

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35  
„WOHNGEBIET SÜDLICH HAARMEYERS KAMP“  
DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN  
LANDKREIS OSNABRÜCK**

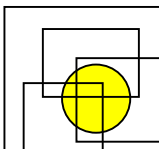
**- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -**

DER UMWELTBERICHT INKLUSIVE ANLAGEN  
IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS: 29.06.2021

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: ENDFASSUNG**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

**Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS, SRL**

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Hinweise und Vorbemerkungen ..... 3
2	Planungsanlass ..... 3
3	Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum ..... 3
3.1	Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung ..... 3
3.2	Städteplanerische Grundsätze ..... 4
3.3	Bauleitplanerische Gesichtspunkte ..... 5
4	Plangebiet „Südlich Haarmeyers Kamp“ ..... 7
4.1	Lage und Größe des Plangebietes ..... 7
4.2	Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben ..... 9
4.2.1	Fachgesetze ..... 9
4.2.2	Fachplanungen ..... 11
4.3	Bestand ..... 12
4.4	Standortbegründung und Planungsabsicht ..... 12
4.4.1	Art der baulichen Nutzung ..... 14
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche ..... 14
4.4.3	Verkehrerschließung ..... 15
4.4.4	Sonstige Flächenausweisungen ..... 15
4.5	Klimaschutz, Energieeinsparung ..... 16
4.6	Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange ..... 16
4.7	Erläuterung der Textlichen Festsetzungen ..... 22
4.7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 22
4.7.2	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) ..... 23
4.8	Ver- und Entsorgung ..... 24
4.9	Brandschutz ..... 25
4.10	Belange des Denkmalschutzes ..... 25
4.11	Flächenbilanz ..... 27
4.12	Stellplatznachweis ..... 27
4.13	Erschließungskosten und Finanzierung ..... 27
4.14	Bodenordnung ..... 28
5	Auslegungsvermerk zur erneuten öffentlichen Auslegung ..... 28
6	Abwägung der Anregungen und Bedenken ..... 29
7	Abschließender Verfahrensvermerk ..... 79

## **1 Hinweise und Vorbemerkungen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 35 der Gemeinde Neuenkirchen wird parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Neuenkirchen aufgestellt.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht zum B-Plan Nr. 35 (inkl. seiner Anlagen) ist gleichzeitig auch Umweltbericht zur 29. Änderung des FNPs und als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplans (B-Plan) wurden verschiedene Änderungen vorgenommen. So wurde u.a. der räumliche Geltungsbereich im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens erweitert. Die erfolgten Änderungen erfordern eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

## **2 Planungsanlass**

Die Gemeinde Neuenkirchen möchte mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren auf die aktuelle Nachfrage an Wohngrundstücken reagieren. Der Wohn- und Arbeitsstandort Neuenkirchen soll durch ein angemessenes Angebot an Wohngrundstücken für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf gesichert, gestärkt und fortentwickelt werden. Ferner soll im Plangebiet eine Kindertagesstätte errichtet werden. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bedürfnisse der Familien ein besonderes Gewicht.

## **3 Allgemeine und spezielle Aussagen zum Planungsraum**

### **3.1 Vorgaben von Landesplanung und Regionaler Raumordnung**

Das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017 (LROP) 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.“<sup>1</sup>

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück 2004 wird die Samtgemeinde Neuenkirchen dem Ländlichen Raum zugeordnet. 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.“<sup>2</sup>

Die Gemeinde Neuenkirchen erhält gemäß RROP die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums und hat demnach zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.

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

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der vorliegenden Planung Schritte in die richtige Richtung getan werden, um die zukünftige Gesamtentwicklung positiv zu beeinflussen. Mit der Stärkung und Entwicklung des Wohnstandortes 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.

<sup>1</sup>Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008/2017, Kapitel 1.1

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

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 Ordners 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.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung für eine nachhaltige Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“<sup>3</sup>

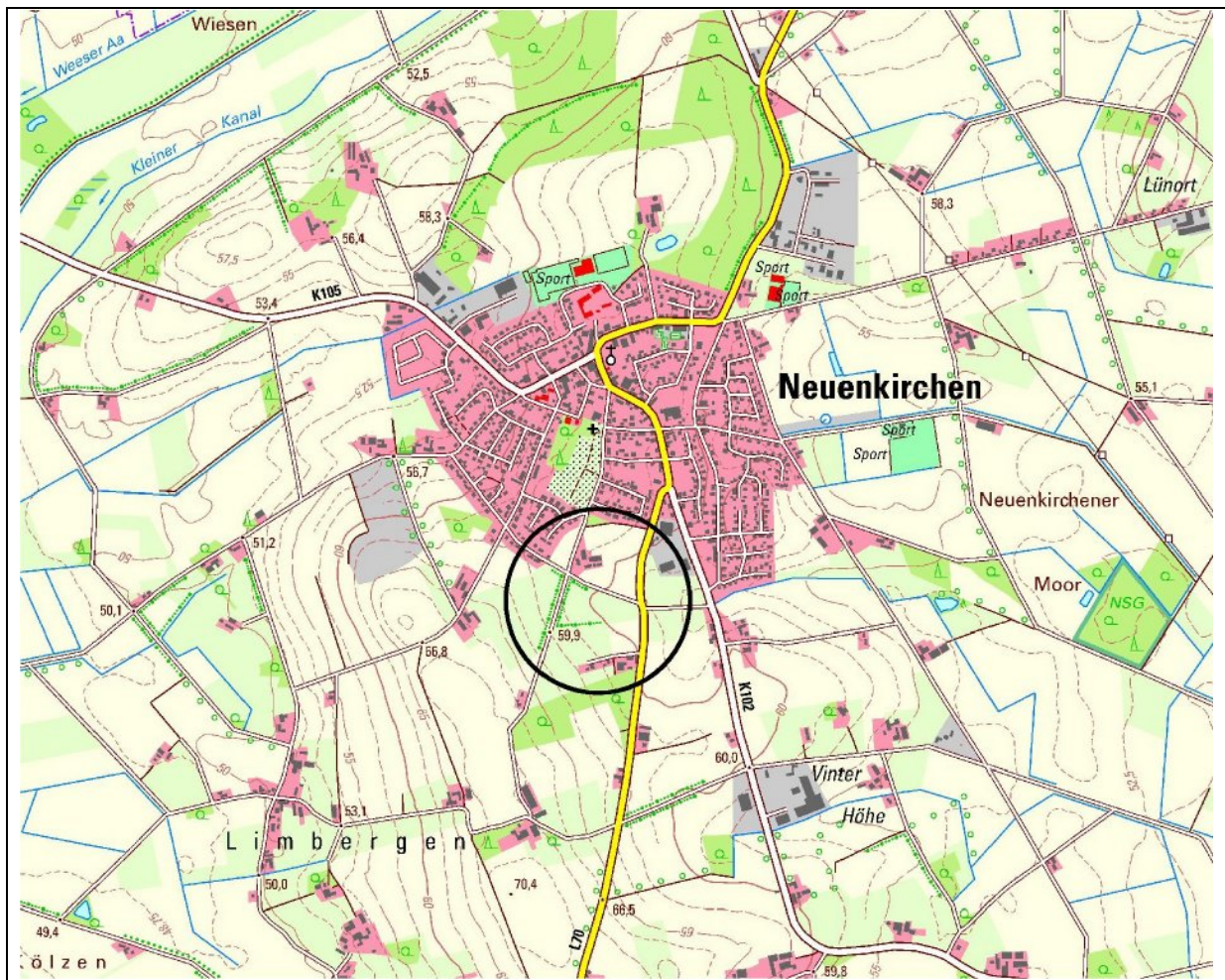
---

<sup>3</sup>Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

## 4 Plangebiet „Südlich Haarmeyers Kamp“

### 4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 10,7 ha große Plangebiet liegt am Südrand der engeren Ortslage Neuenkirchens, beiderseits der Mettinger Straße (L 70) sowie nördlich und südlich der Straße „Im Nihen“ und beiderseits der Vornholtstraße. Im Plangebiet liegen zudem Abschnitte der drei vorgenannten Straßen.



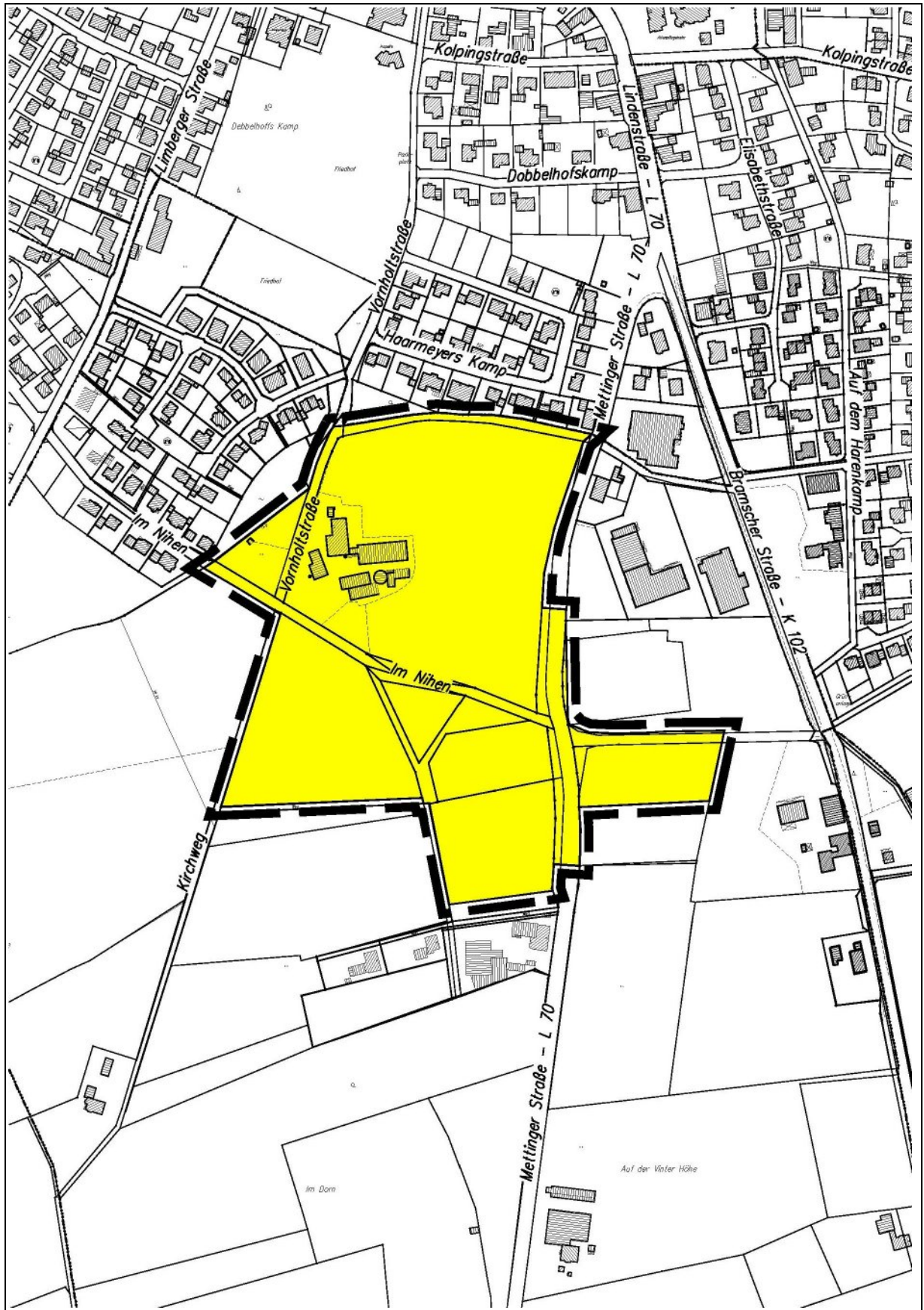
0 250 500 750 1000 1250 m

Original: Topographische Karte M 1:25.000

Gemeinde Neuenkirchen B-Plan Nr. 35

Übersichtskarte

M. 1 : 25.000



0 50 100 150 200 250 m

Original: ALKIS, LGLN

Gemeinde Neuenkirchen B-Plan Nr. 35

Plangebiet

M. 1 : 5.000



## 4.2 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

### 4.2.1 Fachgesetze

#### Schutzgebietsystem Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist ein Plan bzw. Projekt im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Im planungsrelevanten Umfeld liegen keine FFH-Gebiete. Das nächstliegende FFH-Gebiet "Gehn" (EU-Kennzahl 3513-332) weist einen Abstand von mindestens 3,0 km zum Plangebiet auf, wodurch erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Gebiet und seinen Schutzzweck ausgeschlossen werden können.

Für die vorliegende Planung ergaben sich zudem keine Hinweise auf Beeinträchtigungen von Gebieten gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie, da die nächstliegenden Gebiete Recker und Mettinger Moor mehr als 4,8 km Abstand aufweisen. Zudem gibt es keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder prioritäre 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 Bauleitplan 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 bzw. Ersatz) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, wie weit 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 FNP und B-Plan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 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.“

Im Zuge der parallelen B-Planaufstellung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bio-Consult, 08.12.2020) erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden in der Planung berücksichtigt.

#### Immissionsschutz

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der zukünftig von ihm ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z. B. TA Lärm, DIN 18005) zu berücksichtigen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms (insbesondere Mettinger Straße L 70) wurde u. a. auf Basis einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2019 ein Verkehrslärmgutachten<sup>4</sup> erstellt. Zur Prognose und Beurteilung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen wurde auf Grundlage der Geruchsmissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) ein Geruchsgutachten<sup>5</sup> erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in der Planung berücksichtigt.

#### Altlasten / Altablagerungen / Kampfmittel

Gemäß Geodatenserver des Landkreises Osnabrück liegen nördlich des Plangebietes im Umkreis von 500 m Luftlinie fünf Altstandorte mit einem allgemeinen Gefahrenverdacht, die im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung berücksichtigt werden (siehe auch Kap. 2.1.1 und 2.2.2.1 des Umweltberichts). Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Es liegt gemäß Hochwassergefahrenkarten des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zudem nicht innerhalb von Hochwassergefahrengebieten.

#### Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend liegen mehrere nach § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützte Wallhecken, die im Wallheckenkataster des Landkreises Osnabrück geführt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung können diese Hecken zum Teil nicht erhalten werden. Für die insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen notwendige Beseitigung von Wallhecken wurde von der Gemeinde Neuenkirchen ein „Befreiungsantrag von den Verboten gemäß § 22 Abs. 3 Satz 2 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG“ gestellt. Dieser Antrag wurde von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück am 25.01.2021 unter Auflagen genehmigt (AZ.: FD 7.2.48.06.00507 ri).

<sup>4</sup> RP-Schalltechnik: „Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ‚Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp‘, Osnabrück, 08.12.2020.

<sup>5</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen: „Immissionsschutzgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 ‚Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp‘, Oldenburg, 05.05.2020.

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 70 außerhalb einer nach § 4 Abs. 1 NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage an. Dementsprechend ist u.a. die Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG zu beachten.

Ferner wird aufgrund der Anbindung des Plangebietes an die L 70 ein Linksabbiegestreifen im Zuge der L 70 erforderlich. Ein entsprechender Ausbauplan wurde bereits erstellt und mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück vorabgestimmt.

Der vorliegende B-Plan bereitet u.a. auch den Bau des Linksabbiegestreifens vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Details zum geplanten Ausbau sind dem Erläuterungsbericht sowie dem Ausbauplan zur Herstellung des Linksabbiegestreifens (beide Ing.-Büro Westerhaus) zu entnehmen. Beide sind Anlagen des Umweltberichts.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen Schutzstatus.

#### **4.2.2 Fachplanungen**

##### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Laut der zeichnerischen Darstellung des RROPs des Landkreises Osnabrück liegt das Plangebiet in einem Bereich ohne konkrete raumordnerische Funktionsbestimmungen („weiße Fläche“). Die Mettinger Straße (L 70) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

##### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der LRP des Landkreises Osnabrück 1993 enthält ebenfalls keine konkreten Ziele für das Plangebiet.

##### Landschaftsplan (LP)

Weder für die Samtgemeinde Neuenkirchen, noch für die Mitgliedsgemeinde Neuenkirchen liegen LP vor.

##### Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Das Areal wird im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Neuenkirchen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zum vorliegenden B-Plan wird die 29. Änderung des FNPs der Samtgemeinde Neuenkirchen aufgestellt. Darin wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend wird der B-Plan Nr. 35 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Der B-Plan Nr. 35 überlagert kleinflächig die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 4 „Haarmeyers Kamp“ und Nr. 17 „Kohlenbruch“. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 35 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 4 und Nr. 17 in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 35 überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Weitere B-Pläne bestehen für das Plangebiet derzeit noch nicht.

Im Nahbereich liegen die B-Pläne Nr. 23 „Zwischen Bramscher Straße und Mettinger Straße“ und Nr. 26 „Sondergebiet Verbrauchermarkt zwischen Bramscher und Mettinger Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen.

