

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ortskern Vörden“ Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Januar/ Februar 2017)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Vechta (2.3.2017) Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Raumordnung</u> Bei der Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist das am 17.02.2017 in Kraft getretene geänderte Landesraumordnungsprogramm zu beachten.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Bei der Biotoperfassung und Bilanzierung des Eingriffs werden große Teile des Geltungsbereichs nicht bewertet. Größere unbebaute Flächen, die sich insbesondere in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs befinden, sind in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Im Übrigen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Bearbeitung der umweltschützenden Belange fehlt. In der Begründung sind artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse darzulegen.</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass in der Begründung die Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufzuzeigen ist. Der Verweis auf die erlassenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen reicht nicht aus. Außerdem ist zukünftig das Oberflächenwasser in der Form abzuleiten, dass es zu keiner Abflussverschärfung kommt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wird im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Dabei werden alle bislang unbebauten Grundstücke, die künftig bebaubar sein sollen berücksichtigt. Entsprechende Aussagen zur den Belangen der Umwelt und des Artenschutzes werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB in die Begründung aufgenommen (Umweltbericht).</p> <p>Z.Z. wird ein Gesamtkonzept für die Oberflächenentwässerung der Ortschaft Vörden erarbeitet. Dort werden die erforderlichen Maßnahmen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufgezeigt. Weitergehende Maßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.</p>
<p>3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück (27.1.2017) Zu der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuenkirchen - Vörden nehme ich in straßenbaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht im Einzelnen wie folgt Stellung:</p> <p><u>4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ortskern Vörden)</u> Änderungsbereich 4.1 Die von hier betreute Landesstraße 76 durchquert den Änderungsbereich 4.1 und grenzt im Nordwesten an den Änderungsbereich 4.1 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG zusammenhängend bebauten Ortslage. Ferner grenzt nordwestlich des Änderungsbereiches 4.1 die Landesstraße 78 innerhalb einer nach § 4 (1) NStrG (Stand: in der Fassung vom 24.09.1980, letzte berücksichtigte Änderung: § 43 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.10.2014) zusammenhängend bebauten Ortslage an. Gegen die aufgezeigte bauliche Entwicklung werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Änderungsbereich 4.2 Gegen die aufgezeigte bauliche Entwicklung werden keine Einwendungen erhoben. Das von hier betreute Straßennetz ist nicht betroffen.</p> <p>Zur Geschäftserleichterung habe ich 2 Durchschriften dieser Stellungnahme beigefügt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziff. 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauplanung einschl. Begründung. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ortskern Vörden“ Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Januar/ Februar 2017)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>4. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg (15.2.2017)</p> <p>Die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg wird folgender Hinweis gegeben: Das Vorhaben befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (siehe Übersichtskarte). Hier sollte eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde erfolgen. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung. Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, gehen wir 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>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Begründung.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>7. Vodafone Kabel Deutschland (17.2.2017)</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>9. EWE Netz GmbH (25.1.2017)</p> <p>Im Plangebiet können sich Versorgungsanlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Über die genaue Art und Lage etwaiger Anlagen informieren Sie sich bitte im Rahmen einer Planauskunft. Diese ist abrufbar über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/leitungsplaene-abrufen Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere Betriebsarbeiten erforderlich werden, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihre Ansprechpartnerin Frau Wienken unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-294.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ortskern Vörden“	
Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Januar/ Februar 2017)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>12. Oldenburgische IHK (3.3.2017)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden möchte mit den Planvorhaben die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen Gegebenheiten im Plangebiet anpassen. So ist in der zentralen Ortslage Vörden an der „Osnabrücker Brücke“ ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² lokalisiert. Die derzeitige Darstellung einer gemischten Baufläche ist hiermit nicht vereinbar. Deshalb soll nun eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ ausgewiesen werden. Außerdem sollen in der zentralen Ortslage weitere Bereiche an die dort vorhandenen tatsächlichen Begebenheiten bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden angepasst werden. Hier sollen zukünftig Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Somit fehlt eine wichtige Grundlage, um das Vorhaben abschließend bewerten zu können. Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Hierin können die mit Blick auf das Bauplanungsrecht sinnvollen und von der Rechtsprechung vierfach als notwendig hervorgehobenen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung getroffen werden, wie z.B. zur Sortimentsliste, zu zentralen Versorgungsbereichen und zu einem Zentrenkonzept mit entsprechender Profilierung im Einzelhandel. Zudem schafft ein Einzelhandelskonzept Planungssicherheit für Unternehmen und Investoren.</p> <p>Gleichwohl ist aus den tatsächlichen Gegebenheiten eine tendenzielle Bewertung des Vorhabens möglich. Der Verbrauchermarkt liegt in städtebaulich integrierter Lage im Ortskern Vörden. In der näheren Umgebung des Vorhabens (Luftlinie 200 m) sind ein Zweiradfachgeschäft, zwei Banken, ein Friseur, ein Modegeschäft sowie ein Blumenladen lokalisiert. Somit ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort im Zuge der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes innerhalb eines dann abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereichs liegen würde. Das Vorhaben wäre somit aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Eine abschließende Bewertung des Vorhabens ist jedoch ohne weitere Daten und Analysen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden das Vorhaben zunächst zurückzustellen und gemeinsam mit den relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und der Oldenburgischen IHK ein Einzelhandelskonzept erarbeitet zu lassen. Im Zuge dieses Prozesses können das aktuelle und weitere, absehbare Vorhaben im gesamtgemeindlichen Kontext erörtert werden.</p>	<p>Für den bestehenden Nahversorgungsmarkt - mit der nach Baugenehmigung zulässigen Verkaufsflächengröße von 1.000 m² - wird im Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (gem. § 11 (3) BauNVO) hier mit der Zweckbestimmung: Nahversorgung festgesetzt, im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche: Nahversorgungsmarkt.</p> <p>Hier wird nur auf die bereits vorhandene bzw. bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung abgestellt. Da die vorhandene Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt, ist hier planungsrechtlich von großflächigem Einzelhandel auszugehen, was hier nunmehr im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO/ oder eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO; im FNP die Darstellung einer Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bzw. einer gemischten Baufläche gem. § 6 BauNVO erforderlich macht.</p> <p>Auf Grund der hier fehlenden gebietscharakteristischen Merkmale eines Kerngebietes (neben den Einzelhandelsbetrieben fehlen hier z.B. Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Wohnungen usw.) wird hier für den bestehenden Einzelhandelsstandort nunmehr eine Sonderbaufläche/ Nahversorgungsmarkt dargestellt.</p> <p>Im Rahmen des oben angesprochenen Baugenehmigungsverfahrens ist eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden, die die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Vörden bzw. Neuenkirchen aufgezeigt hat („Stellungnahme zur geplanten Veränderung des Coma Marktes in Neuenkirchen – Vörden“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg im September 2013).</p> <p>Nach dieser gutachterlichen Stellungnahme sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vörden sowie in Neuenkirchen nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist damit aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.</p> <p>Z.Z. sind in den Ortschaften Neuenkirchen oder Vörden keine weiteren Ansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen mit Bezug zum Einzelhandel, insbesondere keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe absehbar vorgesehen bzw. geplant. Die Gemeinde Neuenkirchen – Vörden wird insofern die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes, wie nebenstehend angesprochen, ggf. erst im Zusammenhang mit dann konkreten Planungen bzw. Ansiedlungswünschen von Einzelhandelsbetrieben in Betracht ziehen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Flächennutzungsplan, 4. Änderung „Ortskern Vörden“ Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Januar/ Februar 2017)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (14.2.2017) 5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (22.2.2017) 6. Deutsche Telekom, Osnabrück (20.2.2017) 8. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (31.1.2017) 10. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (27.2.2017) 14. Bischöfliches Generalvikariat (7.2.2017) 	<p>Die Stellungnahmen werden beachtet.</p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.</p>
Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die keine Stellungnahme abgegeben haben:	
<ul style="list-style-type: none"> 11. Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) 13. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie 15. Ev. -luth. Kirchenamt Osnabrück - Stadt und Land 16. Wasser- u. Bodenverband Stickeich 17. Gemeindebrandmeister 18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta 19. Handwerkskammer Oldenburg 	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass in Bezug auf diese Planung seitens der Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>