

Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 26.03.2026

	Datum	Zeichen
bearbeitet	03.2026	Gr
gezeichnet	03.2026	Hd
geprüft		
freigegeben		

Pfad:

H:\NEUENK-V\218424\PLAENE\BP\bp_bplan-68_04.dwg(B-Plan)



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 68





"Sondergebiet Lindenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

Maßstab 1:1.000

Planunterlage

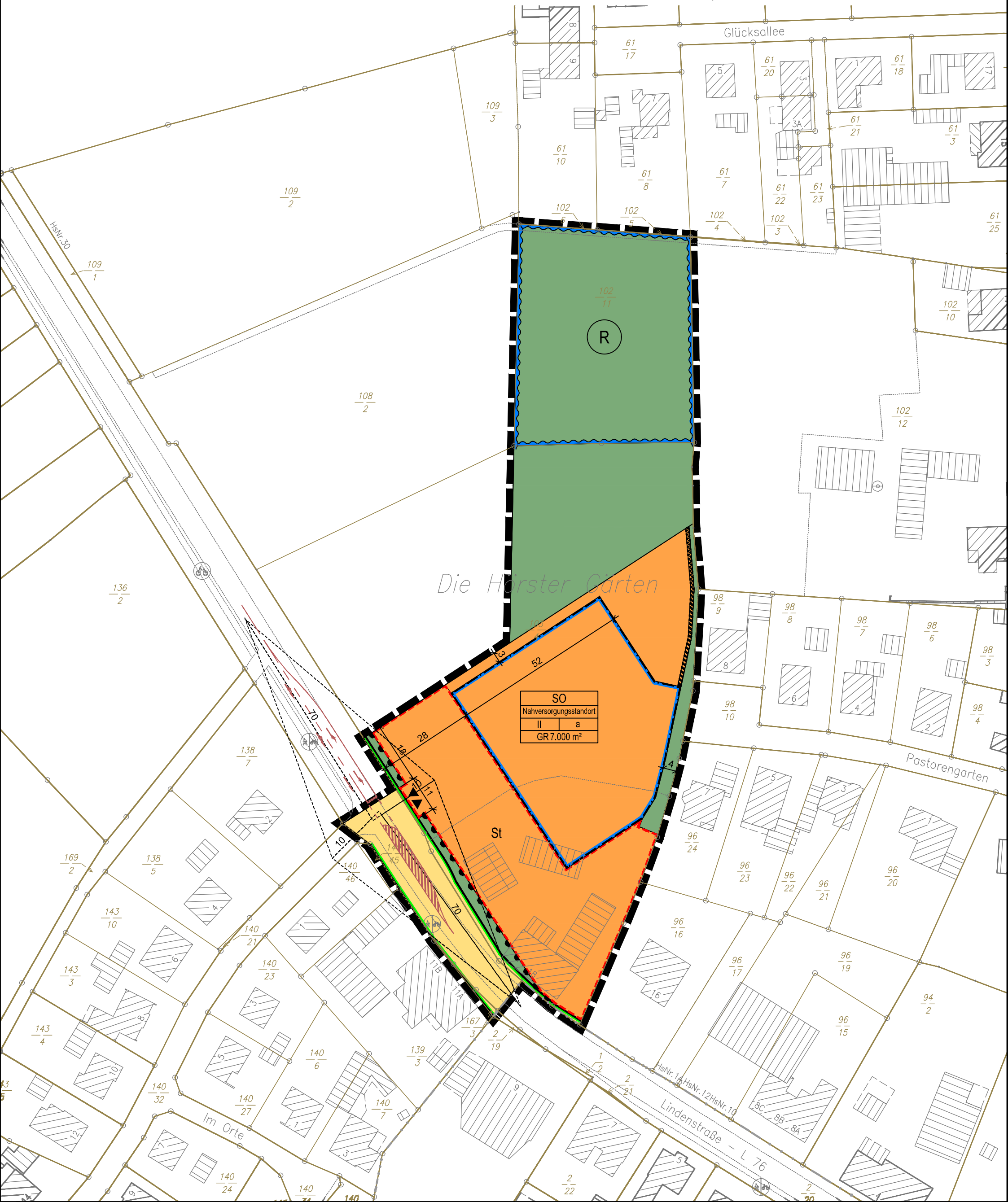
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurgrenze
-  Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
-  $\frac{12}{3}$ Flurstücksnummer



Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Planunterlage
LGLN © 2025



SO	
Nahversorgungsstandort	
II	a
GR 7.000 m ²	

Die Hörster Garten

St

Lindenstraße - L 76

Pastorengarten

Glückssallee

Im Orte

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

 SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO): Nahversorgungsstandort


Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

GR Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie


 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

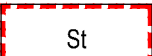
 private Grünflächen


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

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

 R Regenrückhaltebecken

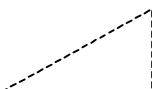
Sonstige Festsetzungen

 St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen: Stellplätze

 Lärmschutzwand

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

 Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ gemäß § 11 (3) BauNVO

1. Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.

