

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Vechta (29.8.2025)</p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Städtebau</u> In der Begründung sind die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu begründen. Es ist darzulegen aus welchen städtebaulichen Gründen die Geschosshöhe auf II festgesetzt wird, aus welchen Gründen die Gebäudehöhen auf umgerechnet 12m festgesetzt wird etc. Im Begründungsentwurf wird ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung eingegangen. In der Begründung sollte dargelegt werden, weshalb die festgesetzte Größe der Grundfläche mit 7.000 m² beträgt und welche Größe die überbaubare Fläche im Sondergebiet aufweist, da sich aus dieser Größenordnung u.a. die Steuerung der Anzahl der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ergibt. Sofern die festgesetzten Baugrenzen mehr als einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglichen, so wird empfohlen mittels Festsetzung einer Mindestflächengröße des Betriebes die zulässige Anzahl der Betriebe zu steuern (vgl. BVerwG, Urt. vom 17. Okt. 2019 - 4 CN 8.18).</p> <p>Im Sinne der Planklarheit und -Bestimmtheit wird eine Bemaßung der Abstände (z.B. zwischen nordwestlicher Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze) in der Planzeichnung empfohlen. Auch für den festgesetzten Einfahrtsbereich, den Abstand der Lärmschutzwand zur Grenze des Geltungsbereichs etc. wird eine Bemaßung empfohlen.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Zu den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da der Umweltbericht erst im nächsten Verfahrensschritt beigefügt wird.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht werden zu den vorliegenden Unterlagen folgende Hinweise gegeben: Die privaten Grünflächen sind mit 1,5 WE in die Bilanzierung des Planzustandes eingestellt worden. Aufgrund des Fehlens einer Textlichen Festsetzung kann dieser Wert nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Aussagen werden in die Begründung aufgenommen. Die II-Geschosshöhe und die Gebäudehöhenfestsetzungen erfolgen in Anlehnung an die im benachbarten Bebauungsplan Nr. 79 getroffenen Festsetzungen (Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, Mischgebiet an der Straße: Hopfengarten). Damit hier ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild gewährleistet. Die Größe von 7.000m² Grundfläche ermöglicht hier die vorgesehene Ansiedlung des Einzelhandelsprojektes und lässt ausreichend Spielraum zur Stellung bzw. Anordnung der erforderlichen baulichen Anlagen. Gleiches gilt für das Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Festsetzung einer Mindestflächengröße ist an sich nur dann veranlasst, wenn die Gemeinde sicherzustellen will, dass der Betrieb eine gewisse Mindestgröße erreicht. Zuweilen soll über die eine derartige Festsetzung auch vermieden werden, dass sich zwei Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ansiedeln. Voraussetzung ist dann, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zwei Betriebe, die jeweils die Mindestverkaufsfläche ausnutzen müssen, nicht zulassen. Dies ist hier allerdings gerade nicht der Fall, da die Grundfläche mit 7000 m² und die Mindestverkaufsfläche nur mit 1500 m² festgesetzt werden soll. Bedenken gegen die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche ohne die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche, sind nach der aktuellen Rechtsprechung überholt. Hier kann für das Sondergebiet eine Gesamtverkaufsfläche festgesetzt werden, weil innerhalb des Sondergebietes nur ein vorhabengeeignetes Grundstück liegt. Es handelt sich dann um eine zulässige sogenannte grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung.</p> <p>Entsprechende Bemaßungen werden in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Umweltbericht und der Artenschutzbeitrag werden mit den Entwurfsunterlagen zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Die entsprechende Textliche Festsetzung ist bereits als Nr. 5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt, allerdings muss die Festsetzung überarbeitet werden (priv. Grünflächen statt Flächen zum Anpflanzen...).</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Aufgrund des Anstehens von Plaggenesch sollte der Acker aufgrund seiner besonderen kulturhistorischen Bedeutung gemäß den Bewertungsgrundsätzen des angewandten Osnabrücker Kompensationsmodell" mit 1,2 WE in die Bilanzierung eingestellt werden.</p> <p>In dem Bebauungsplanentwurf werden ökologische Ausgleichsflächen auf privaten Grünflächen festgesetzt. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Um- und Durchsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen auf privaten Grundstückflächen erhebliche Probleme bereitet. Aus diesem Grund sollten die Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.