##### Sonstige Fachplanungen

Es sind keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zum Änderungsbereich treffen.

### 4.3 Bestand

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Innerhalb des Plangebietes liegen bauliche Anlagen eines viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebes. Der Betrieb wird die Tierhaltung im Zuge der Realisierung des künftigen Baugebietes einstellen. Hierzu bestehen bereits entsprechende Verträge zwischen Betrieb und Gemeinde Neuenkirchen. Zur umfassenderen Information wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 4.4 Standortbegründung und Planungsabsicht

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

- Das Areal liegt am südlichen Rand der engeren Ortslage von Neuenkirchen, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohngebiete und damit nahräumlich zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut durch vorhandene Gemeindestraßen und die L 70 an das bestehende Straßennetz angebunden.
- Für das Areal bestehen keine der Planung entgegenstehenden zwingenden raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- 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 zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen und der geplanten Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden
- Die Fläche ist für die Landwirtschaft entbehrlich und die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche steht für die geplante Wohnbaunutzung 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 keine in ausreichender Anzahl verfügbaren unbebauten Wohngrundstücke mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale sind weitgehend ausgeschöpft. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete 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** (...).*<sup>6</sup>

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 Wohngebietsentwicklung 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 Wohnbaugrundstücken gegeben. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen stehen in der Gemeinde Neuenkirchen derzeit 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 im Rahmen geeignete Standorte gesucht.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Neuenkirchen, wie auch in der Samtgemeinde Neuenkirchen generell, neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten erfolgreich angewendete planerische Handeln ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehende Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.

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

#### **4.4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude;
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die Festsetzung als WA lässt sich die Planungsabsicht, insbesondere Wohnbauflächen bereitzustellen, zufriedenstellend verwirklichen.

##### Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte

Eine Teilfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup> wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte" ausgewiesen. Hier soll die dringend benötigte neue Kindertagesstätte errichtet werden.

#### **4.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Das WA wird in 3 Bereiche (WA 1 - WA 3) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungsdichte eine städtebauliche Staffelung von Ost (höhere Dichte am bestehenden Siedlungsrand) nach West (geringere Dichte zum Außenbereich) aufweisen:

Das WA 3 grenzt unmittelbar an die Mettinger Straße (L 70). Hier sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,6 festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) sowie Hausgruppen (H) mit maximal 2 Vollgeschossen (II).

Das WA 2 grenzt tlw. auch an die L 70. Im Vergleich zum WA 3 werden hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit abweichender Bauweise (a25, Baukörperlänge maximal 25 m) zugelassen, so dass insgesamt eine geringere Gebäude- und Wohnungsdichte zu erwarten ist.

Das WA 1 bildet den flächengrößten Teilbereich des Plangebietes. Im Vergleich zum WA 2 beträgt die GRZ 0,3, die GFZ 0,5 und es werden hier lediglich Einzelhäuser (E) zugelassen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vorgegeben. Als Bauweise wird hier eine abweichende Bauweise (a50+) vorgesehen, die auch Baukörperlängen über 50 m zulässt. Durch die Beschränkung auf maximal ein Vollgeschoss (I) soll die harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Durch die Vorgabe von Baugrenzen wird eine zu starre Reglementierung hinsichtlich der Baukörperplatzierung verhindert. Dadurch wird die Möglichkeit zur Schaffung eines abwechslungsreichen Siedlungsbildes gegeben, in dem der einzelne Bauherr (im Rahmen der sonstigen Vorgaben) entsprechend den eigenen Wünschen und Ansprüchen planen kann.

Weitere Vorgaben bzw. Einschränkungen (u.a. zur zulässigen Anzahl von Wohnungen, zur Trauf- und Firsthöhe und zur Dachform) erfolgen durch textliche Festsetzungen im B-Plan (sieh hierzu auch Kapitel 4.7).

#### 4.4.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von den Gemeindestraßen „Im Nihen“ und „Vornholtstraße“ sowie von der L 70 („Mettinger Straße“) aus. Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden neue öffentliche Verkehrsflächen erforderlich.

Zur Optimierung der Erschließung sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden u.a. auch ein Linksabbiegestreifen im Zuge der L 70 sowie eine Teilverlegung der Straße „Im Nihen“ erforderlich. Ein entsprechender Ausbauplan wurde bereits erstellt und mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück vorabgestimmt.

Der vorliegende B-Plan bereitet u.a. auch den Bau des Linksabbiegestreifens vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Details zum geplanten Ausbau der L 70 sind dem Erläuterungsbericht zur Herstellung des Linksabbiegestreifens im Zuge der L 70 (Ing.-Büro Westerhaus, Projekt-Nr. 2020-032) sowie dem Ausbauplan zur L 70 (Ing.-Büro Westerhaus, 28.04.2021) zu entnehmen. Beide sind Anlagen des Umweltberichts. Die konkreten Ausbaupläne sind im Nachgang des Bauleitplanverfahrens mit der Landesbehörde abzustimmen.

Die geplanten Straßen wurden in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06“ dimensioniert. Die Straße „Im Nihen“ erhält aufgrund ihrer Sammel-funktion eine Breite von 10,0 m. Die neuen inneren Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) erhalten eine Breite von 7,0 m und genügen damit den typischen Standardbegegnungsfällen. Die Anliegerstraßen sollen ferner so gestaltet werden, dass multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können. In Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wurden, wo zur Freihaltung von Sichtbeziehungen notwendig, die erforderlichen Sichtfelder berücksichtigt.

Die geplanten Fuß- und Radwege sollen das Wegesystem sinnvoll ergänzen.

Die Anlieger von Stichstraßen ohne hinreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge müssen ihre Mülltonnen am Tage der Müllabfuhr an die von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen stellen.

Bei Realisierung des neuen Baugebietes ist mit ca. 633 zusätzlichen Kfz-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden zu rechnen. Diese planbedingte Verkehrsmengenzunahme wurde im Fachbeitrag Lärmschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, 08.12.2020, Kapitel 5.1) berücksichtigt. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden die bestehenden Straßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind. Das Verkehrslärmgutachten ist Anlage des Umweltberichts.

#### 4.4.4 Sonstige Flächenausweisungen

##### Grünfläche „Spielplatz“:

Zentral innerhalb des geplanten WA wird eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesen. Diese Fläche soll einerseits als Spielfläche für Kinder, ferner auch als zentraler Treffpunkt für die künftigen Bewohner dienen.

##### Fläche für die Wasserwirtschaft:

Das anfallende Oberflächenwasser soll ohne Abflussverschärfungen schadlos abgeleitet werden. Hierzu ist innerhalb des Plangebiets der Bau eines ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) geplant. Die für das RRB benötigte Fläche wird im B-Plan als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen.

##### Flächen für Naturschutzmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sowie für naturschutzfachliche Pflege und Entwicklungsmaßnahmen werden im Plangebiet 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A bis D) ausgewiesen. Ziel in den Flächen A - C ist der Erhalt bzw. die Entwicklung von Gehölzbeständen und Wallhecken. Die Fläche D überlagert die Fläche für

die Wasserwirtschaft. Vorgesehen ist hier die naturnahe Gestaltung und Unterhaltung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens.

#### **4.5 Klimaschutz, Energieeinsparung**

Die Gemeinde Neuenkirchen steht der Förderung und dem Ausbau der regenerativen Energienutzung u. a. auch im Bereich des Hausbaus grundsätzlich positiv gegenüber. 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.

In Hinblick auf die insbesondere auch dem Klimaschutz dienende solarenergetische Optimierung von Gebäuden werden auch an den B-Plan als planungsrechtliche Grundlage bestimmte Anforderungen gestellt. Hierbei sind die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung besonders wichtig<sup>7</sup>.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden B-Plans wurden u.a. so getroffen, dass sie einer solarenergetischen Gebäudeoptimierung nicht entgegenstehen. Das Straßenkonzept und der Flächenzuschnitt erlauben u.a. auch eine optimale solare Gebäudeausrichtung. 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.

In Hinblick auf Gebäude bezogene Klimaschutzmaßnahmen bieten ansonsten die geltenden rechtlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) den allgemeingültigen fachlichen Standard.

#### **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 vorbereitet. Darüber hinaus ist z. B. aufgrund der nahegelegenen Straßen sowie aufgrund von im Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrslärm u. Geruchsimmissionen) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zum vorliegenden B-Plan Nr. 35 (gleichzeitig auch zur parallel durchgeführten 29. Änd. des FNPs der Samtgemeinde Neuenkirchen) eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden dabei beschrieben und bewertet.

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.

<sup>7</sup> vgl: Faltblatt "Solarenergie im Planungs- und Baurecht" der Studiengemeinschaft für Fertigbau e.V., Wiesbaden, Bearbeiter: Dipl.- Ing. Peter Goretzki



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 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 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	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ keine erheblichen	-		
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	••	Die vom Lärmgutachter zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen empfohlenen Gebäude bezogenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans übernommen.	nicht erforderlich
Boden	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.	••	Bindung der zulässigen Überschreitung der GRZ an „ökologische“ Bauweisen; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	Die zulässige Grundfläche wird in erheblichen Teilbereichen auf Werte unterhalb der Maximalwerte der BauNVO begrenzt. Zudem wird die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 30 % begrenzt und von ökologischen (wasserdurchlässigen) Bauweisen abhängig gemacht; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)	••	Vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••	siehe oben	nicht erforderlich
	○ Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kul-	••	Vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich

	turgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)			
Fläche	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen	••	Minimierung der Straßenbreiten, bei allerdings gut bebaubaren Grundstücken und ausreichenden Straßenquerschnitten für die maßgeblichen Begegnungsfälle; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	○ Verlust gut bewirtschaftbarer und tlw. ertragreicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	••	Minimierung des Flächenbedarfs durch kompakte Bebauung.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Schaffung von Raum für eine Wohnbebauung und einen Kindergarten entsprechend aktueller Bedürfnisse / Nachfragen der Bevölkerung, verbunden mit erheblicher Bodenwertsteigerung	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf.	nicht erforderlich
	○ Schaffung von großflächigen öffentlichen und privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	•• (positiv)	<u>Positive</u> Wirkung auf das Schutzgut, kein Handlungsbedarf.	nicht erforderlich
Wasser	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Verlust von Grabenabschnitten durch Verfüllung oder Verrohrung	••	Vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••	Nachweis der unschädlichen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einem hydraulischen Nachweis. Unschädliche Ableitung des Oberflächenwassers in ein ausreichend dimensioniertes Regenwasserrückhaltebecken. Die wasserrechtlichen Bestimmungen (WHG, NWG) sollen dabei grundsätzlich beachtet werden.	nicht erforderlich
Luft und Klima	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	••	Verminderung der Beeinträchtigung durch den tlw. Erhalt von Gehölzstrukturen; Anlage div. Gehölzstrukturen im Plangebiet; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Veränderung des	••	siehe oben	nicht erforderlich

	örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung			
Pflanzen und Tiere	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere</li> </ul>	••	Zum Erhalt und zur Neuentwicklung naturnaher Lebensräume werden Flächen zum Schutz, zur Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Durch die zusätzliche Ausweisung öffentlicher Grünflächen und weitere Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen, darunter für überplante Wallhecken die doppelte Länge an neuen Wallhecken.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen</li> </ul>	••	siehe oben	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten</li> </ul>	••	Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten erfolgt eine zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben sowie die allgemeine Baufeldräumung. Zulässig bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten insbesondere von Höhlenbrütern, Haussperlingen und Rauchschwalben sowie Fledermäusen</li> </ul>	••	Teilweiser Erhalt verschiedener Gehölzbestände und Neuanlage naturnaher Lebensräume. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten erfolgt eine zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben sowie die allgemeine Baufeldräumung. Zulässig bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für Höhlenbrüter, Haussperlinge und Rauchschwalben werden CEF-Maßnahmen vorgesehen und Quartiere vor Baubeginn bereitgestellt; Bereitstellung von 10 Fledermausquartieren.	nicht erforderlich
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung</li> </ul>	••	Es erfolgt der teilweise Erhalt von Gehölzstrukturen, Pflanzgebote sowie die Ausweisung von mehreren Flächen zum Schutz- und Pflege von Natur und Landschaft. Durch die Maßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert und tlw. ausgeglichen werden; vollständige Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verschiebung des Artenspektrums</li> </ul>	••	siehe oben	nicht erforderlich

	durch geänderte Nutzung			
Land-schaft	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	Es erfolgt ein teilweiser Erhalt von Gehölzstrukturen und eine vollständige Kompensation durch neue Gehölzpflanzungen und sonstige Ausgleichsmaßnahmen; Beschränkungen der Bauhöhen und der zulässigen Grundfläche.	nicht erforderlich
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente (z. B. Wallhecken)	••	Es erfolgt ein teilweiser Erhalt von Gehölzstrukturen und eine vollständige Kompensation durch neue Gehölzpflanzungen im Plangebiet und sonstige Ausgleichsmaßnahmen.	nicht erforderlich
	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Betriebsphase</b>			
	○ Neustrukturierung des Orts- und Landschaftsbildes	••	s.o.	nicht erforderlich
Kultur- u. Sach-güter	<b>Umweltauswirkungen im Zuge der Bauphase</b>			
	○ Mögliche Beschädigung / Zerstörung von archäologischen Kulturgütern durch Erdarbeiten	••	Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) muss rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Planes aufgenommen.	nicht erforderlich
<b>Gesamtbeurteilung: Kein weitergehender Kompensations- oder Handlungsbedarf</b>				

**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 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 Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche zur Ortsentwicklung, zur Sicherung des Wohnstandortes und damit zur Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für die Bevölkerung benötigt wird. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Abwägung zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen - z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die

Zurückstellung eines anderen - z.B. 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan Nr. 35 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Für den naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf in Höhe von **16.700** Werteinheiten wird folgende Ausgleichsfläche bereitgestellt:

- Kompensationsfläche der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius (Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Limbergen, Flur 10, Flurstück 18)

Hinweis: Der naturschutzfachliche Ausgleich für die überplanten nach § 29 BNatSchG geschützten Wallhecken erfolgt gesondert im Rahmen des von der Gemeinde gestellten Befreiungsantrags nach § 67 BNatSchG. Dieser Antrag wurde von der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück geprüft und unter Auflagen am 25.01.2021 genehmigt - AZ.: FD 7.2.48.06.00507 ri.

Da im Zuge der Baumaßnahmen voraussichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern (z. B. Blau- und Kohlmeise), Haussperlinge sowie zwei Brutpaare Rauchschnalben verloren gehen werden, werden für diese Arten zudem geeignete CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen und vor Baubeginn durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen werden hierzu in den B-Plan aufgenommen.

Details zur Lage und zur Maßnahmenkonzeption der externen Ausgleichsflächen und der CEF-Maßnahmen sind Kapitel 2.3.5 des Umweltberichtes 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 von Beeinträchtigungen (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 bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die geplante Nutzung, Umweltbelange sowie potentielle Nutzungskonflikte und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild.

### 4.7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der L 70 und der Straße „Im Nihen“ getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Ergebnisse des Fachbeitrags Schallschutz berücksichtigt und die darin empfohlenen passiven Gebäude bezogenen Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Zu 2) Mit Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens auf 0,50 m über der fertigen erschließenden Straße wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung der Baukörper bringt und das damit einer harmonischen Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur dient.

Zu 3 u. 4) Durch die Festsetzung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Zu 5) Die Festsetzung der abweichenden Bauweise a25 soll grundsätzlich die zulässigen Gebäudeformen in offener Bauweise ermöglichen, jedoch nur mit maximalen Baukörperlängen von 25 m (Hinweis: In offener Bauweise wären ohne weitere Einschränkungen Baukörperlängen bis 50 m zulässig). Hiermit wird insbesondere der Übergang zur freien Landschaft sowie das vorhandene Ortsbild berücksichtigt, welches durch vergleichbare maximale Gebäudedimensionen geprägt ist.

Lediglich in der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise a50+ zugelassen, damit hier für die geplante Kindertagsstätte auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Zu 6 u. 7) Trotz des bestehenden Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohngebietes. Um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft, eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Wohngebäude die zulässige Anzahl von Wohnungen begrenzt und Kellerwohnungen ausschließt.

Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden und der allgemeine Wohnwert, insbesondere durch zusätzliche Abstell- und Nebenräume im Keller gesteigert wird. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde drüber hinaus der Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.

Zu 8) Diese Festsetzung wurde insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit getroffen. Da unmittelbar an die Verkehrsflächen grenzende Garagen und Carports oftmals bei Betrieb (öffnen der Garagentore, Rückwärtsstoßen, Be- und Entladen etc.) zu Verkehrs- und Sichtbehinderungen führen, sollen diese baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

Zu 9) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. ihre maximal 30%ige Überschreitung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurde an bestimmte Bedingungen gebunden, die hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und Siedlungsökologie sinnvoll sind. Die wasserdurchlässige Herstellung von Terrassen, Stellplätzen usw. dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung und hat u.a. auch kleinklimatische Vorteile (z.B. Kühlungsfunktion). Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% (WA 1) bzw. 40% (WA 2 u. 3, Gemeinbedarfsfläche) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 39% (WA 1) bzw. 52% (WA 2 u. 3, Gemeinbedarfsfläche) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die festgesetzten Bauweisen auszuführen.

