilbereiche des Plangebietes nicht zu erwarten. Durch das Festlegen von Emissionskontingenten wird eine Maßnahme des aktiven Lärmschutzes ergriffen. Wir gehen davon aus, dass die zur

ansässigen Gewerbebetriebes. Das Planverfahren wurde kontinuierlich mit dem Gewerbebetrieb abgestimmt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Einzelfall möchten Gewerbetreibende auch bei ihrem Gewerbebetrieb wohnen. Im GEe1 sollen daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Durch einen angemessenen Anteil an Wohnnutzungen in Gewerbe- und Industriegebieten 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 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) zulässig sind (vgl. insbesondere OVG Niedersachsen, Beschluss vom 10.11.1982 - 6 B 69/82).

Ein besonderer Schutzanspruch für diese Wohnungen ist dementsprechend nicht gegeben.

Die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen im GEe1 wird daher beibehalten.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im näheren Umfeld von schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Wohngebäude im Außenbereich) ist potenziell konfliktträchtig. 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

Bewältigung von eventuellen Konflikten im Bereich des Immissionsschutzes durch angrenzende schutzbedürftige Nutzungen getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen geeignet sind, sodass Nutzungskonflikte gar nicht erst entstehen. Grundsätzlich sollten Gewerbe- / Industriebetriebe nicht mit Auflagen zum aktiven Immissionsschutz oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Dies lehnen wir im Sinne der gewerblichen Standortsicherung und des Bestandsschutzes ab.

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) ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren hat die Gemeinde Neuenkirchen von den bestehenden rechtskonformen Regelungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht, so dass die planbedingten potenziellen Konflikte bewältigt und erhebliche Auswirkungen u.a. auf den Menschen vermieden werden können ohne die Gewerbenutzung übermäßig einzuschränken.

Details dazu können u.a. dem Umweltbericht sowie dem Fachbeitrag Schallschutz (Anlage des Umweltberichtes) entnommen werden.

Wir bitten um Beachtung unserer Anmerkungen und Hinweise sowie um Mitteilung des Ergebnisses der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gemäß § 3 Absatz 2 Satz 6 BauGB.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Nds. Landesforsten, Forstamt Anklam
vom 29.01.2026:**

Für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Waldflächen sollten jedoch grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden.

Sofern eine Überplanung von Waldfläche unvermeidbar ist, wäre der betroffene Flächenanteil waldderechtlich umzuwandeln und in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG an einer anderen Stelle zu ersetzen und gemäß dem RdErl. d. ML vom 05.11.2016 adäquat zu kompensieren. Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte aber möglichst vermieden werden.

Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald wird gemäß LROP hingewiesen.

Deutsche Bahn AG vom 27.02.2026:
Hinweisblatt zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabenträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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

Im Plangebiet liegen zwei kleine Waldflächen, die dem Schutz des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung unterliegen. Diese Waldflächen werden erhalten und entsprechend im B-Plan als Flächen für den Wald festgesetzt.

Ein angemessener Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze und den Waldflächen wird im B-Plan ebenfalls berücksichtigt.

Die nächste DB Bahnlinie liegt ca. 6,5 km vom vorliegenden Plangebiet entfernt. Mit einem negativen planbedingten Einfluss auf Bahnanlagen oder den Bahnverkehr ist daher nicht zu rechnen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück vom 30.01.2026:

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 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 Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet:

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.

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de).

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

WESTNETZ GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, Netzplanung vom 17.02.2026:

Wir bedanken uns für die Einbindung der Westnetz GmbH in das oben näher bezeichnete Verfahren und teilen Ihnen mit, dass seitens der Westconnect GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 bestehen.

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

Da Westconnect GmbH im Geltungsbereich neben einer Breitband-Trasse im Zuge der Bramscher Straße einen Glasfaser-Hausanschluss unterhält, bitten wir Sie zu veranlassen, dass bei ggf. geplanten Tiefbauarbeiten die vorhandenen Erdkabeltrassen berücksichtigt 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.

Die bauausführenden Firmen werden gebeten, vor Beginn der Arbeiten sich rechtzeitig aktuelle Planauskünfte einzuholen.

Abschließend machen wir ausdrücklich darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind. Die Westconnect GmbH übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen und den Anlagenteilen im Zusammenhang stehen.

Dieses Schreiben ergeht im Namen und im Auftrag der Westconnect GmbH.

WESTNETZ GmbH, Regionalzentrum
Osnabrück vom 13.02.2026:

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 29.01.2026 teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken zum oben genannten Vorhaben haben, sofern die nachfolgenden Ausführungen beachtet werden:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Verfahrensgebiet unterhalten wir erdverlegte Strom- und Gasversorgungseinrichtungen. Den ungefähren Verlauf dieser Einrichtungen entnehmen Sie bitte der Anlage.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie, dafür zu sorgen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht Ihnen jederzeit unser Online-Auskunftsportal zur Verfügung, das Sie unter der Adresse;
<https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp> abrufen können.

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.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan haben wir entnommen, dass die Flächen im Plangebiet durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen. In diesem Zusammenhang weisen wir nochmal darauf hin, dass sich im Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen befinden. Diese Flächen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen sowie Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Überdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Baumaßnahmen sowie Bepflanzungen im Nahbereich von Versorgungseinrichtungen sollen so durchgeführt werden, dass die Versorgungseinrichtungen in ihrem Bestand und ihrer Funktion nicht beschädigt werden. Die dazu geltenden technischen Regelwerke (z.B. DVGW-Regelwerk GW 125 „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) sollen grundsätzlich beachtet werden.

Die sonstigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

BauGB ausdrücklich vor.

Unterhaltungsverband UHV 97 Mittlere Hase, Bersenbrück vom 03.02.2026:

Der UHV 97 hat keine Bedenken gegen die Planung. Der Wasser- und Bodenverband Bühnerbachgebiet hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

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

Folgende Forderung wird schon an dieser Stelle gegeben:

Der Abstand zwischen dem Verrohrungsende und der Radwegebrücke muss mindestens 7 Meter betragen. Dies ist erforderlich, um eine maschinelle Gewässerräumung weiter zu ermöglichen.

Der Hinweis wird als Hinweis in den B-Plan übernommen.

Wasserverband Bersenbrück vom 25.02.2026:

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 11.03.2024 hat der Wasserverband bereits zum Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet südlich des Brookweges“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme bleibt auch weiterhin voll aufrechterhalten.

Das Schreiben vom 11.03.2024 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der aufgeführten Hinweise aus der Stellungnahme vom 11.03.2024, keine Bedenken gegen die Planung und Planverwirklichung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren bitte ich Sie, nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes, mir eine Ausfertigung des

rechtsverbindlichen Planes für meine Unterlagen unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch zur Verfügung zu stellen.

Wasserverband Bersenbrück vom 11.03.2024:

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

Das Flurstück 43/7 wird 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. RAS 06 berücksichtigt.

Die konkrete technische Umsetzung von Er-

- 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. RASt 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.

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.

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.

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

schließungsmaßnahmen 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

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 Versor-

Beschädigungen der Armaturen und Leitungen bei Durchführung der Arbeiten zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind ebenfalls bei Durchführung der Maßnahme einzuhalten.

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

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.