</p> <p>Der Planentwurf enthält eine Textliche Festsetzung Nr. 5 zur Ausgestaltung einer Anpflanzfläche. Im Planentwurf ist jedoch keine Anpflanzfläche festgesetzt worden. Mittels textlicher Festsetzungen ist die Ausgestaltung der privaten Grünflächen und des RRB näher zu erläutern.</p> <p>Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: „Unter Anwendung einer Bauzeitenregelung die geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend (europäische Vogelarten), risikomindernder Maßnahmen (Zwergfledermaus) sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen (Zwergfledermaus) können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) durch das geplante Vorhaben sicher ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt für alle Arten auch nach Durchführung der geplanten Abbrucharbeiten sicher erhalten“.</p> <p>Die auf den Seiten 4-6 des o.g. Gutachtens dargelegten Hinweise und Auflagen zur Bauzeitenregelung, zu Risikomindernden Maßnahmen und zu Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zu beachten und in dem Planentwurf festzuschreiben. Es wird daraufhin gewiesen, dass die CEF-Maßnahmen (Anbringung von Quartierhilfen) durch eine fachkundige Person zu erfolgen hat. Die zu installierenden Quartierhilfen sind lagemäßig in einer Karte zu verorten. Diese CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff erfolgen und wirksam sein.</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o.g. Planungen folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:</p> <p>Das nördliche Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BK50) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsböden aus Dung und Plaggen von unterschiedlicher Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archäologische Fundstellen anzutreffen, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschauftrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört würden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p> <p>Da der Eingriff in dem Gebiet gering sein soll, kann auf eine archäologische Prospektion im Vorfeld der Erdarbeiten verzichtet werden.</p>	<p>Die Eingriffsbilanzierung wurde anhand des aktuellen Osnabrücker Kompensationsmodells aktualisiert und die Ackerflächen mit ausgewiesenem Plaggenesch mit dem Wertfaktor 1,2 entsprechend bewertet.</p> <p>Die Grünflächen befinden sich im Privateigentum, insofern können hier keine „öffentlichen“ Flächen festgesetzt werden. Die Festsetzung private Grünflächen wir beibehalten. Ggf. werden hierzu entsprechende Regelungen vertraglich festgelegt.</p> <p>S.o.. Gemeint sind hier die privaten Grünflächen; die Festsetzung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt. Die private Grünfläche zwischen dem Sondergebiet und dem Regenrückhaltebecken ist zu mindestens 50 % mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Rest der Fläche ist mit einer geeigneten regionalen Gras-Kräutermischung einzusäen und anschließend maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten; diese werden ggf. entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Folgender Hinweis sollte daher in die Genehmigung aufgenommen und unbedingt beachtet werden:</p> <p>„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächs. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.“</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für das Planungsgebiet SO ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten 0100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine derzeitige Stellungnahme nicht möglich, da die wasserwirtschaftliche Vorplanung und das Baugrundgutachten nicht vorliegen. Auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 5 Abs. 3 Nr. 32 der Wasserschutzgebietsverordnung wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Abhängig vom geplanten Verwertungsweg der Aushubböden, die das Grundstück verlassen, sind vor der Verbringung die Vorgaben der BBodSchV oder der Ersatzbaustoffverordnung EBV zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die im Bebauungsplan und in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Entsprechende wasserwirtschaftliche Berechnungen sind erfolgt; danach ist das Regenrückhaltebecken (RRB) entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die wasserwirtschaftliche Vorplanung wird mit den Entwurfsunterlagen zur Veröffentlichung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Immissionsschutz (Lärm)</u> Unter Verweis auf Abschnitt 8 der Begründung bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Immissionsschutz (Gerüche)</u> Im Umkreis des Plangebietes befinden Tierhaltungsbetriebe. Wie auch in der Stellungnahme zur 6. Änderung des FNP ist die Einhaltung der Geruchsimmisionswerte nachzuweisen.</p> <p><u>Planentwurf</u> Auf die zwischenzeitlich mit Bekanntmachung im BGBl. 2025 I Nr. 189 geänderten Rechtsgrundlagen soll vorsorglich hingewiesen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Östlich des Plangebietes an der „Westruper Straße“ befindet sich eine Tierhaltungsanlage (Mastbullen). In unmittelbarer Nachbarschaft der Tierhaltungsanlage befinden sich Wohngebäude, so dass davon auszugehen ist, dass auch das hier noch weiter westlich geplante Sondergebiet nicht wesentlich durch die vorhandene Tierhaltungsanlage beeinträchtigt wird. Eine Erweiterung der Tierhaltungsanlage ist hier auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung ebenso nicht möglich.</p> <p>Die Präambel im Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet. Aktuell: BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348).</p>
<p>3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück (27.8.2025)</p> <p>Gem. der Begründung zum Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden mit der oben näher bezeichneten Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Ortsteil Vörden. Das Vorhaben grenzt dabei im Südwesten unmittelbar an die von hier betreute Landstraße 76 im Abschnitt 80 von circa Station 1+935 bis Station 2-035, partiell außerhalb einer geschlossenen Ortslage gemäß § 4 (1) NStrG; daher nehme ich hier dazu in Straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht wie folgt Stellung: Für die betreffende Lindenstraße (im Weiteren L76) ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt in Richtung Nordwesten in Aussicht gestellt. Die Planung des Ausbaus der Lindenstraße befindet sich in Abstimmung mit meinem Haus und ist Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Lage der Ein- und Ausfahrt zum Geltungsbereich stimme ich zu. Durch das Planzeichen „ohne Ein- und Ausfahrten“ an der Grenze des Geltungsbereiches zu der flankierenden L 76 sind hier weitere Zufahrten ausgeschlossen. Auf die von der L76 ausgehenden verkehrlichen Emissionen wird hingewiesen. Diese Hinweise und Festsetzungen werden von hier ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insofern in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.</p> <p>Ich bitte jedoch zusätzlich noch folgende zeichnerischen und textlichen Hinweise an geeigneter Stelle in die Bauleitplanung zu übernehmen.</p> <p><u>Zeichnerische Hinweise:</u> - Die Sichtfelder gem. RAS-06 im Einmündungsbereich zur L 76, sowohl seitens des Verbrauchermarktes als auch seitens der Gemeindestraße „Hopfengarten“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Sichtfelder werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>- Konkretisierung der Straßenplanung bzgl. Fahrstreifen und Fahrbahnkanten</p> <p><u>Textliche Hinweise:</u></p> <p>- Die Flächen der Sichtfelder gem. RAS-06 im Einmündungsbereich zur L76 dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§9(1) BauGB, § 31 (2) NStrG)</p> <p>- Werbeanlagen sollen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO).</p> <p>Im Weiteren betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes das von hier betreute Straßennetz.</p> <p>Ich bitte um digitale Benachrichtigung über Ihre Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen, und Hinweise vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Die Fahrstreifen/ Fahrbahnkanten werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>4. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg (25.8.2025)</p> <p>die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (s. Übersichtskarte).</p> <p>Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Hinweise zum Wasserschutzgebiet sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>6. Deutsche Telekom, Osnabrück (25.8.2025)</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs.1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>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 Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>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.</p>	
<p>7. Vodafone GmbH (14.8.2025)</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>
<p>12. Westnetz Regionalzentrum Osnabrück (25.7.2025)</p> <p>nach Prüfung Ihrer Unterlagen vom 16.07.2025, teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken zum o.g. Vorhaben bestehen, wenn Folgendes beachtet wird: Im Bereich der Maßnahme befinden sich erdverlegte Stromversorgungseinrichtungen. Deren ungefähren Verlauf entnehmen Sie bitte der Anlage. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die bauausführenden Firmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten über die Lage der Versorgungseinrichtungen informieren. Dafür steht jederzeit unser Online-Auskunftsportal, dass über die Adresse: https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp aufrufbar ist, zur Verfügung. Gegebenenfalls wird es zur Versorgung der ansiedelnden Betriebe erforderlich, weitere Transformatorstationen zu errichten. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die in Frage kommenden Firmen rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf mitteilen. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>