Zu 10 - 22) Diese Festsetzungen dienen u.a. der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes sowie naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen. Durch die Festsetzungen wird die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert und erhebliche Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Tierarten vermieden. Durch ein naturnah gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert 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 sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Gebäuden bis 15 Grad Dachneigung soll u.a. als lokale Klimaschutzmaßnahme dienen. Insbesondere sollen hierdurch die Auswirkungen durch Hitze- und Starkregen gemildert werden. Durch Dachbegrünung wird u.a. Regenwasser gespeichert. Dies geht i.d.R. mit einer Kühlung und Luftbefeuchtung der Umgebung einher. Gründächer bieten ferner Lebensraum für Pflanzen und Tiere und fördern so auch die Biodiversität.

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

Zu 23) Mit dieser textlichen Festsetzung werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet. Siehe hierzu auch die Ausführungen im Umweltbericht.

#### **4.7.2 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Zu 1) Im Geltungsbereich des B-Plans sind bezüglich der Dachformen nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 48 Grad sowie Flachdächer zulässig. Insbesondere die Sattel- und Walmdächer entsprechen den typischen Dachformen der näheren Umgebung und überwiegend auch der Gebäude im gesamten Gemeindegebiet.

Da die Dächer der Gebäude weitgehend das Gesamtbild eines Ortes bestimmen und Ausdruck des ortsüblichen und landschaftlichen Baustils sind, haben sie eine besondere Funktion bei der Schaffung des heimatgebenden und identitätsstiftenden eigenen „Gesichts“. Bei Berücksichtigung dieser Tatsache ist die Festsetzung der Dachform zur Förderung eines harmonischen Gesamteindruckes überaus sinnvoll.

Mit der Zulässigkeit auch des Flachdachs an Hauptbaukörpern (bis zur einer Gebäudehöhe von max. 6,50 m über OK Erdgeschossfußboden) wird von den Ortsbild prägenden

Dachformen abgewichen. Es wurde hier jedoch eine gebundene Gestaltungserweiterung gewählt, welche die Wahrung des bislang ortstypischen ermöglicht und gleichzeitig auch genügend Freiräume für individuelle Bauformen belässt. Hierdurch wird nach Auffassung der Gemeinde ein modernes Gesamtbild für das neue Wohngebiet ermöglicht, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.

Für Zwerchhäuser, Dachaufbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Hierdurch sollen ebenfalls im Sinne einer „gebundenen Vielfalt“ mit dem ortstypischen Siedlungsbild harmonisierende Architekturvarianten ermöglicht und andererseits auch der untergeordnete Charakter von Garagen und Nebenanlagen herausgestellt werden.

Zu 2) Zur Förderung eines möglichst einheitlichen, ästhetisch ansprechenden Gesamteindrucks sollen Doppelhäuser und Hausgruppen weitgehend einheitlich gestaltet werden.

Zu 3 u. 4) Lebendige Einfriedungen aus weitgehend heimischen Heckenpflanzen sowie ein begrünter bzw. gärtnerisch angelegter Vorgarten dienen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, speichern Regenwasser und funktionieren an heißen Tagen als natürliche Klimaanlage.

Überhohe Einfriedungen im Vorgartenbereich schaffen jedoch häufig eine abweisende Atmosphäre und anonyme Grundstücke. Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen im Vorgartenbereich berücksichtigt das ortstypische Siedlungsbild und trägt zu einem wohlgefälligen Gesamteindruck bei.

Vegetationshemmende Kies- und Schotterflächen im Vorgartenbereich schaffen häufig naturferne Grundstücke und eine abweisende Atmosphäre. Ein Schottergarten besteht überwiegend aus Kies und Steinen verschiedener Form, Größe und Herkunft, wobei die Steinschicht durch ein „Unkraut-Schutz-Vlies“ vom darunter anstehenden Boden getrennt ist.

Die Festsetzungen unterstützen auch die Forderung des § 9 Abs. 2 NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Wärmeversorgung, Kommunikation sowie die Verkehrserschließung kann sichergestellt werden. Im Zuge der Erdarbeiten soll grundsätzlich darauf geachtet werden, dass vorhandene Versorgungsanlagen nicht beschädigt werden und dass bei der Straßenplanung auch die erforderlichen Trassen für neue Versorgungsleitungen berücksichtigt werden. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden und sind bei Bedarf um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten. Soweit erforderlich, wurden zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet Leitungsrechte gekennzeichnet.

Die Elektrizitätsversorgung ist durch die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück, gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, Osnabrück oder andere geeignete Anbieter.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bersenbrück.

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung<sup>8</sup> wird für das anfallende Schmutzwasser eine neue Schmutzwasserkanalisation verlegt. Über diese wird das Schmutzwasser des künftigen Wohngebietes einem bestehenden Abwasserpumpwerk an der Bramscher Straße (K 102) zugeleitet. Vom Abwasserpumpwerk wird das Abwasser dann über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage in Neuenkirchen transportiert.

<sup>8</sup> Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung B-Plan Nr. 35 ‚Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp‘ Gemeinde Neuenkirchen“, Bramsche, 04/2021



Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich ohne Abflussverschärfung abgeleitet werden. Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Vorgesehen ist daher eine Regenwasserkanalisation, die das anfallende Oberflächenwasser in ein neue zu errichtendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) östlich der L 70 einleitet und von dort gedrosselt in den Vorfluter abführt. Der Vorfluter ist hier der Straßenseitengraben „Im Nihen“ und nachfolgend das Verbandsgewässer des „Wasser- und Bodenverbandes Bühner Bach Gebiet“. Die erforderliche Fläche für das RRB wurde als Fläche für die Wasserwirtschaft in den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans aufgenommen. Details sind der Wassertechnischen Voruntersuchung zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden grundsätzlich beachtet, 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. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet.

Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

#### **4.10 Belange des Denkmalschutzes**

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannt archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto:archaeologie@osnabrueck.de)) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

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. 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) 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

Nutzungsart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet - WA 1	41.064 m <sup>2</sup>	38,5 %
Allgemeines Wohngebiet - WA 2	8.950 m <sup>2</sup>	8,4 %
Allgemeines Wohngebiet - WA 3	6.659 m <sup>2</sup>	6,2 %
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten	3.912 m <sup>2</sup>	3,7 %
Straßenverkehrsflächen, „Mettinger Straße L 70“	5.250 m <sup>2</sup>	4,9 %
Straßenverkehrsflächen, „Im Nihen“	3.625 m <sup>2</sup>	3,4 %
Straßenverkehrsflächen, „Vornholtstraße“	1.442 m <sup>2</sup>	1,4 %
Straßenverkehrsflächen, neue Erschließungsstraßen	7.682 m <sup>2</sup>	7,2 %
Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	664 m <sup>2</sup>	0,6 %
Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Verkehr	39 m <sup>2</sup>	0,0 %
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Spielplatz	695 m <sup>2</sup>	0,7 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich	2.157 m <sup>2</sup>	2,0 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat	16.777 m <sup>2</sup>	15,7 %
Flächen für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken	7.568 m <sup>2</sup>	7,1 %
Flächen für die Landwirtschaft	237 m <sup>2</sup>	0,2 %
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>106.721 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

##### Städtebauliche Werte

##### WA1:

41.064 m <sup>2</sup> x GRZ 0,3	=	12.319 m <sup>2</sup> zul. Grundfläche
41.064 m <sup>2</sup> x GFZ 0,5	=	20.532 m <sup>2</sup> zul. Geschossfläche

##### Städtebauliche Werte

##### WA2:

8.950 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	3.580 m <sup>2</sup> zul. Grundfläche
8.950 m <sup>2</sup> x GFZ 0,6	=	5.370 m <sup>2</sup> zul. Geschossfläche

##### Städtebauliche Werte

##### WA3:

6.659 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	2.664 m <sup>2</sup> zul. Grundfläche
6.659 m <sup>2</sup> x GFZ 0,6	=	3.995 m <sup>2</sup> zul. Geschossfläche

##### Städtebauliche Werte

##### Fläche für den Gemeinbedarf:

3.912 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4	=	1.565 m <sup>2</sup> zul. Grundfläche
3.912 m <sup>2</sup> x GFZ 0,5	=	1.956 m <sup>2</sup> zul. Geschossfläche

#### 4.12 Stellplatznachweis

In der EAE 85/95 (ersetzt durch RASt 06) wird empfohlen, für je 3-6 Wohnungen (Wohneinheiten) einen Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Entstehen werden voraussichtlich rd. 75 neue Gebäude mit insgesamt ca. 110 Wohneinheiten, so dass hier mindestens 22 Stellplätze im öffentlichen Bereich eingerichtet werden sollten. Dies soll in der Erschließungsplanung und konkreten Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Darüber hinaus gehende, für die künftigen baulichen Anlagen erforderliche Stellplatzflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nachzuweisen.

#### 4.13 Erschließungskosten und Finanzierung

Die vorliegende Planung erfordert neue Erschließungsanlagen. Die damit verbundenen Erschließungskosten werden nachfolgend aufgeführt. Die Kosten wurden überschlägig nach aktuellen durchschnittlichen Einheitswerten ermittelt. Je nach den konkreten Gegebenheiten im Plangebiet können die tatsächlichen Erschließungskosten höher oder geringer ausfallen.

Straßenbau Erschließungsstraßen ca.	1.100.000,00	EUR
Ausbau L 70 ca.	500.000,00	EUR
Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) ca.	375.000,00	EUR
Wasserversorgung ca.	85.000,00	EUR
Regenwasserrückhaltebecken ca.	165.000,00	EUR
insgesamt:	2.225.000,00	EUR

Außerhalb des Plangebietes sind ferner naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen geplant; die Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden.

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB der Gemeinde Neuenkirchen erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert. Träger der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung ist der Wasserverband Bersenbrück, der Gemeinde entstehen hierfür keine Kosten.

#### **4.14 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB werden nicht erforderlich.

#### **5 Auslegungsvermerk zur erneuten öffentlichen Auslegung**

Das Auslegungsexemplar der Begründung hat zusammen mit dem Auslegungsexemplar des Bebauungsplanes in der Zeit vom **12.05.2021** bis einschließlich **14.06.2021** das 2. Mal öffentlich ausgelegt.

## 6 Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

### Eingabe:

### Gemeinderat Neuenkirchen:

#### Landkreis Osnabrück vom 10.06.2021:

##### **Regional- und Bauleitplanung**

Im Osten des Änderungsbereiches begrenzt eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3 04) das Plangebiet (s. Begründung S. 11). Hierzu weise ich auf die Belange des Lärmschutzes hin, welche ausreichend zu berücksichtigen sind. In diesem Sinne ist das raumordnerische Ziel D 2.4. 02 des RROP 2004 zu nennen, wonach von einem Heranwachsen der Wohnbebauung an stark belastete Verkehrswege nach Möglichkeit abzusehen ist; ebenso sei der den Grundsatz des LROP 2017, Abschnitt 2.1, Ziffer 09 genannt: so sollen u.a. bei vorhandenen Belastungen durch Lärm technische Maßnahmen zum Schutz herangezogen werden.

Diese werden aber auch bereits im schalltechnischen Gutachten in Form von passivem Schallschutz als erforderlich angesehen und finden sich in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 des Bebauungsplanes wieder.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum vorliegenden B-Plan Nr. 35 wurde zur Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm ein Lärmgutachten<sup>9</sup> erstellt.

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, „dass es durch den Straßenverkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den geplanten Wohnbauflächen kommt.“<sup>10</sup>

Gemäß Fachbeitrag Schallschutz werden innerhalb des geplanten Wohngebietes und der geplanten Gemeinbedarfsfläche, entlang der Mettinger Straße (L 70) und der Straße „Im Nihen“, die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete - MI (64/54 dB(A) tags/nachts) nicht überschritten (vgl. Karte 1.1 u. 1.2 des Gutachtens). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MI (60/50 dB(A) tags/nachts) sowie die IGW für Allgemeine Wohngebiete -WA (59/49 dB(A) tags/nachts) werden ab einem Abstand von ca. 22 m vom geplanten Fahrbahnrand der L 70 eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA (55/45 dB(A)/tags/nachts) werden ab einem Abstand von ca. 50 m vom geplanten Fahrbahnrand der L 70 eingehalten.

Angesichts der geltenden Rechtsprechung ist es zulässig, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Daher ist die Gemeinde der Auffassung, dass es bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig ist,

1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16.

<sup>9</sup> RP-Schalltechnik: „Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers Kamp“, Osnabrück, 08.12.2020.

<sup>10</sup> ebenda, Kapitel 6.1

BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und  
2. von den IGW abzuweichen.

Nach den Ergebnissen von Lärmwirkungsuntersuchungen<sup>11</sup> sollten die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschreiten. Diese Innenraumpegel können auch bei „auf Kipp“ gestellten Fenstern bei Einhaltung der IGW für Allgemeine Wohngebiete (59/49 dB(A) tags/nachts) gewährleistet werden. Diese IGW werden im Plangebiet entlang der L 70 ab einem Abstand von ca. 22 m vom geplanten Fahrbahnrand der L 70 eingehalten.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden. Das ist vorliegend der Fall, da die IGW für MI im Plangebiet nicht überschritten werden.

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit in Neuenkirchen und angesichts der vorstehenden Ergebnisse des Lärmgutachtens ist die Gemeinde der Auffassung, dass eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

Das einschlägige Planungsrecht erlaubt die Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen. Die tatsächlichen Möglichkeiten zur Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) sind im Plangebiet eingeschränkt.

Aufgrund der relativ geringen Flächenverfügbarkeit, der Grundbesitzverhältnisse sowie der geplanten Straßeneinmündungen an der L 70 wäre die Erstellung eines hinreichenden Lärmschutzwalls nicht sinnvoll bzw. angemessen. Dieser müsste durchgehend, mit einer Höhe von ca. 3,0 m über Straßenoberkante, mit Böschungsneigungen von 1:1,5 und entsprechenden erforderlichen Überhanglängen (zur Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschirms) parallel der Straßen angelegt werden. Die Basisbreite des Böschungsfußes müsste dabei mind. 10 m betragen. Eine Lärmschutzwand benötigte zwar eine geringere Fläche, jedoch wäre auch hier die durchgehende Flächenverfügbarkeit inkl. der Flächen für Überhanglängen nicht gegeben.

Die hohen Kosten für die Errichtung eines

---

<sup>11</sup>vgl. dazu Fickert/Fieseler: „Baunutzungsverordnung“, 10. Aufl., § 15 Rn 19 ff.“

Lärmschutzwalls und die noch höheren Baukosten für eine Lärmschutzwand stünden nicht mehr im Verhältnis zum tatsächlich schutzbedürftigen Teilbereich des Plangebietes. Darüber hinaus würde das Planungsziel, ein attraktives Wohngebiet unter Wahrung der dörflichen Struktur und des abwechslungsreichen Landschaftsbildes zu entwickeln, durch einen abschottenden Lärmschutzwall konterkariert. Es wären erheblich negative Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Aus Vorsorgegründen werden vorliegend die Auswirkungen durch Verkehrslärm in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA überschritten werden, als erheblich eingestuft. Die in diesen Bereichen durch den Verkehrslärm bedingten Auswirkungen innerhalb der künftigen Wohngebäude sollen durch **passive Lärmschutzmaßnahmen** gemindert werden. Damit sollen insbesondere die für ein gesundes Wohnen und Schlafen erforderlichen Innenraumpegel gewährleistet werden. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Gebäude bezogenen Maßnahmen zur Minderung erheblicher Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen von der L 70 und der Straße „Im Nihen“ wurden dementsprechend - unter Beachtung der straßenrechtlich zu achtenden 20 m-Bauverbotszone entlang der L 70 - in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 35 aufgenommen.

Damit werden die erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf ein wenig erhebliches Maß reduziert.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden (am Planstandort laut Umweltbericht Plaggeneschböden) weise ich auf das Ziel 2.6 02 des RROP 2004 hin, nach welchem insbesondere auf eine Erhaltung der im Landkreis verbreiteten Plaggenesche unter kulturhistorischen und archäologischen Aspekten hinzuwirken ist (vgl. auch LROP 2017 3.3.1 Ziffer 04 Satz 3). Ich gehe aber aufgrund des Punktes 1 der Nachrichtlichen Übernahme in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes davon aus, dass die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück bei Bedarf den Erschließungsarbeiten

Die Besonderheit der Eschböden liegt in der hohen Bodenfruchtbarkeit und in ihrer kulturhistorischen Archivfunktion. Hinsichtlich des Eschbodens ist jedoch auch festzustellen, dass dieser für den betrachteten Naturraum nicht als seltener Bodentyp einzustufen ist. Die Böden im Plangebiet wurden ferner überwiegend als Acker genutzt und sind durch die intensiven Nutzungen auch deutlich vorbelastet. Ein besonderes Entwicklungspotenzial für Zielbiotope des Naturschutzes ist nicht gegeben.