2. Zulässige Art der baulichen Nutzung:

Zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit den nachstehend aufgeführten nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs und mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.735 m².

Der auf das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Reformwaren) entfallende Verkaufsflächenanteil eines Einzelhandelsbetriebs muss mindesten 80% der Verkaufsfläche des Betriebs betragen.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß der nachstehenden Sortimentsliste sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Als Nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß „Neuenkirchen-Vördener Sortimentsliste“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, CIMA Hannover 2019)) gelten:

- + Nahrungs- und Genussmittel, (inkl. Reformwaren)
- + Drogerie- und Parfümeriewaren (Körperpflege, Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel)
- + Schnittblumen, Floristik (inkl. kleinere Pflanzen)
- + Zeitungen und Zeitschriften
- + Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)

Als Zentrenrelevante Sortimente (gemäß „Neuenkirchen-Vördener Sortimentsliste“ (Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, CIMA Hannover 2019)) gelten:

- + Bekleidung, Wäsche
- + Sportbekleidung und -schuhe
- + Schuhe
- + Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- + Bücher
- + Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- + Spielwaren
- + Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- + Foto und Zubehör + Optische und akustische Artikel
- + Uhren, Schmuck
- + Lederwaren, Koffer und Taschen
- + Baby- und Kleinkindbedarf (ohne Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- + Musikalien, Musikinstrumente
- + Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- + Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- + Unterhaltungselektronik
- + Elektrohaushaltsgeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- + Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- + Lampen und Leuchten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf 54 m ü. NHN (über Normalhöhennull) nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten (z.B. Klimatechnik, Schornsteine) und Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 59 m NHN überschritten werden. (Hinweis: im Plangebiet stehen Geländehöhen von ca. 42 m NHN an.)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, wie Solaranlagen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Grünflächen

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen. 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.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage (St) zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 80 NBauO)

1. WERBEANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen für Eigenwerbung und für Fremdwerbung ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet dürfen Werbeanlagen an den Außenwänden der Gebäude eine Länge von insgesamt einem Drittel der betreffenden Gebäudefront, höchstens jedoch 11,0 m Länge und eine Höhe von 2,50 m, nicht überschreiten. Einzelne Werbeanlagen bis zu 2,50 m Breite dürfen die Höhe von 2,50 m auch überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf jedoch auf einer Gebäudeseite eine Gesamtfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Im Bereich der Außenanlagen ist lediglich eine freistehende Werbeanlage bis 12 m² zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht und Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 007, 3024, 3026 und 5015) unzulässig. Die Erläuterungen zur RAL-Farbpalette werden im Bauamt der Gemeinde zu den Öffnungszeiten bereit gehalten.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Von der Landesstraße L 76 (Lindenstraße) gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3. 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 Nieders. 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 Nieders. 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.

4. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta mitzuteilen.

5. Folgende Maßnahmen zum Artenschutz sind vorzusehen:

Bauzeitenregelung die geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend (europäische Vogelarten)

- An den zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden sowie in den auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzen bestehen im Sommerhalbjahr Brutvorkommen verschiedener europäischer Vogelarten. Im Rahmen der geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten können Tötungen einzelner Individuen und Fortpflanzungsstadien der benannten Arten und damit Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Bauzeitenregelung die geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten betreffend ist notwendig, um eine Tötung von Individuen der oben genannten Arten sicher ausschließen zu können.
- Die geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten können im Regelfall nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist eine Durchführung der geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten im Regelfall nicht möglich.

Ausnahme von der Bauzeitenregelung

- Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Kontrolle der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, ist eine Durchführung der Abbruch- und Rodungsarbeiten gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Risikomindernde Maßnahmen (Zwergfledermaus)

