



# Gemeinde Neuenkirchen- Vörden

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung  
des Bauausschusses  
am 14.04.2026

Sitzungsraum: Sitzungssaal im Rathaus Neuenkirchen, Küsterstraße 4, 49434  
Neuenkirchen-Vörden,  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:50 Uhr

### Bürgermeister

Herr Ansgar Brockmann

### Ausschussvorsitzender

Herr Andreas Frankenberg

### stv. Ausschussvorsitzender

Herr Jürgen Eichler

### Mitglied

Herr Kurt Grefenkamp

Herr Sven große Sextro

Herr Bernhard Wessel

### als Vertretung

Herr Rainer Duffe

als Vertreter für Helmut Steinkamp

Herr Heinrich Fehrmann

als Vertreter für Linus Wüllner

### Schriftführer

Herr Arthur Hamm

### Schriftführerin

Frau Luisa Sahlfeld

### Gast

Herr Günter Plohr

SPD/FDP-Fraktionsvorsitzender

Herr Karlheinz Rohe

CDU-Fraktionsvorsitzender

### Nicht anwesend waren:

#### Mitglied

Herr Helmut Steinkamp

fehlte entschuldigt

Herr Linus Wüllner

fehlte entschuldigt

#### Beratendes Mitglied

Herr Waldemar Herdt

fehlte unentschuldigt

## TAGESORDNUNG

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit
2.	Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 03.02.2026
3.	Eingänge und Mitteilungen

4.	Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" in Vörden; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 012/2026
5.	Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" in Vörden; hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 013/2026
6.	Wohnbaugebiet „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) Vorlage: 014/2026
7.	B-Plan Nr. 81 „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Abwägungsbeschluss Vorlage: 015/2026
8.	B-Plan Nr. 81 „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Satzungsbeschluss Vorlage: 016/2026
9.	Bauanträge und Bauvoranfragen

## SITZUNGSERGEBNIS:

### 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung, der anwesenden Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnete die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und die Tagesordnung fest. Ausschussmitglied Helmut Steinkamp wurde von Rainer Duffe und Ausschussmitglied Linus Wüllner von Heinz Fehrmann vertreten. Die übrigen Ausschussmitglieder waren anwesend. Somit war die Beschlussfähigkeit gegeben.

### 2. Genehmigung des Protokolls über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 03.02.2026

**Das Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 03.02.2026 wurde genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen

### 3. Eingänge und Mitteilungen

#### a. Straßenunterhaltung

Herr Hamm berichtete darüber, dass die gestiegenen Ölpreise zu deutlichen Preissteigerungen führen, insbesondere bei Asphalt und bitumenhaltigen Baustoffen. Auch Straßenbauleistungen sind tendenziell betroffen, da sich die höheren Dieselpreise auf die Baukosten auswirken. Teilweise sind Materialbestellungen nicht mehr möglich. Zudem können Firmen für bestimmte Baustoffe teilweise keine verlässlichen Preise mehr kalkulieren.

## **b. Brückenunterhaltung**

Herr Hamm gab bekannt, dass für das Jahr 2026 die Kontrolle der Brückenbauwerke innerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen ist. Eine umfassende Prüfung soll in der Regel alle 5 bis 6 Jahre erfolgen. Im Haushaltsjahr 2026 ist die Sanierung mindestens eines Bauwerks angedacht. Zur Auswahl des konkret zu sanierenden Bauwerks soll zunächst der Kontrollbericht abgewartet werden.

## **c. B-Plan Nr. 88 „Gewerbegebiet nördlich Feldbrügge“**

Herr Hamm erklärte, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet nördlich Feldbrügge“ durch den Rat am 24.02.2026 gefasst wurde. Der Vorentwurf wurde inzwischen erarbeitet und die Planzeichnung wurde vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange findet in der Zeit vom 15.04. bis 18.05.2026 statt.

Der Vorentwurf sieht ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Angebotsbaugebiet vor. Die maximale Firsthöhe beträgt 30 m. Im östlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

## **d. Gewährleistungsarbeiten auf der L 76**

Herr Hamm gab an, dass im Rahmen von Gewährleistungsarbeiten auf der L 76 im Baustellenbereich eine halbseitige Verkehrsführung mit Ampelregelung vorgesehen ist. Zusätzlich wird es in der Bahnhofstraße im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 17.04.2026 zu einer Vollsperrung kommen. Die ausführenden Firmen wurden über die Maßnahmen informiert.

## **e. Sperrung Johanniterstraße**

Herr Hamm gab bekannt, dass im Zeitraum vom 20.04. bis 09.05. im Bereich der Einmündung zur Johanniterstraße eine Vollsperrung aufgrund einer Gaseinbindung durch die EWE-Netz erfolgt. Der komplette Baustellenbereich erstreckt sich vom Einmündungsbereich Bahnhofstraße bis zur Johanniterstraße.