Die Bodenfruchtbarkeit selbst ist insgesamt

beiwohnen wird, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können.

kein so gewichtiger Belang, der die vorliegende Bauleitplanung ausschließen würde.

Nach Angaben der Denkmalbehörde ist das Plangebiet weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden könnten. Daher muss die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen.

Darüber hinaus würde ein grundsätzlicher Verzicht der städtebaulichen Fortentwicklung auf Flächen mit Eschböden nicht nur in der Gemeinde Neuenkirchen die Siedlungsentwicklung übermäßig einschränken.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.

Mit der Stellungnahme vom 26.02.2021 wurde bereits darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm und der geplanten Wohnnutzung zu lösen ist, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleisten zu können. Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass bis zu einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmitte der L 70 keine Außenwohnbereiche zulässig sind, da der maßgebliche Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) in diesem Bereich überschritten wird.

Der Gutachter betont, dass im Zuge der Abwägung für die Außenwohnbereiche zwar auch Überschreitungen zugelassen werden können, diese aber nicht höher als der Immissionswert von 59 dB(A) der 16.

Die Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wird insbesondere in Kapitel 2.2.2.1 des Umweltberichts dargelegt. Dort ist u.a. folgendes zu lesen:

*Die Empfehlung des Gutachters, bis zu einem Abstand von 22 m vom Fahrbahnrand der L 70 keine Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) zuzulassen ist nach Ansicht der Gemeinde zu weitgehend. Die Gemeinde ist hier angesichts der Einhaltung der IGW für MI im Sinne der o.g. Rechtsprechung der Auffassung, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.*

Da der Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist (§ 2a Satz 3 BauGB) werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sehr wohl in der Begründung erläutert.



BlmSchV sein dürfen (vgl. Fachbeitrag Schallschutz S. 12). Das Ergebnis des Gutachtens wurde im vorliegenden Bebauungsplan noch immer nicht berücksichtigt. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, dürfen östlich der 59 dB(A)-Grenzwertlinie (vgl. Fachbeitrag Schallschutz S. 12 Bild 8) keine Außenwohnbereiche errichtet werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in der Begründung nicht erläutert.

Ergänzende Hinweise zum Abwägungsspielraum der Gemeinde:

Im Bebauungsplanverfahren müssen u.a. auch die durch Verkehrslärm zu erwartenden Konflikte im Rahmen der **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB **durch die planende Gemeinde** bewältigt werden.

Hierzu können u.a. auch die Empfehlungen von Lärmgutachtern herangezogen werden. Die Empfehlungen von Lärmgutachtern sind jedoch nicht gesetzlich verbindlich und dementsprechend auch nicht unüberwindbar!

Einen tatsächlich begrenzten Abwägungsrahmen bildet am ehesten die einschlägige Rechtsprechung u.a. des Oberverwaltungsgerichtes und des Bundesverwaltungsgerichtes.

Ein Urteil des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BlmSchV folgendes aus:

*„Von den in der 16. BlmSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.“*

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

*„Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BlmSchV für **Dorf- und Mischgebiete** festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.“*

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BlmSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich -

unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Gemeinde Neuenkirchen bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig,

1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und
2. von den IGW abzuweichen.

Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden. Das ist vorliegend der Fall, da die IGW für MI im Plangebiet nicht überschritten werden.

Dementsprechend hat die Gemeinde die Empfehlung des Gutachters, nämlich bis zu einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmitte der L 70 keine Außenwohnbereiche zuzulassen, da der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) in diesem Bereich überschritten wird, nicht aufgegriffen.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Eine Zusammenfassung der durchgeführten Untersuchungen bzw. Gutachten, insbesondere der schalltechnischen Untersuchung und des Immissionsschutzgutachtens, sollten in der Begründung ergänzt werden.

Die für die vorliegende Planung erstellten Fachgutachten sind Anlage des Umweltberichts. Die Fachgutachten werden in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichts mit ihren wesentlichen Inhalten wiedergegeben. Da der Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist (§ 2a Satz 3 BauGB) erübrigt sich daher eine nochmalige textliche Zusammenfassung der Fachgutachten.

### **Bauaufsicht Innenbereich**

Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Haarmeyers Kamp“ keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Untere Wasserbehörde**

#### Stellungnahme aus Sicht des Grundwasserschutzes

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Versorgungsbereich des Wasserverbandes Bersenbrück bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.

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

Sofern im Zuge der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, so bitte ich zu berücksichtigen, dass hierfür ab einer täglichen Entnahmemenge von 50 m<sup>3</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

#### Hinweis

Die Trockenheit der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass eine dauerhaft gesicherte Trinkwasserversorgung an Tagen mit sehr hohen Abnahmespitzen nicht mehr vollumfänglich unter Beibehaltung des üblichen Versorgungsdrucks und Einhaltung der rechtlich zulässigen Mengen gegeben war. Die Anlegung eines neuen Wohngebietes und die damit einhergehende Steigerung der Trinkwasserabnahme führen voraussichtlich zu einer weiteren Verschärfung der Situation.

Der Wasserverband Bersenbrück teilt in seiner Stellungnahme vom 24.02.2021 zur vorliegenden Planung mit, dass derzeit eine Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser möglich ist.

Gleichzeitig verweist der Wasserverband auf Erfahrungen aus den letzten Jahren, wonach aufgrund der hohen Wasserabnahmen insbesondere in den Sommermonaten, der Versorgungsdruck stark schwanken kann.

Der Wasserverband bittet um rechtzeitige Mitteilung, sobald weitere Baugebiete im Versorgungsbereich des Wasserwerks Plaggenschale geplant werden sollten, da die Wasserbehördliche Bewilligung für das Wasserwerk begrenzt sei und ggf. ein umfangreiches Antragsverfahren erforderlich würde.

Die Trockenheit der letzten Jahre wird von der Gemeinde Neuenkirchen nicht verkannt. Auch wird ein möglichst sparsamer Verbrauch von Trinkwasser von der Gemeinde grundsätzlich als sinnvoll erachtet.

Die Erschließung neuer Baugebiete erfolgt i.d.R. nachfrageorientiert, oft für Bauinteressenten aus dem Gemeindegebiet selbst oder seiner näheren Umgebung. Eine nennenswerte (absolute) Steigerung der Bevölkerungszahl und damit eine erhebliche Zunahme von Trinkwasserverbrauchern geht daher nicht zwangsläufig mit der Baugebietsentwicklung einher.

Im vorliegenden Plangebiet werden zudem bereits Maßnahmen getroffen, die u.a. auch der natürlichen Wasserbilanz dienen. So wird das Regenwasser u.a. in den geplanten Gründächern der künftigen Gebäude und den sonstigen Grün- und Freiflächen (zwischen-) gespeichert. Das anfallende Oberflächenwasser kann zwar nicht dezentral versickert werden, wird jedoch in das im Plangebiet vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken geleitet und verbleibt so im Einzugsgebiet.

Für die Bewältigung von temporären Trockenperioden und hierdurch bedingter temporärer

Wasserknappheit ist die Bauleitplanung ansonsten ein wenig geeignetes Instrument. Hier bieten sich eher gezielte Wassereinsparungen an wie sie z.B. durch die Allgemeinverfügungen des Landkreises Osnabrück vom 30.06.2020 (zeitliche Beschränkung der Beregung von Grünflächen) und vom 26.08.2020 (zeitliche Beschränkung der Wasserentnahme aus Gewässern) vorgegeben wurden.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung bzw. die Planaufstellung folgende Bedenken:

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Die grundsätzliche gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist darüber hinaus zu beachten.

Hinweis: Diese denkmalrechtlichen Bedingungen und Auflagen sind bereits auf den Planzeichnungen vermerkt.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Landwirtschaftlicher Immissionsschutz**

Im Umfeld des geplanten Wohngebietes und auch innerhalb befinden sich tierhaltende Betriebe.

Die Belange des Denkmalschutzes sollen grundsätzlich auch in der vorliegenden Planung beachtet werden.

Entsprechend der Anregungen des Landkreises Osnabrück soll die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen sollen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken oder Anre-

Der Betrieb innerhalb des Planungsgebietes wird laut der Begründung (Kapitel 4.3, Seite 12) die Tierhaltung aufgeben (vertragliche Regelung Betrieb und Gemeinde). Es ist aber nicht auszuschließen, dass durch die im direkten Umfeld zum geplanten Gebiet vorhandenen tierhaltenden Betriebe Geruchsmissionen in dem Geltungsbereich entstehen. Aus diesem Grund wurde ein Geruchsgutachten, erstellt am 05.05.2020 von der LWK Niedersachsen - Herrn Wehage, vorgelegt. In dieser Gesamtbetrachtung wurde die Ermittlung der Vorbelastung gem. der GIRL und den Regelungen des GIRL-Expertengremiums (Stand: 08-2017) durchgeführt.

Der gem. GIRL in Wohngebieten zulässige Immissionswert beträgt 10 % Jahresgeruchstundenhäufigkeiten.

In den Flächen auf denen Wohnhäuser errichtet werden sollen, können lt. Immissionsschutzgutachten die 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten eingehalten werden. Im südlichen Bereich des Gebietes werden z.T. Geruchsstundenhäufigkeiten von > 10 % bis maximal 17 % erreicht. In diesem Bereich sind ausschließlich Flächen für den Naturschutz vorgesehen, keine Wohnbebauung, daher sind die Werte über 10 % in diesem Bereich akzeptabel. (Details siehe Begründung vom 29.04.2021, Kap. 4.2.1, Seite 10, sowie das Gutachten zu Geruchsmissionen der LWK Niedersachsen vom 05.05.2020).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Haarmeyers Kamp“ keine Bedenken.

### **Brandschutz**

Hinsichtlich der unabhängigen Löschwasserversorgung kommt das neu geplante Regenrückhaltebecken in Betracht, wenn es als Löschteich gemäß DIN 14020 ausgebaut würde. Damit wäre auch die Löschwasserversorgung für die vorhandene Bebauung, insbesondere der Märkte zwischen Mettinger und Bramscher Straße gesichert.

gungen werden darin von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

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. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft wer-

den, ob das geplanten Regenwasserrückhaltebecken auch als Löschteich eingerichtet werden kann.

Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

Die Stellungnahme vom 26. Februar 2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Stellungnahme vom 26.02.2021 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der Abfallwirtschaft sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Landkreis Osnabrück vom 26.02.2021:**

##### **Regional- und Bauleitplanung**

Die durchgeführten Untersuchungen bzw. Gutachten sind gut dafür geeignet, die Umweltauswirkungen im Planverfahren zu beschreiben und zu bewerten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur besseren Übersicht sollte die Begründung eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse der jeweiligen Gutachten enthalten.

Die für die vorliegende Planung erstellten Fachgutachten sind Anlage des Umweltberichts. Die Fachgutachten werden in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichts mit ihren wesentlichen Inhalten wiedergegeben. Da der Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist (§ 2a Satz 3 BauGB), erübrigt sich daher eine nochmalige textliche Zusammenfassung der Fachgutachten.

Zur Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Konflikt zwischen vorhandenem Verkehrslärm (insbesondere der L 70) und der geplanten Wohnnutzung gelöst werden. Hierfür wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass es sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Um die

Die Bewertung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wird insbesondere in Kapitel 2.2.2.1 des Umweltberichts dargelegt. Dort ist u.a. folgendes zu lesen:

*Die Empfehlung des Gutachters, bis zu einem Abstand von 22 m vom Fahrbahnrand der L 70 keine Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) zuzulassen ist nach Ansicht der Gemeinde zu weitgehend. Die Gemeinde ist hier angesichts der Einhaltung der IGW für MI im Sinne der o.g. Rechtsprechung der*

Auswirkungen zu verringern, werden im schalltechnischen Gutachten Maßnahmen zur Minimierung des Verkehrslärms (Tempolimit) und Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz gemacht. Unter anderem wird aufgeführt, dass Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmitte der L 70 nicht zulässig sind, da es zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes kommt. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, sollten Außenwohnbereiche in einem Abstand bis 22 m zur Fahrbahnmitte der L 70 ausgeschlossen werden.

*Auffassung, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.*

Da der Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist (§ 2a Satz 3 BauGB) werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sehr wohl in der Begründung erläutert.

Ergänzende Hinweise zum Abwägungsspielraum der Gemeinde:

Im Bebauungsplanverfahren müssen u.a. auch die durch Verkehrslärm zu erwartenden Konflikte im Rahmen der **Abwägung** nach § 1 Abs. 7 BauGB **durch die planende Gemeinde** bewältigt werden.

Hierzu können u.a. auch die Empfehlungen von Lärmgutachtern herangezogen werden. Die Empfehlungen von Lärmgutachtern sind jedoch nicht gesetzlich verbindlich und dementsprechend auch nicht unüberwindbar!

Einen tatsächlich begrenzten Abwägungsrahmen bildet am ehesten die einschlägige Rechtsprechung u.a. des Oberverwaltungsgerichtes und des Bundesverwaltungsgerichtes.

Ein Urteil des BVerwG, vom 13.12.2007 (BVerwG 4 BN 41.07) führt zur 16. BImSchV folgendes aus:

*„Von den in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerten darf in einer Bebauungsplanung, die nicht den Neubau oder die wesentliche Erweiterung einer Straße zum Inhalt hat, abgewichen werden. Das gilt auch für die planerische Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. Eine Überschreitung der Immissionswerte kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.“*

Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des BVerwG auch für die Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe hierzu: BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2.06 -).

Ein weiteres Urteil des BVerwG, vom 17.03.2005 (BVerwG 4 A 18.04) enthält folgenden Leitsatz:

*„Für die Abwägung bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV **für Dorf- und Mischgebiete** festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1*

*BauGB) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärm-schutzmaßnahmen.“*

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bauleitplanung - neben der DIN 18005 - grundsätzlich auch die 16. BImSchV als Orientierungshilfe genutzt werden kann, es ist sogar möglich - unter Würdigung der besonderen Bedingungen des Planungsfalls - von den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den IGW der 16. BImSchV abzuweichen.

Unter Berücksichtigung des Tenors dieser BVerwG-Urteile ist es nach Auffassung der Gemeinde Neuenkirchen bei der vorliegenden Planung durchaus zulässig,

1. die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV als Orientierungshilfe in der Abwägung zu nutzen und
2. von den IGW abzuweichen.

Nach der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG kann bei Einhaltung der IGW für MI von „gesunden Wohnverhältnissen“ ausgegangen werden. Das ist vorliegend der Fall, da die IGW für MI im Plangebiet nicht überschritten werden.

Dementsprechend hat die Gemeinde die Empfehlung des Gutachters, nämlich bis zu einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmittte der L 70 keine Außenwohnbereiche zuzulassen, da der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) in diesem Bereich überschritten wird, nicht aufgegriffen.

Die Planung wird unverändert beibehalten.

Der Ausschluss von Kellerwohnungen sollte städtebaulich besser begründet werden. Kellerwohnungen stehen weder einer Eingliederung in das Wohngebiet noch dem Landschaftsbild entgegen. Die aufgeführte Begründung rechtfertigt demnach noch keinen plausiblen Ausschluss von Kellerwohnungen.

Die Anregung wird aufgegriffen und die bisherige Begründung zum Ausschluss von Kellerwohnungen soll wie folgt ergänzt werden:

*Die Festsetzung, dass Kellerwohnungen unzulässig sind, soll indirekt die Zahl der Wohnungen einschränken, um die Wohndichte an die ländlichen Siedlungsstruktur anzupassen sowie um einer Wohnruhe vorzubeugen. Darüber hinaus soll diese Regelung erreichen, dass die Wohngebäude nicht aus kommerziellen Gründen mit Wohnungen überfrachtet werden und der allgemeine Wohnwert, insbesondere durch zusätzliche Abstell- und Nebenräume im Keller gesteigert wird. Da Keller- und Untergeschosswohnungen in der Regel ohnehin feuchtigkeitsanfällig sind und weitere Nachteile wie ungenügende Belichtung und Besonnung zu erwarten sind, erscheint der Gemeinde drüber hinaus der*



*Wohnwert von Kellerwohnungen als zu weit unter dem ortsüblichen Standard.*

Die Baugrenzen sollten eindeutig erkennbar sein und nicht von anderen Planzeichen verdeckt werden.

Grundsätzlich werden die Planzeichnungen entsprechend des Gebotes der Planklarheit erstellt.

Dies ist auch vorliegend der Fall. Stellenweise kann es jedoch - aufgrund der hohen Darstellungsdichte - zu Planzeichenüberlagerungen kommen.

Insgesamt ist der vorliegenden B-Plan nach Auffassung der Gemeinde jedoch gut lesbar.

Der Zweck des Fuß- und Radweges im Westen der südlichen Planstraße ist nicht erkennbar. Hier sollte erläutert werden, weshalb ein so kleiner Teilbereich der Planstraße als Fuß- und Radweg festgesetzt wird und welchen Zweck dieser erfüllen soll.

Diese Anregung wurde berücksichtigt und in der Planfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung des B-Planes umgesetzt.