- Am 10.07. und 14.08.2024 wurden auf der Hofstelle Quartiervorkommen von zwei Zwergfledermäusen festgestellt. Die Quartiere werden im Bereich des im südlichen Teil der Hofstelle befindlichen Scheunen- bzw. Stallgebäude vermutet. In diesem Gebäudeteil wurden an mehreren Stellen Kotballen der Art nachgewiesen. Aufgrund zahlreicher Spalten und Öffnungen bestehen an allen Gebäuden, insbesondere im Dachbereich, Quartiermöglichkeiten für die Zwergfledermaus. Um eine Tötung von Individuen der Art im Rahmen des Abbruchs der Gebäude sicher auszuschließen, sind risikomindernde Maßnahmen erforderlich.
- Risikomindernde Maßnahmen sind ganzjährig erforderlich.
- Die Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung anzuleiten und zu überwachen. Maßnahmen der Schadstoffsanierung und der Abbruch einzelner Bauteile können erst nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.
- Die Entwertung und Öffnung nachgewiesener Quartiere im Bereich des Nutztraktes mit Stall und Scheune (Gebäude 1) im Süden des Hofgeländes hat im Beisein der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Öffnung umfasst im Regelfall die Abnahme der untersten drei Reihen der Dacheindeckung aus Tonziegeln an den Gebäudelängsseiten und die Abnahme der Ortgangpfannen bzw. der äußersten zwei Pfannenreihen an den Giebelseiten. Die Abnahme hat in Handarbeit und ohne die Verwendung schwerer Maschinen zu erfolgen. Die einzelnen Dachziegel sind zunächst auf unter den Pfannen anhaftende Fledermäuse zu kontrollieren. Unter den Strukturen vorhandene Hohl- und Spaltenräume dürfen hierbei nicht gequetscht oder komprimiert werden.
- Der Abbruch der Gebäude 2 und 3 hat, je nach Bauform, mit einer partiellen Öffnung und Entwertung der Dächer und anderer für Fledermäuse nutzbarer Strukturen zu beginnen. Im Regelfall betrifft dies die partielle Abnahme der Dacheindeckungen aus Dachpfannen sowie die Abnahme von Verschallungen in Handarbeit. Die Festlegung der zu öffnenden Strukturen erfolgt durch die ökologische Baubegleitung. Öffnung und Entwertung der betreffenden Bauteile erfolgt nach Anleitung der ökologischen Baubegleitung.

- Werden Vorkommen von Fledermäusen, auch scheinbar toten Tieren, festgestellt, sind die Bauarbeiten an dem betreffenden Bauteil umgehend einzustellen und die ökologische Baubegleitung ist hinzuzuziehen. Gegebenenfalls ist eine Evakuierung aufgefundener Tiere durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer CEF-Maßnahme (Zwergfledermaus)

- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus im räumlichen Zusammenhang bleibt nach Durchführung der geplanten Abbrucharbeiten nicht mit Sicherheit erhalten. Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Unter Anwendung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang sicher erhalten.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens zehn für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld des Vorhabens (ca. 1 km Radius) fachgerecht zu errichten. Die Anbringung hat an geeigneten Plätzen an der Außenseite von Gebäuden in geeigneter Höhe zu erfolgen. Die Maßnahme ist im Sinne einer CEF-Maßnahme im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen durchzuführen.

Ergänzend zu den oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zur Überplanung der Hofstelle ist Folgendes zu beachten:

- Die erste Inanspruchnahme des Bodens und die sonstige Baufeldräumung (Abschieben von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28./29. Februar erfolgen.

6. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes (WSG) vom Wasserwerk Vörden. Nach § 5 Abs. 3 der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen (Brunnen I und II) des Wasserwerkes Vörden – Wasserschutzgebiet Vörden“ (1992) bedürfen - in der Schutzzone IIIa – u.a. (nach Nr. 31) die Ausweisung von Baugebieten mit Anschluss an eine zentrale Abwasserbeseitigung und (nach Nr. 32) die Anlage von befestigten für Motorfahrzeugen zugelassenen Wegen, Straßen und Parkplätzen (außer land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege) die Genehmigung des Landkreises Vechta als unterer Wasserbehörde. Der umfassende Schutz des Grundwassers und die Vermeidung von Belastungen ergeben sich aus den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Vermeidung von Schadstoffbelastungen des Grundwassers ist Voraussetzung für die Nutzung. Besondere Gefährdungen des Grundwassers sind zu vermeiden. Das Amt für Umwelt und Tiefbau vom Landkreis Vechta sollte hier ebenfalls beteiligt werden.

Bei dem Bau von Straßen in Wassergewinnungsgebieten ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) unbedingt zu beachten. In dieser Richtlinie wird die Dichtung des Untergrundes und dementsprechend gezielte Baumaßnahmen zum Schutz des Grundwassers aufgezeigt und sind unbedingt einzuhalten.

Unbedingt zu beachten ist auch, dass bei der Durchführung der Maßnahme im WSG keine Baustoffe oder Materialien (z. B. Recyclingschotter) verwendet werden dürfen, die auswaschbare, wassergefährdende Stoffe enthalten. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten und durch eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde zu bestätigen.

Pfahlgründungen oder tief reichende Bodenverbesserungsmaßnahmen kommen Bohrungen gleich. Im Bereich von Grundwassereinzugsgebieten (Schutzzone III) ist ein Durchstoßen der schutzwirksamen Grundwasserüberdeckung mit dem Trinkwasserschutz unvereinbar.

7. Die Flächen der Sichtfelder 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).

8. Werbeanlagen sollen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO).