

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden																									
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Oktober/ November 2018)																									
Zusammenfassung der Stellungnahmen																									
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																								
<p>1. Landkreis Vechta (8.11.2018)</p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Änderungsentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Dem Planentwurf ist zur besseren Nachvollziehbarkeit ein Bestandsplan beizufügen.</p> <p>Die Neuversiegelung von 302 m² ist aus naturschutzfachlicher Sicht extern auszugleichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gilt der B-Plan Nr. 40 aus dem Jahr 2006 = Ursprungsplan. Der Ursprungsplan ist in der Begründung als Abbildung 1 auf Seite 3 wiedergegeben. Die dort getroffenen Festsetzungen bilden den planungsrechtlich gesicherten Ist-Zustand, also den Bestandsplan.</p> <p>Gegenüber der Ursprungsplanung wird durch die 2. Änderung die GRZ im Bereich der „Küsterstraße“ von 0,4 auf 0,6 erhöht, wodurch sich nach der Eingriffsbilanzierung in der Begründung ein Kompensationsdefizit ergibt.</p> <p>Der Ausgleich des Kompensationsdefizits aus der 2. Änderung B-Plan Nr. 40 erfolgt über den Flächenpool Hinnenkamp/ Ahe.</p> <p>Die Gemeinde hat sich zwischenzeitlich weitere 25.380 WE aus dem Flächenpool sichern können.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bauleitplanung</th> <th style="text-align: right;">Kompensationsdefizit</th> <th style="text-align: right;">Flächenpool Hinnenkamp/ Ahe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Anteil Gemeinde 65.380 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 61</td> <td style="text-align: right;">-7.799 WE</td> <td style="text-align: right;">57.581 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 62</td> <td style="text-align: right;">-7.981 WE</td> <td style="text-align: right;">49.600 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 66</td> <td style="text-align: right;">-13.918 WE</td> <td style="text-align: right;">35.682 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 70</td> <td style="text-align: right;">-330 WE</td> <td style="text-align: right;">35.352 WE</td> </tr> <tr> <td>B-Plan Nr. 40,2.Änd.</td> <td style="text-align: right;">-302 WE</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Es verbleiben</td> <td style="text-align: right;">35.050 WE</td> </tr> </tbody> </table>	Bauleitplanung	Kompensationsdefizit	Flächenpool Hinnenkamp/ Ahe			Anteil Gemeinde 65.380 WE	B-Plan Nr. 61	-7.799 WE	57.581 WE	B-Plan Nr. 62	-7.981 WE	49.600 WE	B-Plan Nr. 66	-13.918 WE	35.682 WE	B-Plan Nr. 70	-330 WE	35.352 WE	B-Plan Nr. 40,2.Änd.	-302 WE			Es verbleiben	35.050 WE
Bauleitplanung	Kompensationsdefizit	Flächenpool Hinnenkamp/ Ahe																							
		Anteil Gemeinde 65.380 WE																							
B-Plan Nr. 61	-7.799 WE	57.581 WE																							
B-Plan Nr. 62	-7.981 WE	49.600 WE																							
B-Plan Nr. 66	-13.918 WE	35.682 WE																							
B-Plan Nr. 70	-330 WE	35.352 WE																							
B-Plan Nr. 40,2.Änd.	-302 WE																								
	Es verbleiben	35.050 WE																							
<p>6. Deutsche Telekom, Osnabrück (6.11.2018)</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 beabsichtigt, dass Baugebiet mit Telekommunikationslinien zu versorgen.</p> <p>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 und bitten Sie uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>																								
<p>7. Vodafone Kabel Deutschland (1.10.2018)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.11.2017.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>																								

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Oktober/ November 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
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.
<p>8. WESTNETZ Regionalzentrum Osnabrück (5.11.2018)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 1.10.2018 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. 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. 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 Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>9. EWE Netz GmbH (8.10.2017)</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.</p> <p>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 Anlagen Auskunft 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Oktober/ November 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>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>12. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (1.10.2018)</p> <p>die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verzeichnet eine anhaltend positive Orts- und Bevölkerungsentwicklung. Wir hatten uns schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB im Dezember 2017 zu dem Vorhaben geäußert. Das Plangebiet wurde seitdem verkleinert und es ist nicht mehr vorgesehen, allgemeine Wohngebiete festzusetzen.</p> <p>Die Oldenburgische IHK hat nach wie vor keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Wir möchten jedoch auf folgende Aspekte hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den vorgesehenen Mischgebieten sollen Vergnügungstätten nicht zulässig sein. Zum rechtsicheren Ausschluss von Vergnügungstätten in Mischgebieten ist nach unserer Ansicht ein „Vergnügungstätten-Konzept“ notwendig. 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>• Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden verfügt über kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK).</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Z.Z. sieht die Gemeinde keine Veranlassung zur Aufstellung eines „Vergnügungstätten-Konzept“.</p> <p>Grundsätzliche Regelungen bestehen auf der Grundlage des Glücksspielstaatsvertrages (GlüStV) bzw. des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes (NGlÜSpG), (z.B. 100m Mindestabstände zwischen Spielhallen usw.).</p> <p>Bzgl. dem Ausschluss von Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten negativ auf die Umgebung auswirken können, indem sie den sogenannten „Trading-Down-Effekt“ auslösen. Dieser Effekt wird durch die „Sogwirkung“ von Vergnügungstätten verursacht. Denn je mehr solcher Nutzungen in einem bestimmten Gebiet bereits vorhanden sind, desto eher werden weitere folgen. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungstätten 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) Vergnügungstätten 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.</p>

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden	
Bebauungsplan Nr. 40 „Ortskern Neuenkirchen“, 2. Änderung Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – Oktober/ November 2018)	
Zusammenfassung der Stellungnahmen	
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>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>Das als Grundlage für diese FNP-Änderung erforderliche Einzelhandelsentwicklungskonzept wird für das gesamte Gemeindegebiet Neuenkirchen-Vörden erarbeitet. Das Konzept dient dann als Grundlage für die weitere Bauleitplanung der Gemeinde.</p>
<p>21. Oldenburgisch – Ostfriesischer Wasserverband OOWV (5.11.2018)</p> <p>in unserem Schreiben vom 04.12.2017 - AP-LW-AWL/17/Sa - haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p>	<p>Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 4.12.2017 wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>
<p>Nachfolgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben aber keine Anregungen oder Bedenken geäußert:</p> <p>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (6.11.2018) 5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (16.11.2018) 10. Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“ (4.10.2018) 13. Landesamt f. Bergbau, Energie u. Geologie (26.10.18) 16. Wasser- und Bodenverband (6.11.2018) Neuenkirchener Wasseracht 17. Gemeindebrandmeister (15.10.2018)</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 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 18. LGLN RD Cloppenburg, Katasteramt Vechta 19. Handwerkskammer Oldenburg 20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUIBw)</p>	<p>Die Gemeinde geht davon aus, dass in Bezug auf diese Planung seitens der Beteiligten keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>