Der besagte Fuß- und Radweg ist dabei in der „normalen“ Verkehrsfläche aufgegangen.

Bezüglich der Kompensationsberechnung wird zu folgendem Vorgehen geraten: Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, insgesamt 369 m Wallhecke zu beseitigen. Um die geschützten Wallhecken beseitigen zu können, wurde ein Befreiungsantrag von den Verboten gemäß § 22 Abs. 3 Satz 2 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gestellt. Dieser wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits genehmigt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche bereits gesetzlich geschuldet sind, nicht zugleich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden können. Es ist daher erforderlich, das Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG und die Eingriffsregelung voneinander getrennt zu betrachten. Damit sowohl dem naturschutzfachlichen Ausgleich von geschützten Landschaftsteilen (hier Wallhecken) und der Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren entsprochen wird, muss der Verlust der Wallhecke jedoch in beiden Verfahren betrachtet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass das Verhältnis zwischen Eingriff und Ausgleich in Werteinheiten in etwa dem Verhältnis 1:2 des naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichs der geschützten Landschaftsteile entspricht. Auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Hinweise zum Befreiungsantrag und den Nebenbestimmungen der Befreiung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sollen in Abstimmung mit der UNB entsprechend umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Bewertungen der verschiedenen Biotoptypen und der künftigen Nutzungen nach dem Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) erfolgten diverse Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, abschließend und einvernehmlich am 08.04.2021.

Die Verluste von Wallheckenabschnitten werden ausführlich in beiden Verfahren betrachtet.

Die Bewertung der Wallhecken wurde entsprechend den Anregungen des Landkreises angepasst.

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanz zum vorliegenden B-Plan gehen dementsprechend die Verluste und die Neuanlagen von Wallhecken mit je 0 WE/m<sup>2</sup> in die Berechnung ein.

### **Untere Naturschutzbehörde**

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

#### **1. Artenschutz**

Gem. § 32 NAGBNatSchG ist die untere Naturschutzbehörde für die Artenschutzprüfung zuständig. Sie prüft daher, inwiefern die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG eintreten. Ferner prüft sie, ob ggfls. eine Ausnahme erforderlich ist und inwiefern die Ausnahmevoraussetzungen vorliegen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind fachgesetzliche (Spezial-)Vorschriften, die strikt anzuwenden und der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich sind.

Werden bei den Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten Fledermausquartiere gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

In Kapitel 2.16 des Umweltberichtes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG abschließend auf der Umsetzungsebene sicherzustellen ist.

„Sollten sich im Zuge der weiteren Planungen oder der Baumaßnahmen Hinweise ergeben auf erhebliche Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der in Anhang IV a/b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Pflanzenarten, Tierarten, europäischen Vogelarten oder sonstiger Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, so ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu prüfen, wie durch entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte minimiert werden können oder wie die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.“

Zum Schutze der Fledermäuse und Insekten ist die Beleuchtung der Gebäude und Zuwegungen grundsätzlich auf das absolut erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Es sind ausschließlich Leuchtmittel zu verwenden, die keine Insekten anziehen (LED von 2500K bis 3500K, Natriumdampflampen). Die Lampen sind zum Boden hin auszurichten, sodass ausschließlich die Bauwerke und Straßen bzw. Wege beleuchtet werden.

Im B-Plan ist eine entsprechende Festsetzung zur Verwendung fledermausfreundlichen Beleuchtung vorhanden.

### CEF-Maßnahmen

Die im Umweltbericht genannten und aus dem Artenschutzfachbeitrag des Büros BIO-CONSULT (08.12.2020) abgeleiteten CEF-Maßnahmen sind unter fachlicher Begleitung (z.B. Biologe) entsprechend umzusetzen und mir spätestens mit Beendigung der Erschließung des Baugebietes zur Abnahme zu melden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die Nistkästen nicht in unmittelbarer Nähe zu Straßen oder anderen Störquellen aufgehängt werden. Zerstörte oder entwendete Nistkästen sind zu ersetzen.

Die CEF-Maßnahmen sollen rechtzeitig und fachlich korrekt umgesetzt werden.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die alten Bäume auf den Wällen zeitweise von Fledermäusen als Ruhestätte genutzt werden, sind unter fachlicher Anleitung eines Fledermauskundlers mindestens 7 Fledermauskästen (Sommerquartiere) sowie drei Ganzjahresquartiere (vorzugsweise der Hersteller Hasselfeldt oder Schwegler) im Bereich der randlich gelegenen Wallhecken anzubringen. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens vier Metern so aufzuhängen, dass ein freier Anflug möglich ist. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist inklusive Verortung zu dokumentieren und der UNB spätestens im Oktober 2021 zur Abnahme vorzulegen. Abgängige oder entwendete Fledermauskästen sind zu ersetzen.

Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im B-Plan enthalten. Die insgesamt zehn Quartierhilfen für Fledermäuse sollen rechtzeitig an geeigneten Standorten angebracht werden.

Die Umsetzung wird dokumentiert und die UNB entsprechend informiert.

### Hinweis:

Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen.

Demnach ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschätzten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten (z. B. Fledermäuse) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan enthalten. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hier nach Auffassung der Gemeinde keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugunfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können.

## **2. Wallhecken (Befreiung nach § 67 BNatSchG)**

Für die insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen notwendige Beseitigung von 369 m Wallhecke im Geltungsbereich wurde von der Gemeinde Neuenkirchen am 12.01.2021 ein „Befreiungsantrag von den Verboten gemäß § 22 Abs. 3 Satz 2 NAGBNATSCHG in Verbindung mit § 29 BNATSCHG“ gestellt. Dieser Antrag wurde von mir geprüft und unter Auflagen am 25.01.2021 genehmigt (AZ.: FD 7.2.48.06.00507 ri).

Die Hinweise zum Befreiungsantrag und den Nebenbestimmungen der Befreiung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen sollen in Abstimmung mit der UNB entsprechend umgesetzt werden.

Bei der Befreiung gem. § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 29 Abs. 2 BNatSchG handelt es sich ähnlich wie beim Artenschutzrecht um fachgesetzliche (Spezial-) Vorschriften, die strikt anzuwenden und der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich sind.

Die auf der o.g. Rechtsgrundlage erteilte Befreiung im Bereich des B-Planes Nr. 35 „Wohngebiet Südl. Haarmeyers Kamp“ enthält folgende Nebenbestimmungen:

1. Die beseitigten Wallhecken sind im Verhältnis 1:2 (738 m) durch die Neuanlage von Wallhecken zu ersetzen.

a) 251 m sind innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes neu anzulegen.

b) Zwei weitere Wallhecken mit einer Gesamtlänge von 487 m sind auf dem Flurstück 124/1, Flur 9, Gemarkung Limbergen und Flurstück 110/79, Gemarkung Vinte, Gemeinde Neuenkirchen im Randbereich von Gemeindewegen anzulegen.

2. Die neu anzulegenden Wallhecken ha-

ben eine Fußbreite von 3 m und eine Höhe von 1 m aufzuweisen. Bis zur nächsten Flurstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten.

3. Die Neuanlage der Wälle hat bis zum 31.10.2021 zu erfolgen.

4. Sollte die Neuanlage der Wallhecken innerhalb der o.g. Frist nicht möglich sein, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Fuchs, mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Nach Fertigstellung sind die Walkörper mit einer nach RegioZert oder VWW zertifizierten Saatgutmischung (z.B. „Feldraine und Säume“ von Saaten Zeller) zu begrünen.

6. In der darauffolgenden Pflanzperiode, spätestens bis zum 31.10.2022, sind die Wälle mit gebietsheimischen Gehölzen gem. § 40 BNatSchG zu erfolgen. Dabei sind in erster Linie Gehölze 2. und 3. Ordnung (Eberesche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hunds-Rose, Haselnuss) zu verwenden.

7. Eine Verwendung von Gehölzen 1. Ordnung (v. a. Buche, Eiche, Linde, Hainbuche) ist aus Gründen des Wiesenvogelschutzes auf den Flächen außerhalb des o.g. B-Planes ausgeschlossen.

8. Zur langfristigen Sicherung der Wallhecke ist die jeweils an die benachbarte Ackerfläche befindliche Flurstücksgrenze im Bereich der geplanten Neuanlage mit Zaunpfählen (z. B. Eichen-Spaltpfähle) im Abstand von 30 m kenntlich zu machen.

9. Die Vorgaben für die Ersatzanpflanzung und ihre Pflege (Kap. 4.1) des Antrages sind zu beachten.

10. Die Fertigstellung der jeweiligen Einzelmaßnahmen (Herstellung der Wälle, Begrünung und Bepflanzung) ist dem jeweiligen Landespfleger Herrn Fuchs unter der Tel.-Nr. 0541-501-4622 zur Abnahme zu melden.

11. Die neu angelegten Wallhecken werden in das Verzeichnis nach § 14 Abs. 9 NAGBNATSchG aufgenommen und im

Umweltatlas des Landkreises Osnabrück dargestellt.

Abschließend möchte ich in diesem Zusammenhang noch auf den naturschutzrechtlichen Grundsatz aufmerksam machen, dass Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, welche bereits gesetzlich geschuldet sind, nicht zugleich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geltend gemacht werden können (siehe hierzu § 16 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Dies trifft, wie im vorliegenden Fall, auch auf solche Maßnahmen zu, die als Auflage einer Befreiung nach § 67 BNatSchG auferlegt wurden. Vor diesem Hintergrund sind das Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG und die Eingriffsregelung voneinander getrennt zu betrachten.

#### Eingriffsregelung

Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung bestehen erhebliche Bedenken, die im Folgenden näher ausgeführt werden.

Unter Verwendung des Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) ist ein Kompensationsdefizit von 19.227 Werteinheiten ermittelt worden. Dem kann aus meiner Sicht nicht zugestimmt werden, da die Bewertung einzelner Biotoptypen im Ist-Zustand nicht korrekt ist. Beispielsweise findet sich keine fachlich nachvollziehbare Begründung, weshalb der schützenswürdige „Plaggenesch“ dieselbe Wertigkeit erfährt, wie die restlichen Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches, obwohl der Verfasser des Umweltberichtes bei der Bewertung des Schutzgutes Boden die Eschböden empfindlicher als die restlichen Böden im Geltungsbereich einstuft. Vor diesem Hintergrund und wegen der besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft sind die Eschböden mit mindestens 1,2 Werteinheiten/m<sup>2</sup> zu bewerten. Dies betrifft die Ackerfläche nördlich der Straße „Im Nihen“ auf einer Fläche von 35.840 m<sup>2</sup>. Die Fläche ginge dann mit 43.008 Werteinheiten in die Bilanzierung ein.

Des Weiteren kann nicht nachvollzogen werden, weshalb die ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Ackerbrache im Südwesten des Geltungsbereiches mit 1,0 bewertet wurde, obwohl diese Fläche (vermutlich aufgrund der schattigen Lage nördlich des angrenzenden

Hinsichtlich der Bewertungen der verschiedenen Biotoptypen und der künftigen Nutzungen nach dem Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) erfolgten diverse Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, abschließend und einvernehmlich am 08.04.2021:

Die Bewertung des Lehmackers (Plaggenesch) wird demnach weiterhin mit 1,0 Werteinheiten/m<sup>2</sup> (WE/m<sup>2</sup>) angesetzt, da keine besonderen geomorphologischen Merkmale wie Eschkanten oder Emporwölbungen festzustellen sind und auch im Hinblick auf die Biotopausprägung und Artenvielfalt keine signifikanten Unterschiede zu nahegelegenen Äckern anderer Bodentypen festgestellt werden konnten.

Der Anregung wurde gefolgt und die Bewertung der Ackerbrache wurde auf 1,2 WE/m<sup>2</sup> angehoben.

Gehölzbestandes) seit mehreren Jahren (mindestens seit 2017) extensiv bewirtschaftet wurde. Dies begründet eine natur-schutzfachlich höhere Wertigkeit gegenüber den angrenzenden Ackerflächen. Diese Fläche ist aus meiner Sicht mit mindestens 1,2 Werteinheiten/m<sup>2</sup> zu bewerten.

Des Weiteren kann der vom Verfasser geplanten Aufwertung von 0,5 Werteinheiten/m<sup>2</sup> (insgesamt 3.208 Werteinheiten) im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) sowohl aus fachlichen als auch aus rechtlichen Gründen nicht zugestimmt werden. Bei dem geplanten RRB handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des BNatSchG (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Eingriffe sind demnach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die geplante „naturnahe Gestaltung“ des ca. 6,500 m<sup>2</sup> großen RRB trägt allenfalls dazu bei, dass der Eingriff „in sich“ ausgeglichen ist. Die Verwendung von Regio-Saatgut vermag daran nichts zu ändern. Von einer Aufwertung kann daher keine Rede sein, die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen.

Wie bereits oben dargelegt, ist eine Berücksichtigung der im Rahmen der gewährten Befreiung nach § 67 BNatSchG beauftragten Neuanlage von Wallhecken in der Eingriffsregelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme aus rechtlichen Gründen unzulässig (da ohnehin geschuldet) und unter Verwendung des Osnabrücker Kompensationsmodells (2016) im Übrigen auch nicht sachgerecht. Einer der Grundgedanken des Osnabrücker Kompensationsmodells ist es vor dem Hintergrund der allgemeinen Flächenknappheit, dem Eingriff möglichst „gleichwertige“ Kompensationsmaßnahmen gegenüberzustellen, was bei Eingriffen in gesetzlich geschützte Bereiche jedoch nicht möglich ist, da hier eine „gleichartige“ Kompensation gefordert ist.

Unabhängig davon stelle sich beispielsweise die Frage, weshalb die Wallhecken grundsätzlich nur mit einem unterdurchschnittlichen Wert von 2,5 belegt wurden,

Das Regenrückhaltebecken wird weiterhin mit 1,5 WE/m<sup>2</sup> bewertet, da es ausdrücklich naturnah angelegt werden soll. Es erfolgt die Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Typ „D“ - mit entsprechend umfangreichen Vorgaben für eine naturnahe und artenreiche Anlage und sehr extensive Pflege / Bewirtschaftung in der dazu gehörigen planungsrechtlichen Festsetzung (Nr. 15 und 16).

Der Anregung wurde gefolgt, die Wallhecken, die im Plangebiet beseitigt werden, fließen mit dem Faktor 0 WE/m<sup>2</sup> in die Bewertung ein.

Der Anregung wurde gefolgt. Die Wallhecken, die nicht abgeholzt werden, wurden höher bewertet und mit dem Faktor 2,8 WE/m<sup>2</sup> belegt.

obgleich die Bewertungsspanne von 2,0 bis 3,5 Werteinheiten reicht. Dies wird an keiner Stelle ausführlich erläutert. Zudem ist nicht nachvollziehbar, weshalb die neu anzulegenden Wallhecken außerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Wert von 2,5 zugesprochen bekommen haben wie die mindestens 100 Jahre alten Wallhecken innerhalb des Geltungsbereiches? Des Weiteren ist unklar, inwiefern die neu anzulegenden Wallhecken im Süden des Geltungsbereiches in die Bilanzierung eingegangen sind, sie gehen in den geplanten Streuwiesen auf und werden mit „im Mittel 2,0“ bewertet. Welchen Zielwert hätten die geplanten Streuobstwiesen (Flächen „B“ und „C“ -privat-) ohne die auf einer Länge von 251 Meter neu anzulegenden Wallhecken erfahren?

Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten.

Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 18, Flur 10, Gemarkung Limbergen umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius der Gemeinde Neuenkirchen. Bisher wurden Werteinheiten für die beiden B-Pläne Nr. 18 und Nr. 33 der Gemeinde Neuenkirchen im Umfang von insgesamt 36.910 Werteinheiten abgebucht bzw. kompensiert. Nach meinen Unterlagen wurde zudem ein Eingriff der Gemeinde Merzen (BP Nr. 16 „Meyers Esch“, Anlage eines RRB) mit einem Umfang von 1.887 Werteinheiten kompensiert, sodass sich die Anzahl der noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten abzüglich des neu zu berechnenden Kompensationsdefizits der vorliegenden Planung entsprechend verringert.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Aus Sicht der Baudenkmalpflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp“ der Gemeinde Neuenkirchen keine Bedenken.

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung bzw. die Planaufstellung folgende Bedenken:

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche)

Der Anregung wurde gefolgt, auch für die als Ausgleichsflächen eingeplanten Wallhecken wird der Faktor 0 WE/m<sup>2</sup> gewählt.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend angepasst.

Der Hinweis wurde aufgegriffen. In Kapitel 2.3.5.3 des Umweltberichts wurden die auf der Ausgleichsfläche der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius bereits anderen Projekten und Planungen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen tabellarisch aufgelistet und die noch verfügbaren ökologischen Werteinheiten aufgeführt. Die Kompensation für den Plan Nr. 16 der Gemeinde Merzen wurde berücksichtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes sollen grundsätzlich auch in der vorliegenden Planung beachtet werden.