<p>13. EWE Netz GmbH (18.7.2025)</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 1,6 m) mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>16. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (29.8.2025)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines im Ortsteil Vörden ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenters ins Plangebiet schaffen. Dessen Verkaufsfläche soll sich dabei von heute rd. 765 m² auf dann 1.735 m² erhöhen. Wir nehmen zu dem Vorhaben wie folgt Stellung.</p>	

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Rechtliche Bewertungsgrundlagen</u> Da es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) handelt sind die darin für Einzelhandelsvorhaben geltenden Regelungen zu beachten. Der Landkreis Vechta verfügt über ein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Die Ortschaft Vörden ist darin als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt. Die Gemeinde verfügt zudem über das von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitete Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 2019 (EHK2019). Zudem liegt für das Vorhaben die Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner „Die Lindenstraße/ L 76 in Neuenkirchen-Vörden als Nahversorgungsstandort“ mit Datum vom 28.10.2024 bei (Auswirkungsanalyse).</p> <p><u>Bewertung des Planvorhabens</u> Die geplante Umsiedlung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters erscheint uns - auf Grundlage der vorliegenden Auswirkungsanalyse - mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) sowie mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden vereinbar. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der geplante Umzug des Lebensmittelvollsortimenters an den Ortsrand die städtebauliche Funktion des Marktes als Frequenzbringer für die übrigen ortsansässigen Betriebe schwächen dürfte. Zudem würde sich die fußläufige Erreichbarkeit des Vollsortimenters für einen Großteil der Einwohnerschaft im Ortsteil Vörden voraussichtlich verschlechtern. Die ergänzende Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelanbieters am bisherigen Standort halten wir grundsätzlich für denkbar - angesichts der begrenzten Einwohnerzahl im Ortsteil Vörden jedoch für eher unwahrscheinlich. Da das zugrunde liegende Einzelhandelskonzept - in dem verschiedene Standortalternativen für einen Nahversorgungsmarkt im Ortsteil Vörden geprüft wurden - inzwischen rund sechs Jahre alt ist, regen wir an, erneut zu prüfen, ob sich mittlerweile ein zentraler, ortsintegrierter Standort für die Umsiedlung als geeignete Alternative anbietet.</p> <p><u>Zum Einzelhandelskonzept</u> Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde ist aus dem Jahr 2019 und somit rund sechs Jahre alt. In der Fachliteratur wird eine Überarbeitung von Einzelhandelskonzepten in der Regel alle fünf bis sieben Jahre empfohlen (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl., S. 281). Wir empfehlen der Gemeinde daher, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben und nach Abschluss des Verfahrens durch den Gemeinderat beschließen zu lassen. Dieser Prozess sollte von einem Arbeitskreis begleitet werden, in dem Vertreterinnen und Vertreter aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden, Stadtmarketing sowie der Oldenburgischen IHK zusammenarbeiten.</p> <p>Wie bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die „Standortalternativenprüfung“ bzw. die „Standortfestlegung“ für den geplanten Einzelhandelsstandort ist im Rahmen der 6. Änderung des FNP der Gemeinde (2020) vorgenommen und entsprechend abgewogen worden. Auf die 6. Änderung des FNP wird verwiesen.</p> <p>An den seinerzeitigen Planungsrahmenbedingungen hat sich nichts Grundlegendes geändert. Die Gemeinde hält insofern an der Standortwahl im Rahmen der 6. Änderung des FNP fest.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird außerhalb dieser Bauleitplanung erörtert.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>17. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover (28.08.2025)</p> <p><u>Baugrund</u> Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -) Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht Geotechnische Baugrunderkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p><u>Boden</u> 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 §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. 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 Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien: Kategorie Plaggenesch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 68 wird auf der Grundlage des wirksamen FNP (6.Änderung, 2020) aufgestellt und entspricht damit dem Siedlungskonzept der Gemeinde.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver 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.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen.</p> <p>Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen 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 freizuhaltenden Bereiche 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.</p> <p>Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in</p> <p>möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten 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. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelmendem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>22. Wasserverband Bersenbrück (31.7.2025)</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben übersandten Sie mir den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 mit der Bitte um Stellungnahme. Der Wasserverband Bersenbrück ist im Bereich der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden für die öffentliche Trinkwasserversorgung zuständig.</p> <p>Im Zuge des Neubaus des Kreisverkehrsplatzes finden in Kürze Verlegearbeiten von Trinkwasserleitungen entlang der Lindenstraße statt. Zukünftig wird dadurch eine Versorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich sein.</p> <p>Folgende DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen“, 2. DIN 18920:2017-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, 3. DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, 4. DVGW W400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1 Planung“, 5. DGUV Vorschrift 38 (BGV C22) Unfallverhütungsvorschriften „Bauarbeiten“, 6. RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, 7. ATB-BeStra „Allgemeine technische Bestimmungen für die Benutzung von Straßen durch Leitungen und Telekommunikationslinien“. <p>Auch sind weitere DIN-Normen, Vorschriften und Regelwerke anderer Versorger zu beachten.</p> <p>Der öffentliche Seitenraum sollte für die Verlegung der Wasserleitungen ausreichend breit vorgehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zudem ist eine frühzeitige Beteiligung der Abteilung „Technik Wasser“ (Herr Hörschemeyer, Tel. 05439/9406-56) erforderlich, damit entsprechende Kapazitäten rechtzeitig eingeplant und bereitgestellt werden können.</p> <p>Hinsichtlich einer eventuellen Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz teile ich Ihnen mit, dass aktuell aus dem vorhandenen öffentlichen Leitungsnetz eine maximale Löschwassermenge von 24 m³/h bei einem Versorgungsdruck von 3,5 bar bereitgestellt werden kann. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch die Entnahme von Löschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserleitung die Versorgung der angeschlossenen Grundstücke und Betriebe nicht gefährdet oder gar gänzlich unterbrochen werden darf. Der Wasserverband ist nach Absprache im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit, Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Trinkwasserleitungen zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.</p> <p>Seitens des Wasserverbandes bestehen, unter Beachtung der vorstehenden Hinweise, keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Des Weiteren bitte ich Sie, den Wasserverband unbedingt am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>23. Feuerwehr Neuenkirchen-Vörden (17.8.2025)</p> <p>aus Feuerwehertechnischer Sicht, wird zu dem Plangebiet wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Grundlage für die erforderliche Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt 405 des DVGW. Hiernach ist eine Ausreichende Löschwasserversorgung von 96m³, vorzugsweise 192 m³/h (= 3.200 l/min über 2 h) für den Nahversorgungsmarkt, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Hierbei können alle vorhandenen öffentlichen Löschwasserentnahmestellen mitberücksichtigt werden. Von der geforderten Löschwassermenge müssen 50 % in einer Entfernung von weniger 150 Meter zum Brandobjekt zur Verfügung stehen.</p> <p>Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Es wird empfohlen eine unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren. Diese Maßnahmen sind mit dem zuständigen Ortsbrandmeister Markus Hanke abgesprochen worden.</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>
<p>35. LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst (22.7.2025)</p> <p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen.</p>	