## **f. Verkehrliche Situation an der Kita Windmühle**

Im Bereich der Kita Windmühle am Mühlendamm ist die Erweiterung der Gehweganlage vorgesehen. Da sich die Kita derzeit verkehrlich außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und dementsprechend die Geschwindigkeitsbegrenzung grundsätzlich bei 100km/h liegt, soll die Tempo-30-Zone bis vor die Kita ausgeweitet werden. Hierfür ist als Voraussetzung die Versetzung der Ortstafel erforderlich. Nach Herstellung der Nebenanlagen und Beleuchtung (geplant für 2026) sollen die entsprechenden Anordnungen erfolgen. Die Beantragung der Versetzung der Ortstafel sowie der Tempo-30-Zone wird nach Fertigstellung der Gehweganlage vorgesehen. Vorübergehend wurden bereits „Achtung Kinder“-Schilder aufgestellt. Die vorbereitenden Maßnahmen sollen in den kommenden Tagen beginnen. Für die Bauphase wurde zudem beim Landkreis Vechta eine Tempo-30-Regelung beantragt.

<p><b>4. Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" in Vörden; hier: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 012/2026</b></p>
---

Herr Hamm gab zunächst einen Überblick über die Chronologie zur Entwicklung eines neuen Einzelhandelsbetriebes für den Ortsteil Vörden. Die Entwicklung des Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ in Vörden basiert auf mehreren planerischen und gutachterlichen Schritten. Ausgehend vom Einzelhandelskonzept Neuenkirchen-Vörden aus dem Jahr 2019 wurde der Ortsteil Vörden im RROP 2021 als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eingestuft. Ebenfalls 2021 erlangte die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft, in der ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt wurde. Im Jahr 2023 erfolgte daraufhin der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 68, der die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für den neuen Einzelhandel in Vörden implizierte. Darauf aufbauend wurde 2024 eine Verträglichkeitsanalyse durch Dr. Lademann & Partner erstellt. Im Sommer 2025 fand die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan Nr. 68, statt, bei der unter anderem eine private Stellungnahme samt Auswirkungsanalyse von Stadt+Handel eingegangen ist. Im Jahr 2026 wurde eine

gutachterliche Stellungnahme zur Prüfung der Ortsmitte Vördens als potenziell faktischer zentraler Versorgungsbereich eingeholt.

Im Anschluss gab Frau Sahlfeld einen Überblick über die Planzeichnung und dessen Festsetzungen sowie den bisherigen Ablauf des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“.

- Aufstellungsbeschluss (Rat) am 02.05.2023
- Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB vom 21.07.2025 bis einschl. 29.08.2025 (21 Stellungnahmen wurden abgegeben, davon ist eine private Stellungnahme eingegangen)

Frau Sahlfeld erläuterte im Nachhinein den weiteren Werdegang des Verfahrens und ging auch auf die genannten Thematiken der eingegangenen Stellungnahmen ein. Dabei stellte sie dar, inwieweit diese im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurden. Nach dem voraussichtlichen Auslegungsbeschluss des Gemeinderates im Mai 2026 wird im Anschluss eine erneute einmonatige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. In diesem Zeitraum besteht nochmals die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen, die anschließend erneut abgewogen werden.

**Die eingegangenen Stellungnahmen sowie der Abwägungsvorschlag werden zur Kenntnis genommen.**

**5. Bebauungsplan Nr. 68 "Sondergebiet Lindenstraße" in Vörden;  
hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
013/2026**

Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Für den Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Lindenstraße“ wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

**6. Wohnbaugebiet „Koppeln Süd II“ in Vörden;  
hier: Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag)  
014/2026**

Herr Hamm stellte die Planungen zur Erschließung und Vermarktung des Baugebiets vor. Die Ausschreibung befindet sich derzeit in Vorbereitung, der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Die Straßenbauweise soll analog zum Baugebiet „Koppeln Süd I“ erfolgen. Insgesamt ist die Entwicklung von rund 1,65 ha neuer Wohnbaufläche geplant, auf der Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die Grundstücksgrößen werden voraussichtlich zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> liegen. Das Bauleitplanverfahren steht kurz vor dem Abschluss.

Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden und der Immobilien Development Beteiligungsgesellschaft (IDB) Oldenburg mbH Co. KG, Berliner Platz 1, 26123 Oldenburg zur Erschließung des Baugebietes „Koppeln Süd II“ wird zugestimmt.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

## **7. B-Plan Nr. 81 „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Abwägungsbeschluss 015/2026**

Frau Sahlfeld stellte den Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 81 „Koppeln Süd, Teil II“ vor und erläuterte hierzu die Planzeichnung sowie die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgenommenen Anpassungen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2025 durch den Rat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 29.09.2025 bis einschließlich 30.10.2025 statt. Dabei gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein, keine davon aus der privaten Öffentlichkeit. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 19.01.2026 bis einschließlich 09.03.2026, in dem 18 Stellungnahmen eingingen, ebenfalls ohne private Einwendungen. Insgesamt wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Der Bauausschuss gab folgende Beschlussempfehlung:

**Die Abwägung der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen für den Bebauungsplan Nr. 81 "Koppeln Süd, Teil II" wird entsprechend der Vorlage Nr. 015/2026 beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

## **8. B-Plan Nr. 81 „Koppeln Süd II“ in Vörden; hier: Satzungsbeschluss 016/2026**

Der Bauausschuss empfahl folgende Beschlussfassung:

**Der Bebauungsplan Nr. 81 „Koppeln Süd, Teil II“ wird nebst Begründung als Satzung beschlossen.**

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

## **9. Bauanträge und Bauvoranfragen**

Fehlanzeige