Entsprechend der Anregungen des Landkreises Osnabrück soll die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) rechtzeitig



che Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen- und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen werden, sondern vom Planungs-/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzgesetz).

Die grundsätzliche gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht archäologischer und paläontologischer Bodenfunde nach § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes ist darüber hinaus zu beachten.

Hinweis:  
Diese denkmalrechtlichen Bedingungen und Auflagen sind bereits auf den Planzeichnungen vermerkt.

#### **Landwirtschaftlicher Immissionsschutz**

Im Umfeld und auch innerhalb des Planungsgebietes befinden sich tierhaltende Betriebe. Der Betrieb innerhalb des Plangebietes wird laut Kurzerläuterung die Tierhaltung aufgeben (vertragliche Regelung Betrieb und Gemeinde). Es ist aber nicht auszuschließen, dass durch die im direkten Umfeld vorhandenen tierhaltenden Betriebe Geruchsimmissionen in dem Geltungsbereich entstehen.

Es wurde ein Geruchsgutachten, erstellt am 05.05.2020 von der LKW Niedersachsen - Herrn Wehage, vorgelegt. In dieser Gesamtbetrachtung wurde die Ermittlung der Vorbelastung gem. Regelungen des GIRL-Expertengremiums (Stand: 08-2017) durchgeführt.

Der gem. GIRL in Wohngebieten zulässige Immissionswert beträgt 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten. In den Flächen

vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen sollen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zum landwirtschaftlichen Immissionsschutz werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Bedenken oder Anregungen werden darin von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

in den Bereichen, in denen Wohnhäuser errichtet werden, werden lt. Immissionschutzgutachten die 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten eingehalten. Im südlichen Bereich des Gebietes werden z. T. Geruchsstundenhäufigkeiten von > 10 % bis maximal 17 % erreicht. In diesem Bereich sind Flächen für den Naturschutz vorgesehen (Details siehe Begründung Kap. 4.2.1, Seite 10, sowie das Gutachten zu Geruchsimmissionen der LWK Niedersachsen vom 05.05.2020).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp“ keine Bedenken.

### **Bauaufsicht Innenbereich**

Aus Sicht der Bauaufsicht Innenbereich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp“ keine Bedenken.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Brandschutz**

Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nehme ich nach Maßgabe der mir vorliegenden o.g. Unterlagen und soweit darauf 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 Löschwasserersorgung 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 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.

- Löschwasserversorgung - leitungsabhängig

Die Hinweise werden insgesamt 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. Falls erforderlich, werden ergänzend leitungsunabhängige Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Dimensionierung eingerichtet. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob das geplante Regenwasserrückhaltebecken auch als Löschteich eingerichtet werden kann.

Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer Brandschutz gewährleistet werden kann. Notwendige Ausstattungen der leitungsabhängigen und -unabhängigen Löschwasserversorgung werden mit dem Wasserverband Bersenbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

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 Gemeindebrandmeister 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 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)
- Saugschächte für Flüsse, Teiche und

## Seen

Die o.g. Planungsunterlagen enthalten keine Angaben über die Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung, die dafür vorgesehene Löschwassermenge und die tatsächlich vorhandenen Löschwasserstellen.

Als Löschwasserentnahmestelle kommt ein Teich westlich des Plangebietes an der Limberger Straße in Höhe der Hausnummer 35 (gemeindliches Grundstück) in Betracht, welcher allerdings gemäß DIN 14210 ausgebaut werden müsste.  
Ich gehe davon aus, dass auch die unabhängige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet gesichert wird.!

Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Sofern sich aufgrund der angeforderten Stellungnahmen der Abfallwirtschaft sowie der Straßen- und Verkehrsaufsicht weitere Anregungen ergeben, werden sie unaufgefordert nachgereicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Stadt Osnabrück** **Archäologische Denkmalpflege, Stadt- und Kreisarchäologie vom 07.05.2021:**

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen gegen die Planänderung bzw. die Planaufstellung **folgende Bedenken:**

Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass die dabei entstehenden Kosten (für Material-, Maschinen und Personaleinsatz) nicht von der Archäologischen Denkmalpflege übernommen

Die Belange des Denkmalschutzes sollen grundsätzlich auch in der vorliegenden Planung beachtet werden.

Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) soll rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen sollen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis

men werden, sondern vom Planungs-  
/Vorhabenträger als Verursacher zu tragen  
sind (§ 6 (3) Nieders. Denkmalschutzge-  
setz).

genommen.

Die grundsätzliche Melde- und Sicherungs-  
pflicht archäologischer und paläontologi-  
scher Bodenfunde nach § 14 des Nieders.  
Denkmalschutzgesetzes ist darüber hinaus  
zu beachten.

Hinweis: Diese denkmalrechtlichen Bedin-  
gungen und Auflagen sind bereits auf den  
Planzeichnungen vermerkt.

**Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr , Osnabrück  
vom 08.06.2021:**

Zu dem Entwurf der 29. Flächennutzungs-  
planänderung der Samtgemeinde Neuen-  
kirchen sowie dem Entwurf zur Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet  
südlich Haarmeyers Kamp“ nehme ich in  
straßenbaulicher und verkehrstechnischer  
Hinsicht im Einzelnen wie folgt Stellung:

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis  
genommen. Bedenken werden von Seiten des  
Eingebers nicht vorgebracht.

Westlich des Geltungsbereiches des o.a.  
Bebauungsplanes verläuft zwischen dem  
Netzknotenpunkt 36124530 O und dem  
Netzknotenpunkt 3513010, Abschnitt Nr.  
30, die Landesstraße 70 außerhalb einer  
nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend  
bebauten Ortslage.

**Zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers  
Kamp“**

Die von mir geforderten Auflagen bzw. Hin-  
weise, gemäß meiner Stellungnahme vom  
05.02.2021, wurden in den o.a. Bebau-  
ungsplan eingearbeitet bzw. übernommen.  
Insofern werden gegen den Bebauungsplan  
Nr. 35 „Wohngebiet südlich Haarmeyers  
Kamp“ der Gemeinde Neuenkirchen keine  
Einwendungen erhoben.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich  
unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwal-  
tungsvorschriften zum BauGB um digitale-  
Übersendung einer Ausfertigung der gülti-  
gen Bauplanung einschließlich Begründung

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 25.01.2021:**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzliche Bedenken werden von Seiten des Eingebers nicht vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit Höhen von mehr als 30 m über Grund sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde sind keine erheblichen Auswirkungen durch Fluglärm etc. zu erwarten.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 25.03.2021:**

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtschaft/Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß § 1 a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Das BBodSchG wäre im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, wenn Vorschriften des Bauplanungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln würden (vgl. § 3 Abs. 1 BBodSchG). Da das Schutzgut Boden jedoch ausdrücklich zu den Umweltgütern zählt, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1a BauGB im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen sind, findet das BBodSchG hier keine unmittelbare Anwendung.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung und der darin integrierten Ein-

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlmatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)> Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > Geo-

griffs-Ausgleichs-Regelung (nach Osnabrücker Kompensationsmodell 2016) wurde auch das Schutzgut Boden angemessen bewertet. Dabei wurde u.a. die Änderung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung als erhebliche Auswirkung eingestuft. Eine Bewertung des Schutzgutes Boden, differenziert nach den Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG, würde nicht zu einem anderen Gesamtergebnis führen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der Baumaßnahmen auch die für den Bodenschutz relevanten allgemein anerkannten Regeln der Technik (u.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). beachtet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden u.a. auch die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ermittelt und bewertet. Da angesichts der geplanten baulichen Nutzung und der damit einhergehenden Bodenversiegelung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt möglich sind, sollen die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Boden durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Damit wird das Schutzgut Boden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit hinreichender Gewichtung berücksichtigt. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Details sind dem Umweltbericht zur vorliegenden Planung zu entnehmen. Der Umweltbericht ist als eigenständiger Textteil Bestandteil der Begründung.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Berichte> GeoBerichte 28).

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand 2019).

[www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte\\_8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf)). Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt> eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1,04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet ist laut des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des LBEG u.a. der schutzwürdige Bodentyp „Plaggenesch“ vorzufinden.

Die Besonderheit der Eschböden liegt in der hohen Bodenfruchtbarkeit und in ihrer kulturhistorischen Archivfunktion.

Hinsichtlich des Eschbodens ist jedoch auch festzustellen, dass dieser für den betrachteten Naturraum nicht als seltener Bodentyp einzustufen ist. Die Böden im Plangebiet wurden ferner überwiegend als Acker genutzt und sind durch die intensiven Nutzungen auch deutlich vorbelastet. Ein besonderes Entwicklungspotenzial für Zielbiotope des Naturschutzes ist nicht gegeben.

Die Bodenfruchtbarkeit selbst ist insgesamt kein so gewichtiger Belang, der die vorliegende Bauleitplanung ausschließen würde.

Nach Angaben der Denkmalbehörde ist das Plangebiet weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden könnten. Daher muss die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land) rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Nachrichtlichen Übernahmen des B-Plans aufgenommen.

Auf die generelle gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht von archäologischen Bodenfunden nach § 14 NDSchG wird in den Planunterlagen ebenfalls hingewiesen.

Darüber hinaus würde ein grundsätzlicher Verzicht der städtebaulichen Fortentwicklung auf Flächen mit Eschböden nicht nur in der Samtgemeinde Neuenkirchen die Siedlungsentwicklung übermäßig einschränken.

Die Planung wird daher unverändert beibehalten.



Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Gesteine in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen möglich sind (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus diese Tiefe sind selten. Der nächstliegende bekannte Erdfall ist mehr als 8 km von der Planungsfläche entfernt. Formal wird das Planungsgebiet der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2-).

Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geo-

Die Hinweise zur Beurteilung der Erdfallgefahren werden insgesamt zur Kenntnis genommen.

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 im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

technische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen**  
**Bezirksstelle Osnabrück, Außenstelle**  
**Bersenbrück vom 03.06.2021:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp" der Gemeinde Neuenkirchen haben wir mit Schreiben vom 15.02.2021 aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.

Gegenüber der seinerzeit vorliegenden Fassung wurde jetzt u.a. der räumliche Geltungsbereich im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens erweitert, die gestalterischen Festsetzungen ergänzt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Kompensationsregelung angepasst. Durch diese Änderungen bzw. Anpassungen werden landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig berührt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht kann jedoch nicht akzeptiert werden, dass die Überarbeitung des Umweltberichtes nicht zu Korrektur der bereits in unserer Stellungnahme vom 15.02.2021 kritisierten und nicht belegten Darstellungen im Umweltbericht genutzt wurde:

- Nach wie vor wird in der Beschreibung des Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden die Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung als positive Wirkung auf dieses Schutzgut beschrieben (Umweltbericht Tabelle S. 62, S. 63). Diese Aussage ist irreführend und daher zu streichen. Die Folgenutzung geht durch Bodenabtrag, Versiegelung u. ä. mit wesentlich gravierenderen Eingriffen in den Boden als eine landwirtschaftliche Nutzung einher. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung führt nicht pauschal zu "Einträgen" von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, da die-

Die Stellungnahme vom 15.02.2021 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, insbesondere auch darum, um daraus gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Zum Schutzgut Boden werden im Umweltbericht folgende Umweltauswirkungen als erheblich negativ aufgeführt:

- Veränderung und Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag, Verdichtung, Durchmischung), Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung etc.
- Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung
- Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch)

Als wenig erheblich aber positiv wird aufgeführt:

se im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nur bedarfsgerecht eingesetzt und so von den pflanzen vollständig aufgenommen und verwerte bzw. abgebaut werden.

- Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt dabei unter Berücksichtigung der bisherigen sowie der geplanten künftigen Nutzungen im Plangebiet und basiert im wesentlichen auf vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnissen und Tatsachen.

Es liegen hinreichende wissenschaftliche Erkenntnisse dafür vor, dass durch Abtrag, Auftrag, Verdichtung und Durchmischung die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden. Das Gleiche gilt auch für die Tatsache, dass durch Überbauung Bodenflächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Nutzfläche für die Land- und Forstwirtschaft dauerhaft verloren geht.

Das Gleiche gilt jedoch auch für die Tatsachen, dass durch Düngung und Pestizideinsatz im Zuge der konventionellen Landbewirtschaftung u.a. die Böden stark gedüngt werden, das Grundwasser mit Nitrat belastet und die biologische Vielfalt (Stichwort Artensterben) verringert wird. Am Beispiel von Stickstoffdünger ist leider z.B. folgendes festzustellen:

„Die anthropogene Emission von reaktivem Stickstoff (Nr) liegt heute bereits weit über der Belastbarkeitsgrenze der Erde. Der Mensch hat den natürlichen globalen Stickstoffkreislauf mit zusätzlichen jährlichen Einträgen von 210 Millionen Tonnen Nr verdoppelt. Diese stammen zu ca. 60 Prozent (ca. 120 Millionen Tonnen Nr) aus Dünger (Mineraldünger, Wirtschaftsdünger) und ca. 40 Prozent aus Verbrennungsprozessen.

Der Kunstdünger wird überwiegend ineffizient eingesetzt (über 50 Prozent werden nicht von Pflanzen aufgenommen). In den EU27-Mitgliedstaaten werden rund 4,5 Millionen Tonnen als Stickstoffüberschuss in Gewässer (Grundwasser, Binnengewässer, Meere) entlassen (2014 allein in Deutschland 0,5 Millionen Tonnen Nr) und erzeugen dort Eutrophierung, Massenwachstum teils giftiger Algen und Sauerstoffarmut mit „Todeszonen“ in Seen und Meeren (...).

Damit gehen erhebliche Bedrohungen, in Teilen sogar der vollständige Verlust von Biodiversität einher. Die deutsche Landwirtschaft verfehlt ihre Nr-Reduktionsziele (Biodiversitätsstrategie der Bundesregierung: 80 Kilogramm pro Hektar bis 2010) immer noch massiv (um über 20 Kilogramm pro Hektar) und belastet das Grundwasser vielerorts mit zu hohen, gesundheitsschädlichen Nitratwerten.“<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Leopoldina Nationale Akademie der Wissenschaften: „Globale Biodiversität in der Krise - Was können Deutschland und die EU dagegen tun?“ - Dokumentationsband -, Halle (Saale), Mai 2020, Kapitel 7.7

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend konventionell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Hierzu gehörten bislang auch ein entsprechender Einsatz von Wirtschafts- und Mineraldüngern und Pestiziden.

Demnach ist das Ausbleiben von Düngung und Pestizideinsatzes u. a. für den Boden und das Grundwasser als positiv zu werten.

Angesichts der vorstehenden Ausführungen wird die Bewertung des Wegfalls von Düngung und Pestizideinsatz als positive Umweltauswirkung auf den Boden nachvollziehbar dargelegt.

Die entsprechenden Textpassagen in den Planunterlagen werden daher unverändert beibehalten.

**Das Ausbleiben von Düngung und Pestizideinsatz hebt jedoch die Tatsache nicht auf, dass durch Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen wertvolle Bewirtschaftungsflächen für die Landwirtschaft dauerhaft verloren gehen.**

**Der Wegfall von Düngung und Pestizideinsatz führt auch nicht zu einer Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.**

**Es geht auch nicht darum, die Landwirte und die Landwirtschaft zu verurteilen.**

- Nach wie vor wird in der Beschreibung der Beschreibung der Biotoptypen im Plangebiet (Umweltbericht S. 47) unterstellt, dass die "intensive landwirtschaftliche Nutzung... mit erheblichen Belastungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora und Fauna" verbunden sei. Diese pauschale Unterstellung ist aus den oben bereits genannten Gründen ebenfalls zu streichen.

Zur Klärung der Frage der Herkunft von Nitrat und Pestiziden im Grundwasser kann u.a. auf Ergebnisse bundesweiter Untersuchungen zurückgegriffen werden. So ist z. B. dem Nitratbericht 2020 folgendes zu entnehmen:

*„Die Ergebnisse zeigen, dass für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt eine leichte Abnahme der Nitratgehalte im landwirtschaftlich beeinflussten Grundwasser zu verzeichnen ist. Die Abnahme der Nitratgehalte ist in einem stärkeren Ausmaß an den hoch belasteten Messstellen festzustellen. Insgesamt ist die Nitratbelastung jedoch weiterhin als hoch einzustufen. So zeigen die ergänzenden Ergebnisse des EUA-Messnetzes, dass die Gesamtsituation im Grundwasser der Bundesrepublik Deutschland unter Berücksichtigung aller Nutzungen (Landwirtschaft, Wald, Siedlung) abbildet, dass der Schwellenwert von 50 mg/l Nitrat noch an 17,3 % der Messstellen überschritten wird.*

*Die Belastungsschwerpunkte mit Messstellen über 50 mg/l Nitrat treten dabei vor allem unter landwirtschaftlicher Flächennutzung auf. Werden nur landwirtschaftlich beeinflusste Messstellen betrachtet, so liegt der Anteil der Messstellen, die den Schwellenwert überschreiten bei 26,7 %.*

*Unter den Nutzungen Siedlung und Wald machen*

*hoch belastete Messstellen nur einen geringen Anteil aus.*<sup>13</sup>

Einer Studie des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) kann entnommen werden, dass Pestizide im Grundwasser überwiegend durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln in der Landwirtschaft verursacht werden.<sup>14</sup>

Da das vorliegende Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich konventionell als Acker genutzt würde, bliebe aufgrund des zu erwartenden landwirtschaftlichen Dünger- und Pestizideinsatzes die hierdurch verursachten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora und Fauna hoch.