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p> <p>Hinweis: Eine Kriegsluftbildauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbildauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt. Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeineinformationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Für das Plangebiet wird eine Luftbild-auswertung beantragt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>39.</p> <p>im Rahmen der Auslage des Bebauungsplans Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" beziehen wir uns auf die bisher geführte Korrespondenz. Wir erachten die Einrichtung eines weiteren Sondergebiets Einzelhandel im Ortsteil Vörden als rechtlich unzulässig.</p> <p>Zur Argumentation verweisen wir auf das beigelegte Gutachten des Sachverständigenbüros Stadt + Handel.</p> <p>Zusammenfassend ist folgendes festzustellen: In Neuenkirchen-Vörden im Ortsteil Vörden an der Lindenstraße am nordwestlichen Ortsausgang steht die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Diskussion. Im Zuge des Planverfahrens ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig und die Ausweisung eines Sondergebietes am Vorhabenstandort an der Lindenstraße vorgesehen. Zeitgleich soll am Standort des Bestandsmarktes Combi im Ortskern Vördens ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der Combi-Markt gewährleistet derzeit die Nahversorgung für den Ortsteil und die weiteren umliegenden Ortschaften.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zurückgewiesen.</p> <p>In der nebenstehenden Stellungnahme wird zutreffend darauf hingewiesen, dass der vorhandene Combi-Markt derzeit eine Nahversorgungsfunktion übernimmt und mit dem Planvorhaben an der Lindenstraße der Wettbewerbsdruck ansteigen wird. Der Gemeinde ist bewusst, dass dieser Wettbewerbsdruck voraussichtlich zur Schließung des Combi-Marktes an der Osnabrücker Straße führen wird. Auch das Gutachten: „Die Lindenstraße/ L 76 in Neuenkirchen-Vörden als Nahversorgungsstandort Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben“, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Mit dem Hinzutreten eines weiteren Lebensmittelanbieters in Vörden bildet sich absehbar eine deutlich veränderte Angebotssituation und damit verbunden ein massiver Anstieg des Wettbewerbsdrucks ab. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen und die städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung zu würdigen, ist eine sorgfältige Abwägung des Planvorhabens seitens der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden erforderlich.</p> <p>Im Hinblick auf eine rechtssichere Bewertung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass anhand der rechtlich definierten Bewertungsmaßstäbe aus fachlicher Sicht ein (faktischer) zentraler Versorgungsbereich in Vörden im Bereich des Ortskerns vorliegt.</p> <p>Im Rahmen einer Potenzialanalyse wird deutlich, dass nur ein geringfügiges rechnerisches Potenzial für die Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandel-Angebotes in Vörden besteht.</p> <p>Die Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes (Planvorhaben mit 1.500 m²) löst somit wesentliche Umsatzumverteilungseffekte für die umliegenden Bestandsbetriebe v. a. in Vörden (Combi) und auch in Neuenkirchen (LIDL, ALDI Nord, K+K) aus, da - u.a. angesichts des umfangreichen Angebots in den Umlandkommunen sowie in Neuenkirchen - kaum Kaufkraftreserven zur Verfügung stehen.</p> <p>Im Zuge der Realisierung eines weiteren Supermarktes am Ortsrand Vördens ist eine erhebliche Wettbewerbsintensivierung für den Bestandsmarkt Combi zu erwarten, welche eine Marktaufgabe des Marktes im Ortskern erwarten lässt. Aufgrund des Vorliegens eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches und der zu erwartenden Marktaufgabe des Bestandsmarktes Combi (Ortskern), werden die normativen Aspekte des BauGB (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 Satz 4), die Vorgaben der Landesplanung (LROP-VO Niedersachsen 2017) sowie die Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung des EHK Neuenkirchen-Vörden 2019 gerissen.</p> <p>Durch die anzunehmende Verdrängung des Marktes erfolgt eine Verlagerung der Nahversorgung vom Ortskern an den Ortsrand (Vorhabenplanung). Dies bedingt wiederum eine Verschlechterung der fußläufigen Versorgung in Vörden für rd. 3.000 Einwohner und einen massiven Frequenzverlust für den gesamten Standortbereich (Ortskern). Umsatzverluste, Trading-Down-Effekte, städtebaulicher Missstand (Leerstand) und Verlust des Ortskern-Charakters, welcher derzeit wesentlich durch den Bestandsmarkt Combi mitgeprägt wird, sind dabei zu erwartende Resultate.</p>	<p>Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, 28.10.2024, welches das Vorhaben (Neuansiedlung des Combi-Marktes an der Lindenstraße) als grundsätzlich verträglich umsetzbar und den Anforderungen der Raumordnung entsprechend einschätzt, geht davon aus, dass die Umverteilungswirkungen (Neuansiedlung des Combi-Marktes an der Lindenstraße) zur Schließung des jetzt bestehenden Marktes an der Osnabrücker Straße führen wird.</p> <p>Allerdings ist hier herauszustellen, dass sich die Gemeinde hier durch die Ansiedlung des neuen Marktes an der Lindenstraße eine Verbesserung der Nahversorgungssituation für den Ortsteil Vörden insgesamt verspricht.</p> <p>Der Umstand, dass der Standort des Vorhabens an der Lindenstraße stärker am Ortsrand gelegen ist, als der bisherige Standort des Combi-Marktes an der Osnabrücker Straße wird dabei akzeptiert, weil davon auszugehen ist, dass die Grundstückssituation am bisherigen Standort des Combi-Marktes die Ansiedlung eines modernen und ausreichend großen Einzelhandelsbetriebes nicht ermöglicht.