

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>1. Landkreis Vechta (22.12.2017)</p> <p><u>Städtebau</u> Für Örtliche Bauvorschriften ist gemäß § 84 NBauO ein gestalterisches Konzept als wesentliche Anforderung und Grundlage zu entwickeln. Damit sollten die gewählten Größen wie zum Beispiel die Dachneigung (mind.), max. Flächen für Garagen und Nebenanlagen und die Schwelle von 50 m² Wohnfläche für Stellplätze nachvollziehbar begründet werden.</p> <p><u>Immissionen</u> Durch die geänderte Festsetzung des Regenrückhaltebeckens als Allgemeines Wohngebiet rückt die Wohnbebauung weiter an benachbarte Tierhaltungsbetriebe. In der Begründung ist näher darauf einzugehen, dass in dem Bereich Geruchsmissionen zu erwarten sind.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Der Begründung ist eine Eingriffsbilanzierung mit einer Gegenüberstellung der Bestands- und der Planwerte und des sich daraus ergebenden Kompensationsdefizit beizufügen. Die gegebenenfalls zur vollständigen Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche ist rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen und in geeigneter Art und Weise durch weiteren Geltungsbereich, Eigentum oder städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Lage der Fläche ist parzellenscharf abzugrenzen und kartographisch darzustellen. Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sind einschließlich des Zeitpunktes ihrer Umsetzung und der erforderlichen Pflege detailliert zu beschreiben und gegebenenfalls festzusetzen.</p> <p>In die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse darzulegen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen sind im Rahmen einer Quartiersuche Gehölzstrukturen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen. Können potenzielle Quartiere nicht ausgeschlossen werden, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass sich in einem Abstand von ca. 200 m zum Bolzplatz ein Brutvorkommen des Steinkauzes auf dem Flurstück 85/2 der Flur 19 befindet.</p> <p>Zum Artenschutz sollte folgender Hinweis in den Planentwurf mit aufgenommen werden: „Um die Verletzung und Tötung von, Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf</p>	<p>Die Festsetzung „Örtlicher Bauvorschriften“ zielt darauf, die hier entstehenden Baukörper/ Umbauten in das Gestaltungsgefüge der Umgebungsbebauung einzubinden. Insoweit wird ein Rahmen festgesetzt, der den Gestaltungszusammenhang und den Bebauungsmaßstab in der zentralen Ortslage wahrt.</p> <p>Im Grundsatz leitet sich das den Festsetzungen zu Grunde liegende gestalterische Ordnungsprinzip von den in der Ortslage dominant vertretenen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bebauung ab.</p> <p>Die Gemeinde geht davon aus, dass Wohnungen von bis zu 50 m² Wohnfläche i.d.R. von Einzelpersonen bewohnt werden, insoweit ist hier 1 Stellplatz gerechtfertigt. Bei Wohnungsgrößen über 50 m² Wohnfläche wird zumindest ein Paar Erwachsener unterstellt, was die Festsetzung von 2 Stellplätzen erforderlich macht.</p> <p>Auf die Aussagen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Der Sachverhalt wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Entsprechende Aussagen zur den Belangen der Umwelt werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß §4(2) BauGB in die Begründung aufgenommen (Umweltbericht).</p> <p>Entsprechende Aussagen zum Artenschutz werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB in die Begründung aufgenommen (Artenschutzbericht).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Sind Individuen/ Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind Ersatzhöhlen zu stellen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit Insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden."</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. NLWKN - Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz, Cloppenburg (5.12.2017)</p> <p>die Unterlagen zum o.g. Antrag haben wir geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weisen wir darauf hin, dass sich außerhalb des Vorhabenbereiches (ca. 710 Meter Entfernung) eine Landesmessstelle befindet, die vom NLWKN betrieben und unterhalten wird (s. Übersichtskarte). Diese Messstelle dient der Gewässerüberwachung und ist von erheblicher Bedeutung für das Land Niedersachsen. Die Landesmessstelle darf auch in ihrer Funktionalität durch die Planungen / das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Stienken, Tel. 04471/886-170, gerne zur Verfügung.</p> <p>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 nebenstehend angesprochene Landes-Grundwasser-Messstelle liegt ca. 710 m außerhalb des Plangebietes, insofern sind für die Messstelle keine Beeinträchtigungen durch das Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahmen werden beachtet.</p>
