

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Vörden - Nordost“ Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Januar/ Februar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Landkreis Vechta (5.2.2018) Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken. <u>Raumordnung</u> Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist zwingend in der Begründung darzulegen. <u>Städtebau</u> Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans sollte die Dorferneuerungsplanung dienen, welche die Gebäude-, Freiraum- und Grünstrukturen des Vördener Ortskerns aufzeigt und weiterentwickelt. <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. <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.	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 entspricht voll und ganz den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Landesraumordnungsprogramm Nds. 2017). Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiraum erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden und insbesondere sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die Dorferneuerungsplanung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist im Rahmen der Umweltprüfung eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden. Dabei wurden alle bislang unbebauten Grundstücke, die aber künftig bebaubar sein sollen, entsprechend berücksichtigt. Auf die Aussagen im Umweltbericht/ der Begründung wird verwiesen. Für die Oberflächenentwässerung der Ortschaft Vörden wird ein Gesamtkonzept erarbeitet. Dort werden die erforderlichen Maßnahmen zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses konkret aufgezeigt.
7. Vodafone Kabel Deutschland (23.1.2018) 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.	Die Stellungnahme wird beachtet.
9. EWE Netz GmbH (3.1.2018) Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. 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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung Stationsstellplatzes.	Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes entsprechend beachtet.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Vörden - Nordost“ Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Januar/ Februar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/leitungsplaene-abrufen 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.	Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet. Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.
10. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (11.1.2018) Sehr geehrter Herr Hamm, gegen die Planungen hat der UHV 97 keine Bedenken. Sollte das Verbandsgewässer Astruper Bach oder dessen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 Metern in irgendeiner Form überplant werden, ist der UHV 97 zu beteiligen. Für Rückfragen steht Ihnen Ihr Unterhaltungsverband immer gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird beachtet.
12. Oldenburgische IHK (12.2.2018) die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden möchte mit dem Planvorhaben einerseits Siedlungsbereiche, die noch nicht durch verbindliche Bebauungspläne überplant sind, planungsrechtlich absichern. Andererseits werden schon beplante Gebiete, neu überplant, um den tatsächlichen Nutzungsgegebenheiten Rechnung zu tragen. Im Zuge dessen werden Wischgebiete (MI) in allgemeine Wohngebiete (WA) umgewandelt. Auch der Bereich des bereits vorhandenen Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² am Kreisverkehrsplatz Osnabrücker Straße / Lindenstraße soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Nahversorger/ Lebensmittel-Discountmarkt neu überplant werden. Zudem sollen differenzierte Nutzungsregelungen für die WA- und MI-Gebiete festgesetzt werden. So ist vorgesehen in den MI-Gebieten Vergnügungsstätten auszuschließen. Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu dem Vorhaben geäußert und nehmen nun erneut wie folgt Stellung: Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandelskonzept. Somit fehlt eine wichtige Grundlage, um das Vorhaben abschließend bewerten zu können.	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. 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.

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Bebauungsplan Nr. 61 „Ortskern Vörden - Nordost“ Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Januar/ Februar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ein Einzelhandelskonzept ist die Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass im Jahr 2013 eine gutachterliche Stellungnahme zu den möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu dem Schluss kam, dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Vörden und Neuenkirchen nicht zu erwarten sind (vgl. Begründungen zum Bebauungsplan, S. 5). In den letzten Jahren sind im Einzelhandel, vor allem durch die steigenden Marktanteile des Onlinehandels, dynamische Entwicklungsprozesse zu beobachten. Deshalb ist für uns fraglich, ob diese mittlerweile vier Jahre alte Analyse zur Bewertung des Vorhabens geeignet ist. Wir empfehlen der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden deshalb weiterhin, 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. Bei dem Vorhaben sind zudem die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) zu beachten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP. Solche sind nur zulässig, wenn alle Ziele des LROP (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigerungsverbot, Abstimmungsgebot) nachweislich erfüllt sind. Die Planunterlagen sind dementsprechend zu ergänzen. Die Oldenburgische IHK hat Bedenken gegen das Vorhaben.	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. 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). 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. Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat am 27.02.2018 die Aufstellung zur 6. Änderung des FNP (Sondergebiet Einzelhandel, OT Vörden) beschlossen. Das als Grundlage für diese FNP-Änderung erforderliche Einzelhandelsentwicklungskonzept wird für das gesamte Gemeindegebiet Neuenkirchen-Vörden in Kürze in Auftrag gegeben. Das Konzept dient dann als Grundlage für die weitere Bauleitplanung. Das Konzept soll bis Ende 2018 vorliegen.
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) (30.1.18) die Unterlagen zu o.g. Bauvorhaben wurden geprüft. Die unmittelbar angrenzende L78 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes. Diese ist von der Bauleitplanung aber nicht betroffen, da keine Änderungen im geplanten Straßenverlauf bzw. Ausbauzustand des Straßenkörpers zu erkennen sind. Aus diesem Grunde ergeben sich seitens der Bundeswehr keine Forderungen oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird beachtet.
Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen/Bedenken geäußert: 2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (24.1.2018) 5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (1.2.2018) 6. Deutsche Telekom, Osnabrück (2.2.2018) 8. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (5.2.2018) 13. Landesamt f.Bergbau,Energie u.Geologie (15.1.18)	Die Stellungnahmen werden beachtet. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.
Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die keine Stellungnahme abgegeben haben:	
3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück 4. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg 11. Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) 14. Bischöfliches Generalvikariat 15. Ev. -luth. Kirchenamt Osnabrück - Stadt und Land 16. Wasser- u. Bodenverband Stickteich 17. Gemeindebrandmeister 18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta 19. Handwerkskammer Oldenburg	Die Gemeinde geht davon aus, dass in Bezug auf diese Planung seitens der Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken bestehen.