- Nach wie vor wird in der schutzgutbezogenen Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die Ausgleichsmaßnahmen (Umweltbericht S. 90/91) pauschal unterstellt, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung durch "Einträge von Dünger und Pflanzenschutzmittel" zu nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Wasser sowie Flora und Fauna geführt hat. Auch diese pauschale Unterstellung ist aus den oben bereits genannten Gründen zu streichen.

Hierzu gelten die vorstehenden Ausführungen.

Allein auch vor dem Hintergrund, dass die in Anspruch genommenen Flächen überwiegend von der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden und dieser dauerhaft entzogen werden, verbietet sich aus den oben genannten Gründen eine solche pauschale, fachlich und sachlich unbegründete und zudem tendenziöse Vorverurteilung der konventionellen Landwirtschaft. Die Ausführungen sind zu korrigieren.

Unter dieser Voraussetzung bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 35 "Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp" der Gemeinde Neuenkirchen in der jetzt vorliegenden Fassung aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

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 landwirtschaftlicher Flächen insbesondere damit zu begründen, dass es derzeit keine verfügbaren unbebauten Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Neuenkirchen mehr gibt und dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Bauflächen zur Deckung des Wohnbaubedarfs benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Neuenkirchen

<sup>13</sup> Bundesministerien für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit sowie für Ernährung und Landwirtschaft: „Nitratbericht 2020“, Bonn 05/2020, Kapitel 3.1.6

<sup>14</sup> DVGW-Forschungsvorhaben W 1/02/05 „Befunde von Pflanzenschutzmitteln in Grund- und Oberflächenwässern und deren Eintragspfade - Bedeutung für die Wasserwirtschaft und das Zulassungsverfahren -“, Karlsruhe, 12/2006, Kapitel 4.4

keine Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

Andere Flächen innerhalb der Ortslage von Neuenkirchen, die sich theoretisch auch für eine städtebauliche Entwicklung anbieten würden, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und/oder stehen derzeit nicht für bauliche Zwecke zur Verfügung.

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** (...).“<sup>15</sup>

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 Fachbeitrag Umweltbericht nachvollziehbar dargelegt. Die geplante Wohnbauentwicklung hat in der vorliegenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht und wiegt deutlich stärker als die Belange der Landwirtschaft.

Beim Zusammentreffen geplanter bzw. beste-

---

<sup>15</sup> Battis/Krautzberger/Löhr: „BauGB Kommentar“, 14. Auflage, München 2019, § 1a, Rn 9

hender konkurrierender Flächennutzungen ist i.d.R. immer eine potentielle Konfliktsituation gegeben. Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und im Rahmen des rechtlich zulässigen Ermessenspielraumes bei stadtplanerischen Entscheidungsprozessen nach bestem Wissen und Gewissen insgesamt eine ordnungsgemäße und sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durchführt.

Dies erfolgt in der vorliegenden Planung. In die Abwägung werden alle Belange einbezogen, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen. Dabei soll die jeweilige Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange nicht verkannt werden. Insgesamt soll der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise erfolgen, die ein objektives und ausgewogenes Abwägungsergebnis gewährleistet.

Es wird jedoch klar herausgestellt, dass sich die Gemeinden innerhalb des gesetzlich gesteckten Abwägungsrahmens durchaus in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheiden können und oftmals auch müssen, wenn sie aufzeigen, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln wollen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist das geplante Wohngebiet städtebaulich angemessen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung erforderlich.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die von der Landwirtschaftskammer kritisierten Aussagen im Umweltbericht weder pauschal noch unbegründet sind.

Die Planunterlagen werden daher nicht geändert.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,  
Bezirksstelle Osnabrück, Außenstelle  
Bersenbrück vom 15.02.2021:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp“ der Gemeinde Neuenkirchen liegt unmittelbar südlich der bebauten Ortslage Neuenkirchens zwischen der „Mettinger Straße“ und der „Vornholtstraße“. Nördlich und nordwestlich schließen vorhandene Wohnbauflächen, nordöstlich ein Verbrau-

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

chermarkt, sowie südöstlich, südlich und südwestlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an ihn an.

Der etwa 10,5 ha große Geltungsbereich selbst wird bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt, am westlichen Rand liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Neuenkirchen ist der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA), in Teilen auch als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten), sowie vorwiegend im südlichen Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Osnabrück trifft für den Geltungsbereich keine besonderen, landwirtschaftlich relevanten Festsetzungen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Die erhebliche Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen wird u.a. mit einem weitgehend ausgeschöpften Innenentwicklungspotential im Gemeindegebiet begründet. Laut Entwurfsbegründung ist die Fläche für die Planungsabsicht verfügbar.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches liegen mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, auf denen eine Tierhaltung betrieben wird. Auf der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Hofstelle soll die Tierhaltung laut Planunterlagen entsprechend bestehender Verträge zwischen Betrieb und Gemeinde eingestellt werden. Zur Beurteilung der von diesen Betrieben ausgehenden und auf den Geltungsbereich einwirkenden Geruchsemissionen wurde ein Immissionsschutzgutachten vorgelegt. Im Ergebnis des Gutachtens wird der nach der Geruchsimmisions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL) in Wohngebieten einzuhaltende Grenzwert auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen des Geltungsbereiches eingehalten.

Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen, die von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirt-

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.



schaftung ausgehen können, und die als ortsüblich hinzunehmen sind, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

In der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die Verringerung der Einträge von Dünger und Pestiziden aufgrund Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung als positive Wirkung auf dieses Schutzgut beschrieben (Umweltbericht Tabelle S. 39, S. 40). Diese Aussage ist irreführend und daher zu streichen. Die Folgenutzung geht durch Bodenabtrag, Versiegelung u.ä. mit wesentlich gravierenderen Eingriffen einher. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung führt nicht pauschal zu „Einträgen“ von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, da diese im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nur bedarfsgerecht eingesetzt und so von den Pflanzen vollständig aufgenommen und verwertet bzw. abgebaut werden.

In der Beschreibung der Biotoptypen im Plangebiet (Umweltbericht S. 24) wird unterstellt, dass die „intensive landwirtschaftliche Nutzung ... mit erheblichen Belastungen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora und Fauna verbunden sei. Diese pauschale Unterstellung ist aus den oben bereits genannten Gründen ebenfalls zu streichen.

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind laut Umweltbericht externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.  
Vorgesehen ist die Neuanlage einer 185 m langen Wallhecke auf dem Flurstück 124/1 in der Flur 9 der Gemarkung Limbergen, eine weitere 302 m lange Wallhecke soll auf dem Flurstück 110/79 in der Flur 6 der Gemarkung Vinte angelegt werden. Es handelt sich dabei jeweils um das Wegeflurstück. Wir setzen voraus, dass die Wegeparzelle eine für eine zusätzlich 4 bis 6 m breite Wallhecke ausreichende Breite aufweisen. Die erforderlichen Grenzabstände der geplanten Gehölzpflanzungen zu den jeweils westlich anschließenden Ackerflächen sind einzuhalten.

Zudem ist vorgesehen, auf einer in der Gemarkung Limbergen gelegenen, bisher intensiv genutzten Fläche extensives Grünland, ergänzt durch Blänken, anzulegen. In

Bezüglich der von der Landwirtschaftskammer kritisierten Bewertungen im Umweltbericht zu landwirtschaftlichen Einträgen von Dünger und Pestiziden in Boden und Grundwasser gilt die diesbezügliche Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 03.06.2021.

Bezüglich der von der Landwirtschaftskammer kritisierten Ausführungen im Umweltbericht zu landwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden, Wasser sowie Flora und Fauna gilt die diesbezügliche Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 03.06.2021.

Geplante naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sollen grundsätzlich auch unter angemessener Beachtung landwirtschaftlicher Belange umgesetzt werden. Dabei sollen u.a. erforderliche Grenzabstände zwischen Gehölzpflanzungen und Ackerflächen eingehalten werden.

Bezüglich der von der Landwirtschaftskammer kritisierten Ausführungen im Umweltbericht zu landwirtschaftlichen Einträgen von Dünger und Pflanzenschutzmitteln in Boden und Grundwas-

der schutzbezogenen Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch diese Ausgleichsmaßnahme (Umweltbericht S. 65/66) wird wieder pauschal unterstellt, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung durch „Einträge von Dünger und Pflanzenschutzmittel“ zu nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Wasser sowie Flora und Fauna geführt hat. Die positiven naturschutzfachlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen werden unsererseits nicht bestritten, es sollte aus den oben bereits genannten Gründen jedoch von einer pauschalen, fachlich und sachlich unbegründeten Verurteilung der konventionellen Landwirtschaft abgesehen werden. Die Ausführungen sollten korrigiert werden.

Unter den o.g. Voraussetzungen werden, abgesehen von dem Flächenverlust, landwirtschaftliche Belange durch die vorliegende Planung nicht nachteilig berührt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp“ der Gemeinde Neuenkirchen bestehen unter den o.g. Voraussetzungen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 10.06.2021:**

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim hält bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) ihre abgegebene Stellungnahme vom 26. Februar 2021 aufrecht und trägt keine Bedenken vor.

Mit der Bauleitplanung werden anstelle der bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche allgemeine Wohngebietsflächen als weitere Nachverdichtung ausgewiesen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bestehende gewerbliche Verkaufseinrichtungen. Grundsätzlich dürfen sich für die bestehenden Gewerbebetriebe durch die neue Wohnbebauung keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Es ist sicher zu stellen, dass die getroffenen

ser gilt die diesbezügliche Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 03.06.2021.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 26.02.2021 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde gehen von den bestehenden Verbrauchermärkten nordöstlich des Plangebietes aufgrund der in den dort geltenden B-Plänen Nr. 23 und 26 getroffenen Nutzungseinschränkungen keine erheblichen Emissionen auf die Wohnnutzungen im Umfeld aus. Dementsprechend sind auch im vorliegenden Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch den Betrieb der Verkaufseinrichtungen

Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sind, sodass diese gar nicht erst entstehen. Die Gewerbebetriebe genießen an den vorhandenen Stellen Bestandschutz und sollten nicht mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Belastungen für die Unternehmen lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.

**Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim vom 26.02.2021:**

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o.g. Planung (Ausweisung von allgemeinen Wohngebietsflächen) keine Bedenken vor.

Mit der Bauleitplanung werden anstelle der bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsfläche allgemeine Wohngebietsflächen als weitere Nachverdichtung ausgewiesen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bestehende gewerbliche Verkaufseinrichtungen. Grundsätzlich dürfen sich für die bestehenden Gewerbebetriebe durch die neue Wohnbebauung keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen kann im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen. Es ist sicher zu stellen, dass die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen zur Bewältigung von eventuellen Nutzungskonflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbenutzung durch Schallemissionen geeignet sind, sodass diese gar nicht erst entstehen. Die Gewerbebetriebe genießen an den vorhandenen Stellen Bestandschutz und sollten nicht mit Auflagen zum Immissionsschutz, Belastungen oder Nutzungseinschränkungen betriebswirtschaftlich belastet werden. Belastungen für die Unternehmen lehnen wir im Sinne des Bestandsschutzes und der gewerblichen Standortsicherung ab.

zu erwarten.

Mit durch die vorliegende Planung bedingte Auflagen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist nicht zu rechnen.

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

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde gehen von den bestehenden Verbrauchermärkten nordöstlich des Plangebietes aufgrund der in den dort geltenden B-Plänen Nr. 23 und 26 getroffenen Nutzungseinschränkungen keine erheblichen Emissionen auf die Wohnnutzungen im Umfeld aus.

Dementsprechend sind auch im vorliegenden Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen durch den Betrieb der Verkaufseinrichtungen zu erwarten.

Mit durch die vorliegende Planung bedingte Auflagen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe ist nicht zu rechnen.

**Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“, Bersenbrück vom 16.02.2021:**

Gegen die vorliegende Planung bestehen seitens des Unterhaltungsverbandes 97 „Mittlere Hase“ keine Bedenken.

Der Wasser- und Bodenverband Bühnerbachgebiet hat ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass erforderliche Gewässersicherungsmaßnahmen oder Ausbaumaßnahmen gem. § 75 NWG des Grabens Nr. 16 dem Antragsteller in Rechnung gestellt werden. Dies wird allerdings nur der Fall sein, wenn die berechneten Retentionsmaßnahmen nicht ausreichen sollten.

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

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnaabrück vom 10.06.2021:**

Zu o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 01.02.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnaabrück vom 01.02.2021:**

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

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 01.02.2021 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.

**Vodafone DE, Auskunft Richtfunk vom 02.06.2021:**

Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 07.05.2021 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken in Neuenkirchen darstellen.

Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordination und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum von mindestens 25 m in jede Richtung eingehalten werden.

Daher möchte ich Sie bitten, den erwähnten Sicherheitsabstand bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Die in der beigefügten Karten dargestellte Richtfunkstrecke liegt mehr als 4,0 km vom Plangebiet entfernt.

Planbedingte Auswirkungen auf die Richtfunkstrecke sind daher nicht zu erwarten.

**Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück vom 21.05.2021:**

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.05.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 35 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH & Co. KG durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.

Ferner weisen wir auf unsere weiterhin maßgebende Stellungnahme vom 10.02.2021 hin.

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

**Westnetz GmbH, Osnabrück vom 10.02.2021:**

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

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

Die Stellungnahme vom 10.02.2021 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Der Hinweis wird 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.

planen und entsprechend disponieren können.

Zur Belieferung des v.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche. Die bevorzugten Standorte haben wir in einem beiliegenden Plan kenntlich gemacht. Zudem ist die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus sicherzustellen. Vor der Vermessung der Grundstücke bitten wir uns frühzeitig in Kenntnis zu setzen. Ggf. könnte das Transformatorenstationsgrundstück in einem Zuge mitvermessen werden.

Bei der Durchsicht der Unterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im Verfahrensbereich Elektro- und Erdgasversorgungseinrichtungen unterhalten. Den Verlauf der o.g. Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.

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 Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der [plan-auskunft.rzosnabrueck@westnetz.de](mailto:plan-auskunft.rzosnabrueck@westnetz.de) beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Bramsche in Verbindung setzen.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist vorliegend - der Bebauungsplanebene angemessen - im B-Plan berücksichtigt worden.

Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen ist der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein besonderer Regelungsbedarf.

Auf die Vorgabe konkreter Standorte für Versorgungseinrichtungen (z.B. Umspannstation) wird i.d.R. soweit wie möglich verzichtet, da sich in der Realisierungsphase oftmals noch Standortänderungen ergeben.

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.

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 weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Netzgesellschaft Osnabrücker Land GmbH  
§ Co. KG als Eigentümerin der Anlage(n).

**Wasserverband Bersenbrück vom  
15.06.2021:**

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wasserverband Bersenbrück hat bereits mit den Schreiben vom 02.04.2020 und 24.02.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen bleiben weiterhin voll Aufrechterhalten.

Die Stellungnahmen vom 02.04.2020 und vom 24.02.2021 werden nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Seitens des Wasserverbandes bestehen unter Beachtung der genannten Hinweise in den Stellungnahmen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ich bitte Sie, meine Abteilungen „Technik Wasser“ (Ludger Ratermann, Tel. 05439/9406-39) und „Technik Abwasser“ (Markus Mönsters, Tel. 05439/9406-46) am weiteren Verfahren zu beteiligen.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trink- und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.

**Wasserverband Bersenbrück vom  
24.02.2021:**

Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständig. Der Wasserverband Bersenbrück hat bereits mit Schreiben vom 02.04.2020 Stellung genommen. Ergänzend zu dem v. g. Schreiben nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 02.04.2020 wird nachfolgend aufgeführt und abgewägt.

Hinsichtlich einer eventuellen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz teile ich Ihnen mit, dass aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz derzeit eine maximale Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann. Dieses

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Samtgemeinde Neuenkirchen wird als Trägerin des Brandschutzes nach Maßgabe der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Regelwerke die entsprechenden Einrichtungen (z.B. Hydranten, Zisternen, Löschwasserteiche etc.) herstellen, damit ein ordnungsgemäßer

Ist jedoch sehr stark von der Witterung und der Jahreszeit abhängig. Die Feuerlöschmenge bezieht sich nicht auf die einzelnen Hydranten, sondern auf das bestehende Leitungsnetz. Daher ist es sinnvoll, andere Alternativen für den Brandschutz, wie z.B. Feuerlöschteiche, Feuerlöschbrunnen etc. , in Betracht zu ziehen.

Ich darf Sie weiterhin bitten, die Frage des Brandschutzes und der bereitzustellenden Löschwassermenge rechtzeitig mit dem zuständigen örtlichen Träger des Feuer-schutzes abzuklären. Der Wasserverband ist bereit, im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten Löschwasser aus dem Trink-wassernetz zur Verfügung zu stellen. Vor-sorglich weise ich jedoch darauf hin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz die öffentliche Trink-wasserversorgung nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden darf.