<p>6. Deutsche Telekom, Osnabrück (28.12.2017)</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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.</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>7. Vodafone Kabel Deutschland (2.1.2018)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.11.2017. 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>8. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (4.1.2018)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.11.2017 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der innogy Netze Deutschland GmbH durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn folgende Anmerkungen Berücksichtigung finden. Zur Belieferung des v.g. Baugebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, an der im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle eine Transformatorenstation zu errichten. Wir bitten um Ausweisung eines entsprechenden Grundstückes im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche und um Berücksichtigung, dass die Zuwegung auch für Großfahrzeuge und Großgeräte von einem öffentlichen Weg aus gesichert ist. Vor der Vermessung der Grundstücke bitten wir, uns frühzeitig genug in Kenntnis zu setzen. Ein Anschluss des Transformatorenstationsgrundstückes an die öffentliche Wasserversorgung ist nicht notwendig, ebenso bedarf dieses Grundstück keines Regen- und Abwasseranschlusses. Im Plangebiet verlaufen zahlreiche Versorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dienen. Den Bereich der im Plangebiet vorhandenen Transformatorenstationen „Neuenkirchen-08“ und „KVS-An der Bleiche“ sind im Original des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 21 BauGB als Versorgungsfläche auszuweisen. Weiterhin sind die vorhandenen 10-kV-Erdkabel § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB in das Original des Bebauungsplanes zu übertragen. Die v.g. Eintragungen sind in den beiliegenden Bestandsplänen kenntlich gemacht. Rechtzeitig vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau der Straßen, Verlegung der Rein- und Abwasserleitungen usw.) bitten wir um entsprechende Mitteilung, damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Bei evtl. 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 Inangriffnahme der Bauarbeiten mit unserem Netzbetrieb Bramsche, Tel. 05461 9347-1611, in Verbindung setzen damit diesen ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor. Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Standorte der künftig im Plangebiet erforderlichen Transformatorenstationen wird im Rahmen der Erschließungsplanungen mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Transformatorenstation „Neuenkirchen-08“ wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Die vorhandenen 10-kV-Erdkabel verlaufen überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen. Eine nachrichtliche Darstellung ist hier insofern nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>9. EWE Netz GmbH (5.12.2017)</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen 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 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. 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 berücksichtigen den 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/geschaeftskunden/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.</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>
<p>12. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (21.12.17)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verzeichnet eine anhaltend positive Orts- und Bevölkerungsentwicklung. Infolgedessen gibt es Pläne, verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in zentraler Ortslagelage zu errichten. Hierfür ist eine Anpassung des Bebauungsplans Nr. 40 notwendig. Im Zuge des Planvorhabens sollen verschiedene Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Oldenburgische IHK hat keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wir möchten jedoch auf folgende Aspekte hinweisen: • In den vorgesehenen Mischgebieten sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Zum rechtssicheren Ausschluss von Vergnügungsstätten in Mischgebieten ist nach unserer Ansicht ein „Vergnügungsstätten-Konzept“ notwendig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Z.Z. sieht die Gemeinde keine Veranlassung zur Aufstellung eines „Vergnügungsstätten-Konzept“. Grundsätzliche Regelungen bestehen auf der Grundlage des Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) bzw. des Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGlÜSpG), (z.B. 100m Mindestabstände zwischen Spielhallen usw.).