</p> <p>Zur Thematik eines „faktischen zentralen Versorgungsbereich“ ist auf die „Gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der Ortsmitte Vörden auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich“ CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 30. Januar 2026 zu verweisen.</p> <p>Danach kann „in der Gesamtschau der geprüften Kriterien für den Ortskern Vörden kein faktischer zentraler Versorgungsbereich im Sinne der Rechtsprechung abgeleitet werden. Zwar sind einzelne Kriterien erfüllt, jedoch fehlen eine ausreichende räumliche Konzentration, eine klare zentrenprägende Angebotsstruktur sowie eine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.</p> <p>In der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA vom 30.01.2026 wird überzeugend dargelegt, dass es sich bei dem Ortskern von Vörden nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Der Bereich verfügt nicht über ausreichende Einzelhandelsnutzungen in einem so engen städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang, dass von einem zentralen Versorgungsbereich die Rede sein könnte. Auswirkungen der Bauleitplanung auf diesen Bereich sind daher nicht unter dem Blickwinkel des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes von Bedeutung.</p> <p>Der bisherige Standort des Combi-Marktes an der Osnabrücker Straße ist mit Blick auf die städtebaulichen Gegebenheiten etwas zentraler gelegen als der Planstandort an der Lindenstraße.</p> <p>Allerdings strebt die Gemeinde hier eine Verbesserung der Versorgungssituation insgesamt durch die Ansiedlung eines modernen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an. Die hiermit verbundenen Flächenansprüche können nur an dem Planstandort an der Lindenstraße erfüllt werden. Für die Bewohner im Südwesten des Ortsteils vergrößert sich zwar die Entfernung zum Nahversorgungsbetrieb des Ortsteils, allerdings nicht in einem die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Planung infrage stellenden Ausmaß.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ (OT Vörden) Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Juli/ August 2025)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>In Zusammenschau der aufgeführten Aspekte ist ein deutliches Übergewicht der Risiken einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ortsrand Vördens und somit Verlagerung des Nahversorgungsangebotes zu konstatieren. Die aufgeführten Aspekte sind umfänglich seitens der Gemeinde in eine Abwägung der Planungen einzubeziehen.</p> <p>Die Umsetzung einer Neuansiedlung am Ortsrand Vördens und die Verdrängung des bestehenden Nahversorgungsangebotes im Ortskern (Marktaufgabe) ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht konform zu einer nachhaltigen Ortsteilentwicklung sowie Erhaltung eines Ortskerncharakters in Vörden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung. Sollten unsere Anmerkungen keine Beachtung finden, werden wir umgehend rechtliche Schritte einleiten.</p>	<p>Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hält insofern weiter an den Planungszielen zur Realisierung eines Nahversorgungsmarktes an der Lindenstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 68 fest. Grundlage bleibt weiterhin das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, im August 2019. Und die Ergebnisse des Sachverständigengutachtens: „Die Lindenstraße/ L 76 in Neuenkirchen-Vörden als Nahversorgungsstandort Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben“, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, 28.10.2024.</p>
<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Vechta (1.8.2025) 19. Bischöfliches Generalvikariat (14.8.2025) 30. Gemeinde Ostercappeln (17.7.2025) 32. Samtgemeinde Bersenbrück (11.8.2025) 33. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (16.7.2025) 36. Zentrale Polizeidirektion Nds. (12.8.2025) 37. Ericsson Services GmbH (27.7.2025) 38. Die Autobahn GmbH des Bundes (23.7.2025)</p>	<p>Die Stellungnahmen werden beachtet.</p> <p>Weitere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.</p>

Anlagen zur Stellungnahme/ Abwägung zu Nr. 39

- + „Gutachten 11/ 2024: Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Neuenkirchen-Vörden, Lindenstraße, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“, Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH, Dortmund, 25.11.2024
- + „Gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der Ortsmitte Vörden auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich“, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 30. Januar 2026
- + „Die Lindenstraße/ L 76 in Neuenkirchen-Vörden als Nahversorgungsstandort Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben“, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, 28.10.2024