Derzeit ist eine Erschließung mit Trinkwas-ser möglich, dennoch ergibt sich aus den letzten Jahren, dass aufgrund der hohen Wasserabnahmen insbesondere in den Sommermonaten, der Versorgungsdruck stark schwanken kann.

Sind weitere Baugebiete im Versorgungsbe-reich des Wasserwerks Plaggenschale in Planung, so bitte ich um rechtzeitige Mitteil-ung, da die Wasserbehördliche Bewilligung für das Wasserwerk Plaggenschale be-grenzt ist und ggfs. Ein umfangreiches An-tragsverfahren vorausgehen würde. Ich bitte Sie, meine Abteilung „Technik Wasser“ (Ludger Ratermann, Tel. 05439/9406-39) am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Brandschutz gewährleistet werden kann. Not-wendige Ausstattungen der leitungsabhängi-gen und -unabhängigen Löschwasserversor-gung werden mit dem Wasserverband Ber-senbrück und dem Ortsbrandmeister sowie der Hauptamtlichen Brandschau abgestimmt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Trockenheit der letzten Jahre wird von der Gemeinde nicht verkannt. Auch wird ein mög-lichst sparsamer Verbrauch von Trinkwasser grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Die Erschließung neuer Baugebiete erfolgt i.d.R. nachfrageorientiert, oft für Bauinteres-senten aus dem Gemeindegebiet selbst oder seiner näheren Umgebung. Eine nennenswer-te (absolute) Steigerung der Bevölkerungszahl und damit eine erhebliche Zunahme von Trinkwasserverbrauchern geht daher nicht zwangsläufig mit der Baugebietsentwicklung einher.

Im B-Plan werden zudem bereits Maßnahmen getroffen, die u.a. auch der natürlichen Was-serbilanz dienen. So wird das Regenwasser u.a. in den geplanten Gründächern der künfti-gen Gebäude und den sonstigen Grün- und Freiflächen (zwischen-) gespeichert. Das an-fallende Oberflächenwasser kann zwar nicht dezentral versickert werden, wird jedoch in das im Plangebiet vorgesehene Regenwasser-rückhaltebecken geleitet und verbleibt so im Einzugsgebiet.

Dennoch soll der Wasserverband Bersenbrück



künftig bei der Planung neuer Baugebiete im Versorgungsbereich des Wasserwerks Plagenschale zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung möglichst frühzeitig beteiligt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung kann gem. 4.8 der Begründung und der Wassertechnischen Voruntersuchung vom Ing.-Büro Westerhaus erfolgen. Ich bitte sie, meine Abteilung „Technik Abwasser“ (Markus Mönsters, Tel. 05439/9406-46) am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trink- und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Seitens des Wasserverbandes bestehen unter Beachtung der vorstehenden Hinweise keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

### **Stellungnahme**

#### **Wasserverband Bersenbrück vom**

**02.04.2020:**

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die **Trinkwasserversorgung** nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung:

Innerhalb des geplanten Baugebietes müssen die Wasserleitungen in den neuen Straßen und Wegen noch verlegt werden. Dieses ist noch vor Verlegung der Kabel- und Gasrohrleitungen notwendig, da diese Leitungen eine flachere Lage haben. Ebenfalls wünschenswert ist außerdem, dass eine Sandauffüllung erst nach Verlegung der Wasserleitung erfolgt, dadurch wird eine Durchmischung des Sandbodens mit Unterboden vermieden und Mehrkosten können verhindert werden.

Aufgrund der vorliegenden Planung ist es notwendig, den Hausanschluss des vorhandenen Tierhaltungsbetriebes (Vornholtstraße 17 /HA 020.0035) kostenpflichtig umzulegen.

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich soll der Wasserverband Bersenbrück rechtzeitig zusammen mit den anderen Versorgungsträger beteiligt werden, damit eine sichere und wirtschaftliche Erschließung des Plangebiet gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Grundsatz sicherzustellen. Dies ist - der Bebauungsplanebene angemessen - bei der Aufstellung des vorliegenden B-Plans berücksichtigt worden. So wurden die Verkehrsflächen auch im Hinblick auf darin zu verlegende Versorgungsleitungen hinreichend breit dimensioniert. Die konkrete technische Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten. Hierzu besteht im Rah-

Folgende DIN-Normen, Vorschriften und

Regelwerke sind bei der Aufstellung es 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 W 400-1 „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“
8. DIN VDE 0100-520 „Errichten von Niederspannungsanlagen, Teil 5-52: Auswahl und Errichtung elektrischer Betriebsmittel - Kabel- und Leitungsanlagen“
9. DGUV Vorschrift 3 (BGV A 3) „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“

men 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 den künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes entsprechend erfolgt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Für eine ordnungsgemäße Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen die Sicherheitsabstände unter den Leitungen zwingend eingehalten werden. Die Mindestbreite für die Verlegung der Wasserleitung im öffentlichen Seitenraum oder Gehwegbereich sollte mindestens 2,00 m betragen, da eine Verlegung aller Versorgungsleitungen in einem geringeren Seitenraum nicht möglich ist. Bei der Mindestbreite von 2,00 m sind die üblichen Versorgungsleitungen berücksichtigt worden. Sollten jedoch weitere Leerrohre verlegt werden, so ist die Mindestbreite von 2,00 m nicht mehr ausreichend und den Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Ich halte es für erforderlich, frühzeitig einen Termin mit allen Versorgern zu vereinbaren

und die Verteilung der Lage der einzelnen Versorgungsleitungen abzustimmen und dementsprechend eventuelle Bauverzögerungen zu vermeiden.

In Bezug auf die **Abwasserentsorgung** nimmt der Wasserverband wie folgt Stellung:

Das anfallende Schmutzwasser muss über einen noch herzustellenden Schmutzwasserkanal (Freigefälle) zur Pumpstation an der Bramscher Straße abgeleitet werden. Das Eckgrundstück Vornholtstraße/Im Nihen muss in östlicher Richtung erschlossen werden. Die Baugrundstücke westlich der Vornholtstraße müssen das Schmutzwasser über einen Freigefällekanal in die rückseitige Baugebieterschließung ableiten. Für die Erschließung dieser Grundstücke muss der Schmutzwasserkanal über Privatgrundstücke verlegt werden. Dementsprechend ist es notwendig zu Gunsten des Wasserverbandes eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Weiterhin bitte ich Sie, dies durch eine Festsetzung im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen noch herzustellenden Regenwasserkanal in das östlich liegende Verbandsgewässer abgeleitet. Um eine Abflussverschärfung im Verbandsgewässer zu vermeiden, muss ein Regenrückhaltebecken vor dem Einleiten vorgeschaltet werden. Für die im Planentwurf dargestellte Fläche beträgt das Rückhaltevolumen ca. 1.600 m<sup>3</sup>, jedoch wird hierfür eine Fläche von ca. 4.500 m<sup>3</sup> benötigt. Da im Planentwurf keine Fläche für das benötigte Regenrückhaltebecken vorgesehen ist, muss unmittelbar vor Ableiten des Oberflächenwassers in das Verbandsgewässer eine ausreichende Fläche zur Verfügung stehen. Folglich könnte das Baugebiet nicht vom Wasserverband erschlossen werden.

Ich bitte Sie, meine Abteilung „Technik Wasser“ (Markus Mönsters, Tel. 05439/9406-46) unbedingt am weiteren Verfahren zu beteiligen.  
In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne

Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung<sup>16</sup> wird für das anfallende Schmutzwasser eine neue Schmutzwasserkanalisation verlegt.

Über diese wird das Schmutzwasser des künftigen Wohngebietes einem bestehenden Abwasserpumpwerk an der Bramscher Straße (K 102) zugeleitet. Vom Abwasserpumpwerk wird das Abwasser dann über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage in Neuenkirchen transportiert.

Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich ohne Abflussverschärfung abgeleitet werden. Gemäß der Wassertechnischen Voruntersuchung ist eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Vorgesehen ist daher eine Regenwasserkanalisation, die das anfallende Oberflächenwasser in ein neue zu errichtendes Regenwasserrückhaltebecken (RRB) östlich der L 70 einleitet und von dort gedrosselt in den Vorfluter abführt. Der Vorfluter ist hier der Straßenseitengraben „Im Nihen“ und nachfolgend das Verbandsgewässer des „Wasser- und Bodenverbandes Bühner Bach Gebiet“. Die erforderliche Fläche für das RRB wurde als Fläche für die Wasserwirtschaft in den vorliegenden Änderungsbereich aufgenommen. Details sind der Wassertechnischen Voruntersuchung zu entnehmen. Diese ist Anlage des Umweltberichts. Der Wasserverband Bersenbrück hat diesem Abwasserkonzept u.a. in seiner Stellungnahme vom 24.02.2021 zugestimmt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<sup>16</sup> Ing.-Büro Westerhaus: „Wassertechnische Voruntersuchung B-Plan Nr. 35 ‚Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp‘ Gemeinde Neuenkirchen“, Bramsche, 04/2021

der innerhalb des Plangebietes und im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Trink- und Abwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung. Eine abschließende Stellungnahme behalte ich mir für das Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. Seitens des Wasserverbandes bestehen unter Beachtung der vorstehenden Hinweise keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Ich bitte Sie, den Wasserverband am weiteren Verfahren zu beteiligen.

### **PRIVATE EINGABEN:**

#### **Rene Bei der Sandwisch vom 01.03.2021:**

In Bezug auf die o.g. Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet Südlich Haarmeyers Kamp“ möchte ich folgende Anregungen/Eingaben fristgerecht einreichen:

1. Anpassung/Erhöhung der Firsthöhe auf 9,50 m (Auslegung derzeit 9,00 m) zwecks u.a. möglicher Realisierung von entsprechenden Dachstudios bzw. erweiterten Stau- und Nutzraum. In diesem Zusammenhang wäre auch eine Anpassung/Erhöhung der Traufenhöhe auf 7,00 m (Auslegung derzeit 6,50 m) wünschenswert. Da im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 17 „Kohlenbrach“ sogar Geschosswohnungsbau zulässig ist, sollten die zuvor genannten Anpassungen / Erhöhungen vertretbar sein.

Die Gemeinde ist grundsätzlich dazu bereit, im Sinne einer maßvollen Fortentwicklung orts- und landschaftstypischer Bauformen und traditioneller Gestaltungssitten, moderne Bauformen und Bauarten zu ermöglichen. Die Gemeinde will daher, „so wenig wie möglich und so viel wie nötig“ an gestalterischen Vorgaben treffen.

Durch die Festsetzung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden.

Die im B-Plan festgesetzten Werte max. Firsthöhe 9,00 m, max. Gebäudehöhe Flachdach 6,50 m sowie max. Traufenhöhe 6,50 m sind dazu geeignet, die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen. Die Festsetzungen bilden einen baugestalterischen Rahmen in denen auch heutige Architekturwünsche hinreichend umgesetzt werden können.

2. Die Festsetzung der vorliegenden Gehölzliste als Heckenpflanzung im Vorgartenbereich (Gestalterische Festsetzungen 3. Punkt) ist mit lediglich vier Gattungen/Arten als zu gering zu bewerten. Die derzeit fest-

Die Anregung wurde aufgegriffen und die Gehölzliste wurde in der Planfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung erweitert. Siehe hierzu Ziffer 3 der gestalterischen Festsetzungen.

gesetzten Gehölze fördern hier konkret keine entsprechende Biodiversität, insbesondere im Hinblick auf eine faunistische Kleinstraumentwicklung. Die Gehölzliste wäre somit entweder deutlich zu erweitern oder in Gänze als konkrete Festsetzung zu entfernen zwecks freier Gehölzwahl.

3. Durch die Einbettung der „Mettinger Straße - L 70“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darauf zu verweisen, dass der Erschließungsaufwand für das Plangebiet nicht die Kosten für den Ausbau der Landesstraße gemäß § 128 BauGB umfasst.

Nach den Erkenntnissen der Gemeinde ist auch der durch die Planung bedingte Ausbau der L 70 (Linksabbieger zur Erschließung des Plangebietes) als Erschließungsaufwand gem. § 128 BauGB zu betrachten.

An dieser Stelle möchte ich noch abschließend erwähnen, dass der Bebauungsplan Nr. 35 insoweit als sehr gelungen zu bezeichnen ist. Insbesondere die vielen kleinen grünordnerischen Festsetzungen sind an dieser Stelle besonders zu loben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Vermerk der Gemeinde Neuenkirchen vom 03.04.2020:**

Von Seiten der Bevölkerung sind folgende Anregungen eingegangen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Südlich Haarmeyers Kamp“ sollte die Gemeinde Neuenkirchen eine Grundflächenzahl von 0,25 anstreben.

Das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) wird in 3 Bereiche (WA 1 - WA 3) unterteilt, die hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungsdichte eine städtebauliche Staffelung von Ost (höhere Dichte am bestehenden Siedlungsrand) nach West (geringere Dichte zum Außenbereich) aufweisen:

Das WA 3 grenzt unmittelbar an die Mettinger Straße (L 70). Hier sollen auch Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,6 festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (E/D) sowie Hausgruppen (H) mit maximal 2 Vollgeschossen (II).

Das WA 2 grenzt tlw. auch an die L 70. Im Vergleich zum WA 3 werden hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser (E/D) mit abweichender Bauweise (a25, Baukörperlänge maximal 25 m) zugelassen, so dass insgesamt einer geringeren Gebäude- und Wohnungsdichte zu

	<p>erwarten ist. Das WA 1 bildet den flächengrößten Teilbereich des Plangebietes. Im Vergleich zum WA 2 beträgt die GRZ 0,3, die GFZ 0,5 und es werden hier lediglich Einzelhäuser (E) zugelassen.</p>
<p>Außerdem sollten die sogen. Stadtvillen nur in bestimmten Teilbereichen des Plangebietes zugelassen werden.</p>	<p>Die Gemeinde ist grundsätzlich dazu bereit, im Sinne einer maßvollen Fortentwicklung orts- und landschaftstypischer Bauformen und traditioneller Gestaltungssitten, moderne Bauformen und Bauarten zu ermöglichen. Die Gemeinde will daher, „so wenig wie möglich und so viel wie nötig“ an gestalterischen Vorgaben treffen. Durch die Festsetzung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach sowie ergänzende baugestalterische Festsetzungen (u.a. Dachform u. -neigung) sollen ein landschaftsgerechtes Siedlungsbild gefördert und unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Die diesbezüglich im B-Plan getroffenen Vorgaben sind dazu geeignet, die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen. Die Festsetzungen bilden einen baugestalterischen Rahmen in denen auch heutige Architekturwünsche hinreichend umgesetzt werden können. Nach Ansicht der Gemeinde ist eine Überfrachtung des Plangebietes mit sogenannten „Stadtvillen“ nicht zu erwarten.</p>
<p>Bei der Vermessung der Grundstücke sollte darauf geachtet werden, dass die Grundstücke nicht zu klein ausfallen. Die Grundstücksgröße der Bauplätze sollte zwischen 600-850 m<sup>2</sup> liegen und die Frontmeter mind. 20 m betragen.</p>	<p>Die Flächengröße der künftigen Baugrundstücke wird im vorliegenden B-Plan nicht festgesetzt. Das dem B-Plan zu Grunde liegende Erschließungskonzept sieht jedoch im Wesentlichen Grundstückgrößen zwischen 600 und 900 m<sup>2</sup> vor. Dabei beträgt die Grundstücksbreite an der Straßenfront i.d.R. mehr als 20 m.</p>
<p>Außerdem wurde angeregt, innerhalb des Plangebietes Grünstreifen anzulegen.</p>	<p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sowie für naturschutzfachliche Pflege und Entwicklungsmaßnahmen werden im Plangebiet 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A bis D) ausgewiesen. Ziel in den Flächen A - C ist der Erhalt bzw. die Entwicklung von Gehölzbeständen und Wallhecken. Die Fläche D überlagert die Fläche für die Wasserwirtschaft. Vorgesehen ist hier die naturnahe Gestaltung</p>

und Unterhaltung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens.

Ferner würden zur Durchgrünung des Plangebietes Pflanzbindungen getroffen (u.a. mind. ein Laubbaum je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstück, Dachbegründung bei Gebäuden mit Flachdach).

Im Übrigen sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf geachtet werden, dass der Kinderspielplatz möglichst zentral und gut erreichbar im Baugebiet angelegt wird.

An zentraler Stelle im Plangebiet wurde eine 695 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt.

Darüber hinaus sind - auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3/4 Abs. 1 BauGB) - keine Anregungen oder Bedenken weder von öffentlicher noch von privater Seite vorgebracht worden.

#### **7 Abschließender Verfahrensvermerk**

Die Endfassung der Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom **29.06.2021** zugrundegelegen.

Neuenkirchen, den .....

.....  
Bürgermeister

.....  
Gemeindedirektorin