</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ein solches Konzept dient als Abwägungsgrundlage für die bauleitplanerische Steuerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Es bildet die Basis für einheitliche und transparente Entscheidungen und erhöht die Rechtssicherheit der Begründungen.</p> <p>• Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK). Ein solches Konzept ist die Basis für eine gezielte, verträgliche und städtebaulich funktionale Einzelhandelsentwicklung in einer Kommune. Unter anderem werden in ihm städtebaulich schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) im Sinne des § 11.3 BauNVO sowie Zielvorstellungen für diese festgelegt. In dem, dem Plangebiet zugehörigen Bereich der „Große(n) Straße“ ist ein vielfältiges Angebot an Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten verortet, so dass er nach unserer Einschätzung die Voraussetzungen für einen ZVB erfüllt. Aufgrund des fehlenden EZK ist eine zielgerichtete Bewertung des Vorhabens sehr erschwert. Im Hinblick auf zukünftige Vorhaben empfehlen wir der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden deshalb, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erstellen und vom Rat beschließen zu lassen. Die Oldenburgische IHK bietet hierfür ihre Unterstützung an. Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an.</p>	<p>Bzgl. dem Ausschluss von Vergnügungsstätten im überwiegenden Teil des Ortszentrums von Neuenkirchen durch den Bebauungsplan Nr. 40, 2. Änderung geht die Gemeinde nach dem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz davon aus, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf die Umgebung auswirken können, indem sie den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auslösen. Dieser Effekt wird durch die „Sogwirkung“ von Vergnügungsstätten verursacht. Denn je mehr solcher Nutzungen in einem bestimmten Gebiet bereits vorhanden sind, desto eher werden weitere folgen. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdende Fachgeschäfte verliert aber ein Siedlungsbereich an Attraktivität mit der Folge weiterer Abwanderung von Einzelhandelsgeschäften und solcher Nutzungen, die sich eher unproblematisch mit einer Wohnnutzung vertragen. Hinzu kommt, dass häufig eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke entsteht. Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen. Diese Entwicklung hat wiederum negative Auswirkungen auf die Qualität eines Siedlungsbereiches, so dass insgesamt eine schleichende Verschlechterung der Gebietsqualität stattfindet.</p> <p>Eine eben solche Entwicklung soll für das Ortszentrum von Neuenkirchen vermieden werden. Deshalb werden hier (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 2. Änderung) Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p> <p>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.</p>
<p>16. Wasser- und Bodenverband (28.12.2017) Neuenkirchener Wasseracht</p> <p>die Neuenkirchener Wasseracht hat gegen die o.a. Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken, geht aber davon aus, dass die Oberflächenentwässerung in einem Bauentwurf beplant, mit dem Verband abgestimmt wird und die erforderlichen wasserrechtlichen Einleitungs-Anträge bei der unteren Wasserbehörde eingereicht werden. Dabei ist die Leistungsfähigkeit des aufnehmenden Vorfluters „Krebsbach Nr. 1 - Gewässer II. Ordnung“ nachzuweisen und darzustellen, um die zu beantragenden Einleitungsmengen beurteilen zu können.</p> <p>Das auf Seite 19 genannte Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung der Ortslage Neuenkirchen im Einzugsbereich des Krebsbaches von 2007 liegt mir bisher nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die bisher un bebauten Flächen des BBPl. liegen am früheren und heutigen Krebsbachverlauf und wurden m. W. wiederholt bei Hochwasser überschwemmt. Auch die zwischenzeitlich errichteten Regenwasserrückhaltebecken können Extremhochwasser nur zum Teil abmildern und Ausuferungen am Krebsbach nicht verhindern. Deshalb sind die max. möglichen Hochwasserstände bei Extremhochwasser im Krebsbach für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhen mit einem Sicherheits-Zuschlag von besonderer Bedeutung und sollten im BBPl. nach Geländehöhenabgleich mit dargestellt werden.</p> <p>Der Krebsbach soll entlang der Vördener Straße und des Strietweges auf einem Streifen von 5,00 m Breite bepflanzt werden. Eine maschinelle Unterhaltung des Krebsbaches von dieser Seite und die Ablagerung von Räumgut sind dort dann nicht mehr möglich. Die straßenseitige Unterhaltung ist sehr problematisch und aufwendig. Nach Satzung des Verbandes dürfen in bebauten Ortslagen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferstrandstreifen von mindestens 5.00 m Breite von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung frei bleibt. Auch die wassergesetzlichen Regelungen für Gewässerrandstreifen sind zu beachten. Die Angelegenheit ist mit mir und dem Unterhaltungsverband 97 in Bersenbrück als Unterhaltungspflichtigen für den Krebsbach abzustimmen.</p> <p>Außerdem ist nach der Verbandssatzung am Krebsbach die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante unzulässig. Die Baugrenzen für Neubauten sollten dementsprechend angepasst werden.</p> <p>Auf den mit Datum vom 15.09.2017 angefragten Grunderwerb von Grabenparzellen des ehemaligen Krebsbaches werde ich nach Beratung in der nächsten Vorstands- und Ausschusssitzung im Februar 2018 zurückkommen.</p>	<p>Der Sachverhalt wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>21. Oldenburgisch – Ostfriesischer Wasserverband OOWV (4.12.2017)</p> <p>Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahn-decke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Arkenau von unserer Betriebsstelle in Holdorf, 05494/9952011, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>
<p>22. Clemens-August-Stift, Neuenkirchen (8.12.2017)</p> <p>in Bezug auf oben genanntes Gespräch und in oben genannter Angelegenheit beantragen wir unsere Eigentumsfläche an der Straße Neustadt im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes, die derzeitige Grünfläche als Wohnbaufläche einzuplanen und entsprechend zu erschließen. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Planzeichnung wird entsprechend überarbeitet.</p>
<p>23. M.Purtik, Neuenkirchen-Vörden (2.1.2018)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Johanniterstraße wurde vor Jahren aufwendig, mit Beteiligung der Anwohner (Arbeitskreis), als Wohnstraße ausgebaut. Ein wichtiger Bestandteil war die Rücksichtnahme auf die Bewohner der Heimstatt. Kinder- und Jugendgruppen der Heimstatt pendeln mehrmals am Tag als Fußgänger zur Turnhalle an der Johanniterstr., die Außenwohngruppen werden als Fußgängerinnen / Radfahrerinnen / per PKW angefahren bzw. aufgesucht. Schon heute wird die Johanniterstr. sehr stark befahren. Buspendelverkehr für die Werkstattfahrer der Heimstatt mehrmals täglich. Haltestelle Hausnr. 10/ Abbiegung Zur Muße. Die beiliegenden Fotos (Seitenstreifen bzw. Einfahrt</p>	<p>Das Verkehrs- bzw. Erschließungskonzept ist aus der rechtskräftigen Ursprungsplanung/ Bebauungsplan Nr. 40 (2006) übernommen worden.</p> <p>Die Möglichkeit einer weiteren verkehrlichen Anbindung an die „Vördener Straße“ wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Hausnr. 10) vom 22.12.2017 zeigen, dass die Straße schon heute überbeansprucht wird und dafür nicht geplant wurde. Für das geplante Baugebiet kann eine Zuwegung über Johanniterstr., Rudolf-Faber-Str. nicht in Frage kommen. Die Zuwegung stellt eine Unverträglichkeit zu der bisherigen Bebauung da. Die Zufahrt kann nur über die Landesstraße K 276 erfolgen!</p> <p>Der Charakter eines Wohngebietes geht verloren.</p> <p>Weiterhin möchte ich auf die Umstände des Krebsbaches hinweisen. Die beiliegenden Fotos belegen die Hochwassersituation am 21.07.2014. Das Wasser verließ den Bachlauf vor der Brücke Am Krebsbach/ Ecke Grundstück Faber, floss auf dem Seitenstreifen der Straße Am Krebsbach hinunter, überquerte die Johanniterstraße und flutete die Wiese neben dem Grundstück Nr. 8. Ein größerer Schaden konnte durch den Einsatz der Feuerwehr vermieden werden. Sie pumpte das sich stauende Wasser aus dem Krebsbach und flutete die gegenüberliegende Wiese Am Strietweg. Diese Fläche ist ebenfalls mit im Bebauungsplan Nr. 40 als Bebauung vorgesehen. Eine Überflutungsfläche wurde in jüngster Zeit im hinteren Bereich des Strietweges/ Ecke Riedenweg angelegt. Es stellt sich die Frage: Kommt das Wasser denn auch bis dahin? Bis heute wurde kein Brückendurchlass nach meinem Kenntnisstand am Strietweg verändert. Einfahrt Weg Am Krebsbach und bei den drei Privatgrundstücken.</p> <p>Ich bitte um Bestätigung meines Schreibens und verbleibe mit freundlichen Grüßen</p> <p>(Fotos in der Anlage)</p>	<p>Der Sachverhalt wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Für die gesamte Ortslage Neuenkirchen besteht ein Entwässerungskonzept (sh. Oberflächenentwässerung der Ortslage Neuenkirchen im Einzugsgebiet des Krebsbaches, Ingenieurbüro Frilling, Vechta 2007). Dort ist auch bereits der Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für diesen Bebauungsplan – auf planungsrechtlicher Ebene – bereits nachgewiesen. Das ursprünglich am „Strietweg“ vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) ist 300m weiter nach Süden, südlich des „Riedeweges“ verlegt worden.</p> <p>Für die Anlage bzw. Verlegung des Regenrückhaltebeckens hat die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Dort werden die erforderlichen Regelungen getroffen. Das RRB ist im Bebauungsplan Nr. 56 „Auf dem Bolle II“ (2013) entsprechend festgesetzt worden.</p> <p>Ggf. wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes eine Erweiterung des RRB wiederum im Rahmen eines eigenständigen Wasserrechtsverfahrens durchgeführt.</p>
<p>24. W.Wessel, Bonn (4.1.2018)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstückes Johanniterstr. 3 nehme ich zur beabsichtigten Änderung wie folgt Stellung: Die vorliegende Planung ist unzulässig und rechtswidrig. Sie weicht in wesentlichen Punkten in untragbarer Weise von den Festsetzungen und Zielsetzungen der Ursprungsplanung von 2006 ab. Die von mir mit Bezug 2 bereits frühzeitig geäußerten Bedenken und Hinweise wurden nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Keine Rücksichtnahme auf vorhandene Bebauung.</u> Anstelle der bisher im Allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise zulässigen max. 2 Wohnungen pro Grundstück sind nunmehr für die neue Bebauung Häuser mit bis zu 6 Wohnungen festgesetzt. Die Firsthöhe darf statt bisher 8,5 bzw. 9,5m nunmehr 11m betragen. Grund für diese Festlegung und Anlass für die Planänderung sind entsprechende Planungen potentieller Investoren. Anstelle der bisherigen Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sollen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden.</p> <p>Für die beiden bereits bebauten Grundstücke Johanniterstraße 1 und 3 wird darüber hinaus ein WA 1 - Gebiet festgesetzt, in dem u.a. nunmehr Einzelhäuser mit bis zu 8 Wohnungen zugelassen werden sollen.</p>	<p>Die Maßnahmen zur baulichen Verdichtung im Ortskern Neuenkirchen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden entsprechend den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landesraumordnungsprogramms (LROP Nds. 2017, L 2.1).</p> <p>Danach soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.</p> <p>Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.</p> <p>Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.</p> <p>Den o.g. raumordnerischen Zielen folgend und insbesondere vor dem Hintergrund der weiter anhaltenden positiven Orts- und Bevölkerungsentwicklung von Neuenkirchen strebt die Gemeinde an, in zentrumsnaher Lage entsprechende Bauprojekte (geplant sind vor allem Mehrfamilienwohnhäuser und verdichtete Wohnformen/ Reihen- und Doppelhäuser) zu realisieren.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die vorliegende Konzeptplanung des Investors für das Grundstück Johanniterstraße 1 sieht sogar eine Aufteilung des Grundstückes in 3 Grundstücke mit geradezu abenteuerlichen Zuschnitten vor. Auf jedem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohnungen ausgeplant. Dies sind insgesamt 24 Wohnungen Dieser Planung habe ich mit Schreiben vom 23. Oktober 2017 an den Investor ausdrücklich widersprochen. Ein Nebenabdruck liegt Ihnen vor.</p> <p>Die Anpassung der Bauleitplanung an ein solches Vorhaben ist willkürlich und daher rechtswidrig. Sie nimmt keine Rücksicht auf die vorhandene Bebauung in der Johanniterstraße und den Bungalow auf dem Nachbargrundstück. Der Gebietscharakter mit lockerer Bebauung wird im Ursprungsplan von 2006 ausdrücklich geschützt. Es handelt sich bei der Festsetzung des WA 1 - Gebietes nicht um eine städtebaulich erklärbare Nachverdichtung, sondern schlicht um eine willkürliche Regelung zur besseren Vermarktung des zum Verkauf stehenden Grundstückes Johanniterstr. 1 ohne Rücksicht auf den Charakter der beiden Grundstücke mit Einfamilienhäusern und großem Garten.</p> <p>Städtebauliche Gründe für eine solche großzügige Einzelfallregelung sind nicht ersichtlich. Vielmehr verbietet gerade die Lage im neuralgischen Kreuzungsbereich Vördener Str./ Johanniterstraße eine Zupflasterung mit Wohnungen mit dem damit verbundenen Verkehrsgeschehen.</p>	<p>Die positive Ortsentwicklung geht dabei vor allem auf die, auch absehbar noch, stetig steigende Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zurück. Nach Berechnungen der NLG zu der demographischen Entwicklung in der Gemeinde Neuenkirchen – Vörden (2015) ist in den nächsten 13 bis 15 Jahren (bis 2030) noch ein durchaus realistischer Zuwachs um ca. 2.500 Personen, von 8.474 (30.6.2017) auf ca. 10.600 Einwohner in der Gemeinde zu erwarten, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 30%. Dieses Bevölkerungswachstum ist zum einen durch die weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle, im Gegensatz zum Landes-/ Bundestrend) und zum anderen insbesondere durch die starken Wanderungsgewinne (mehr Zu- als Fortzüge auf Grund des „Niedersachsenparks“ als Arbeitsplatzstandort) zu erklären.</p> <p>Nach dem „Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Vechta 2016“ kann bezüglich der Zukunftsaussichten für den gesamten Landkreis Vechta festgestellt werden, dass nach allen bekannten Veröffentlichungen der Wachstumstrend anhalten wird. Der PrognosZukunftsatlas bescheinigt dem Landkreis eine hohe Zukunftsdynamik. Diese Entwicklung ist durch eine äußerst positive Bevölkerungsprognose mit steigenden Zahlen gekennzeichnet. Bedingt durch den Bevölkerungszuwachs wird auch die Anzahl der Haushalte zunehmen, wobei die Zunahme in dem Segment der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bei gleichzeitiger Abnahme der Fünf-Personen-Haushalte stattfindet. Der Bedarf an kleineren Wohnungen wird daher in allem Kommunen steigen und damit der Bedarf an Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Für 2030 können, ausgehend vom Wohnungsbestand 2014, 12.942 zusätzliche Wohnungen prognostiziert werden. Rechnet man die Wohnungsabgänge in diesem Zeitraum hinzu, so wird für den Landkreis Vechta gegenüber dem Bestand 2009 ein Neubaubedarf 2030 in Höhe von 27,5 % prognostiziert. Absolut bedeutet dies, dass für rd. 11.665 Wohnungen Bauland benötigt wird. Nicht zur Verfügung stehendes Bauland führt zu einem dazu, dass auf Nachbarregionen ausgewichen wird. Die Knappheit des Baulandes führt zunächst auch zu einer erheblichen Steigerung der Baulandpreise.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist es geboten ein entsprechendes Wohnungsangebot, sowohl in Ein- und Zweifamilienhäusern, als auch in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen. Dazu ist neben der Ausweisung von neuen Baugebieten auch eine Mobilisierung (u.a. Förderung von Baulückenbebauungen) und Intensivierung (u.a. Möglichkeiten zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern) der Nutzungen in bereits vorhandenen Siedlungsbereichen, insbesondere in den zentralen Ortslagen, erforderlich.</p> <p>Die „Intensivierung“ der vorhandenen Siedlungsbereiche entspricht dabei auch der Zielsetzung der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden die „Innenentwicklung“ einer „Außenentwicklung“ vorzuziehen.</p> <p>Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen stellt die Gemeinde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 auf.</p> <p>Bzgl. den nebenstehend geäußerten Bedenken hinsichtlich der Wahrung des Baugebietscharakters und den Bauabwägungs- bzw. Baugestaltungsmöglichkeiten im Plangebiet ist hier anzuführen, dass die Gemeinde mit der 2.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Verkehrsrechtliche Erschließung</u> Mehr Mehrfamilienhäuser im neuen Baugebiet erfordern m.E. eine weitere Zufahrt zum Wohngebiet (etwa über die Vördener Str. in Höhe des Lidl). Die ausschließliche Erschließung über die Rudolf-Faber-Str. halte ich angesichts des regen Fußgängerverkehrs von den Wohngruppen zur Heimstatt Clemens-August für kritisch.</p>	<p>Änderung des Bebauungsplanes eine zeitnahe Realisierung und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes gewährleisten will. Grundsätzlich anzuführen ist hier, dass ein Bebauungsplan mit Rücksicht auf seine städtebauliche Ordnungsfunktion für ein Plangebiet zunächst öffentlichen Interessen dient. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes hat kraft Bundesrechts nachbarschützende Wirkung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird im vorliegenden Fall auch nicht in Frage gestellt. Ob darüber hinaus einer Festsetzung nachbarschützender Charakter zukommt, muss im Einzelfall für die jeweilige Ausweisung ermittelt werden (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 17.1.2002, a.a.O. S. 455 m.w.N.). Nach der ständigen Rechtsprechung eröffnen Ausweisungen über das Maß der baulichen Nutzung, um die es hier ja wohl geht, grundsätzlich keine nachbarlichen Abwehrrechte (vgl. z.B. OVG Hamburg, Beschl. v. 22.5.2007, 2 Bs 101/07; Urt. v. 17.1.2002, a.a.O., S. 455). Auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung scheidet in der Regel aus, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Im vorliegenden Fall ist zunächst davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen künftig eingehalten werden, da ja z.Zt. noch keine konkrete Bebauung des entsprechenden Grundstückes geplant ist. (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.1.1999, NVwZ 1999, 879; OVG Hamburg, Beschl. v. 6.6.2007, 2 Bs 97/07 sowie st. Rspr.).</p> <p>Das Nebeneinander eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses erzeugt als solches noch keine erdrückende Wirkung (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 17.1.2002, a.a.O., S. 457). Auch sonst ist ein grobes Missverhältnis zwischen den Baukörpern nicht zu erkennen.</p> <p>Sofern nebenstehend weiter geltend gemacht wird, dass die Gebäude aufgrund ihrer ggf. künftigen Dimensionierung nicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang stehen und eine Veränderung des Gebietscharakters auslösen, ergibt sich auch daraus keine Verletzung der Rechte. Der Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters, welchen die nebenstehende Stellungnahme vor Augen haben mag und dessen erfolgreiche Geltendmachung eine tatsächliche Beeinträchtigung nicht voraussetzt, bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, BVerwGE 94, 151). Ein Widerspruch zur Wohngebietsausweisung steht indes nicht in Rede. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt den Nachbarn weder vor Veränderungen des vorhandenen Wohnumfeldes noch vermittelt es einen Anspruch auf Wahrung einer Harmonie mit der vorhandenen Bebauung. Vielmehr ist es darauf beschränkt, im Einzelfall Störungen abzuwehren, die dem Nachbarn billigerweise nicht zumutbar sind. Insofern ist die nebenstehende Stellungnahme zurück zuweisen.</p> <p>Das Verkehrs- bzw. Erschließungskonzept ist aus der rechtskräftigen Ursprungsplanung/ Bebauungsplan Nr. 40 (2006) übernommen worden.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><u>Hochwasserschutz</u> Die Gefahr durch Hochwasser ist im Bereich „Strietweg“ und „Am Krebsbach“ erheblich. Zuletzt zeigte sich dies im Juli 2014. Der Durchlass des Krebsbaches unter der Abzweigung „Am Krebsbach“ war nicht in der Lage die Wassermassen durchzuleiten. Mein gesamter Garten und weite Bereiche der Johanniterstraße wurden daher kniehoch überflutet. Das bisher geplante Regenwasserrückhaltebecken (RRB) hätte diese Situation entlasten können. Das neue RRB im Bereich Escher kann hier, solange die Engstelle besteht, keine Entlastung bringen. Angesicht der vorgesehenen vereidichtenden Bebauung und zunehmender Starkregenereignisse ist ein zuverlässiger Hochwasserschutz unabdingbar und bei der Bauleitplanung sicherzustellen.</p> <p>Ich bitte die Planung unter o.g. Gesichtspunkten nochmal zu überdenken und entsprechend anzupassen.</p>	<p>Die Möglichkeit einer weiteren verkehrlichen Anbindung an die „Vördener Straße“ wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt wird im weiteren Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes geprüft und ggf. entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Für die gesamte Ortslage Neuenkirchen besteht ein Entwässerungskonzept (sh. Oberflächenentwässerung der Ortslage Neuenkirchen im Einzugsgebiet des Krebsbaches, Ingenieurbüro Frilling, Vechta 2007). Dort ist auch bereits der Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für diesen Bebauungsplan – auf planungsrechtlicher Ebene – bereits nachgewiesen. Das ursprünglich am „Strietweg“ vorgesehene Regenrückhaltebecken (RRB) ist 300m weiter nach Süden, südlich des „Riedeweges“ verlegt worden. Für die Anlage bzw. Verlegung des Regenrückhaltebeckens hat die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Dort werden die erforderlichen Regelungen getroffen. Das RRB ist im Bebauungsplan Nr. 56 „Auf dem Bolle II“ (2013) entsprechend festgesetzt worden. Ggf. wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes eine Erweiterung des RRB wiederum im Rahmen eines eigenständigen Wasserrechtsverfahrens durchgeführt.</p>
<p>Noch 24. W.Wessel, Bonn (3.8.2017)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, am 24.07.2017 haben Sie den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 auf der Website der Gemeinde veröffentlicht. Er sieht Veränderungen der zulässigen baulichen Nutzung im vorderen Bereich der Johanniterstraße vor, die erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität der angrenzenden Grundstücke und städtebauliche Fehlentwicklungen befürchten lassen. Als Eigentümerin des Wohngrundstücks (Einfamilienhaus) der Johanniterstraße 3 mache ich den Gebietserhaltungsanspruch geltend und möchte der Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, der auf die Zulassung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Johanniterstraße 1 gerichtet ist, hiermit ausdrücklich widersprechen.</p> <p>Begründung: Die Wohngegend der Johanniterstraße ist bisher durch Einfamilienhäuser geprägt (GRZ 0,4; GFZ 0,8). Es erscheint städtebaulich wenig sinnvoll und verstößt gegen das schützenswerte' nachbarliche Austauschverhältnis, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Bungalow künftig eine Firsthöhe von 9,5 Metern (Mehrfamilienhaus) zugelassen werden soll. Die Störwirkung für das Nachbargrundstück ist erheblich. Auch das gesamte Wohngebiet Johanniterstraße wird nachhaltig in seinem Charakter verfremdet. Ein Mehrfamilienhaus fügt sich aufgrund seiner Größe und seiner kompakten Bauweise nicht in die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Umgebung ein. Auch ist die Zufahrt auf die stark befahrene Straße zu berücksichtigen, die ganz erhebliche Gefahren für die Verkehrssicherheit mit sich bringt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern nebenstehend geltend gemacht wird, dass die geplanten Gebäude auf dem Grundstück Johanniterstraße 1 aufgrund ihrer ggf. künftigen Dimensionierung nicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang stehen und eine Veränderung des Gebietscharakters auslösen, ergibt sich daraus keine Verletzung der Rechte. Der Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters, welchen die nebenstehende Stellungnahme vor Augen haben mag und dessen erfolgreiche Geltendmachung eine tatsächliche Beeinträchtigung nicht voraussetzt, bezieht sich lediglich auf die Art der baulichen Nutzung (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.9.1993, BVerwGE 94, 151). Die Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet wird gegenüber der Ursprungsplanung aber nicht geändert.</p> <p>Ein Widerspruch zur Wohngebietsausweisung steht hier indes nicht in Rede. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt den Nachbarn weder vor Veränderungen des vorhandenen Wohnumfelds noch vermittelt es einen Anspruch auf Wahrung einer Harmonie mit der vorhandenen Bebauung. Vielmehr ist es darauf beschränkt, im Einzelfall Störungen abzuwehren, die dem Nachbarn billigerweise nicht zumutbar sind. Insofern ist die nebenstehende Stellungnahme zurück zuweisen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Ein Mehrfamilienhaus fügt sich aufgrund seiner Größe und seiner kompakten Bauweise nicht in die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Umgebung ein. Auch ist die Zufahrt auf die stark befahrene Straße zu berücksichtigen, die ganz erhebliche Gefahren für die Verkehrssicherheit mit sich bringt.</p> <p>Das Argument der Nachverdichtung verfährt nicht. Nachverdichtungskonzepte verlangen ein geschlossenes städtebauliches Konzept. In vorliegendem Fall bezieht sich die Nachverdichtung demgegenüber auf ein einziges Grundstück (bisher Einfamilienhaus). Dies erscheint willkürlich und städtebaulich nicht begründet.</p> <p>Ich bitte, Ihre Planung vor diesem Hintergrund nochmals zu prüfen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Walburga Wessel</p>	<p>Das Nachverdichtungskonzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sieht für alle WA-Gebiete eine zulässige Erhöhung der Wohneinheiten (WE) von 2 auf 6 vor, für das WA-1-Gebiet eine zulässige Erhöhung der Wohneinheiten (WE) auf 8. Insofern ist durch aus in den gesamten WA-Gebieten eine entsprechende Nachverdichtung möglich und entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde.</p> <p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 4.1.2018 wird verwiesen.</p>
<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (5.12.2017) 5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (8.12.2017) 10. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (1.12.2017) 13. Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie (27.12.17) 17. Gemeindebrandmeister (5.1.2018)</p>	<p>Die Stellungnahmen werden beachtet.</p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.</p>
<p>Beteiligte Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Anlieger, die keine Stellungnahme abgegeben haben:</p>	
<p>3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Osnabrück 11. Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) 14. Bischöfliches Generalvikariat 15. Ev. -luth. Kirchenamt Osnabrück - Stadt und Land 18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta 19. Handwerkskammer Oldenburg 20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw)</p>	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass in Bezug auf diese Planung seitens der Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung
Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

Anlagen zur Stellungnahme Nr. 23 M.Purtik, Neuenkirchen (2.1.2018)



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung
Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung
Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB – Dezember 2017/ Januar 2018)

Zusammenfassung der Stellungnahmen

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

