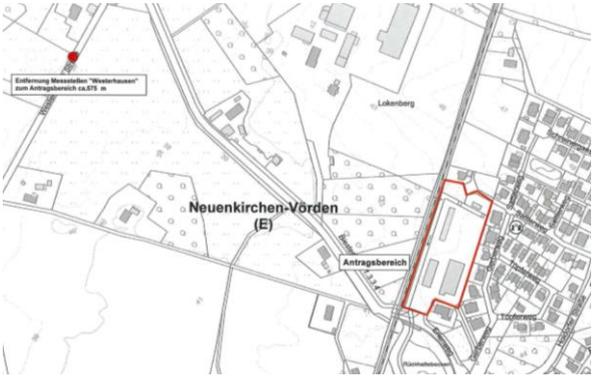


| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>1. Landkreis Vechta (4.11.2022)</p> <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Umweltschützende Belange</u> Mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 63 wird ein im Ursprungsplan festgesetzter Graben teilweise überplant. Die durchgeführte Eingriffsbilanzierung ermittelt in Bezug auf diese Grabenverfüllung ein Kompensationsdefizit von 988 Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit soll gemäß der Begründung über eine Neuanlage einer Wallhecke ausgeglichen werden. Gemäß § 18 BNatSchG ist in der Bauleitplanung im Fall zu erwartender Eingriffe über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im wasserrechtlichen Genehmigungsbescheid vom 27.01.2022 (Az.: 663052/07/0571) wird dargelegt, dass „die Eingriffsregelung [...] im Verfahren zur Änderung des B-Planes abschließend abzarbeiten [sei]“. Hier wird das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB angewandt. Dadurch besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung nach BauGB oder BNatSchG. Aus der wasserrechtlichen Genehmigung kann auch keine anderweitige Rechtsgrundlage für eine Kompensationsverpflichtung abgeleitet werden.</p> <p>Es bleibt der Gemeinde dennoch unbenommen eine freiwillige Kompensation für die genehmigte Verfüllung des Gewässers durchzuführen. Diese Kompensationsmaßnahmen sollten „gleichwertig“, „funktionsähnlich“ und nicht beliebig ausfallen (vgl. BVerwG BeckRS 2016, 114179 Rn. 21; NVwZ 2004, 732 (739), Landmann/Rohmer UmweltR/ Gellermann Rn. 24 und BeckOK Umweltrecht, Giesberts/ Reinhardt 63. Edition, Stand: 0104.2022).</p> <p>Es wird daher empfohlen funktional gleichwertige Strukturen als Ersatz zu schaffen. Zu funktional gleichwertigen, „ähnlichen“ Strukturen für den Eingriff in die Grabenstruktur zählen aus naturschutzfachlicher Sicht neben der Neuanlage von Grabenstrukturen oder der Herstellung von Grabenaufweitungen, auch die Schaffung temporär wasserführender Strukturen z.B. durch die Anlage wechselfeuchter Bodensenken etc..</p> <p>Es wird empfohlen die Baugrenze mit einem Abstand von 5m festzusetzen, um die Anpflanzfläche auf dem ehemaligen Graben vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Hinweis zum Artenschutz sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht in Bezug auf die dort dargelegte Bauzeitenregelung die folgende Ergänzung erhalten: „Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen.“</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet an das Gewässer III. Ordnung Nr. 3.13 der Neuenkirchener Wasseracht grenzt. Nach der Verbandsatzung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante bei Gewässer III. Ordnung nicht zulässig. Dieser Unterhaltungstreifen ist von jeglicher Bebauung</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde verzichtet auf die Bereitstellung von Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Der Empfehlung kann nicht gefolgt werden, da das Bebauungskonzept hier eine Bebauung vorsieht, was zu einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Plangebietes erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>und Bepflanzung freizuhalten. Weitere Verrohrungen sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig, das gilt ebenfalls für Überfahrten.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Planungsgebiet MI ist eine Löschwassermenge von 96m³/h (1.600 l/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn eine entsprechende Trinkwasserleitung, möglichst als Teil einer Ringleitung, durch das Plangebiet verlegt und mit einem U-Hydranten Ø100mm bestückt wird. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 12 m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.</p> | <p>Die Erfordernisse des Brandschutzes und der abhängigen Löschwasserversorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung in engem Benehmen mit der örtlichen Feuerwehr, der zuständigen Brandschutz-Fachbehörde und dem Wasser-Versorger (OOWV) abgestimmt.</p> <p>Die in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend ergänzt.</p> |
| <p>2. Eisenbahn Bundesamt Hannover (6.10.2022)</p> <p>Ihr Schreiben ist am 23.09.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“ in Neuenkirchen nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die DB-Immobilien sind im Rahmen der Beteiligung von der Aufstellung des Bebauungsplanes informiert worden. Eine Stellungnahme von dort ist ausgeblieben. Die Gemeinde geht insofern davon aus, dass keine Bedenken bzgl. dieser Planung bestehen.</p> |
| <p>3. Wasser- und Bodenverband (23.10.2022) Neuenkirchener Wasseracht</p> <p>die Neuenkirchener Wasseracht kann vorläufig keine Zustimmung zu dem o.g. Vorhaben geben, da kein Entwässerungskonzept für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ersichtlich ist.</p> | <p>Grundsätzlich ist hier anzuführen, dass die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes bereits auf der Grundlage der Ursprungsplanung sichergestellt war.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|--|--|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Wir empfehlen eine Verrieselung des durch Versiegelung anfallenden Oberflächenwassers auf den betreffenden Flurstücken.</p> <p>Alternativ müsste das Oberflächenwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet sowie das Regenrückhaltebecken an die entsprechenden Abflussmengen angepasst werden. Hierzu wären vor Zustimmung entsprechende hydraulische Nachweise vorzulegen.</p> <p>Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser über das Gewässer 3.13 in den Biester Bach ist aufgrund der bereits bestehenden Auslastung des Gewässers ausgeschlossen.</p> | <p>Das Plangebiet war vormals ein Tischlereibetrieb. Auf Grundlage einer Baugenehmigung war hier auch die Oberflächenentwässerung geregelt.</p> <p>Im Rahmen der Vorhabenrealisierung wird der erforderliche Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung durch den Vorhabenträger erbracht.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> |
| <p>4. NLWKN, Cloppenburg (4.10.2022)</p> <p>die Unterlagen zum o.g. Antrag habe ich geprüft. Seitens des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Cloppenburg, werden folgende Hinweise gegeben: Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange weise ich darauf hin, dass sich ... außerhalb des Vorhabens 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.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen Frau Karfusehr, Tel. 04471/886-128, gerne zur Verfügung.</p> <p>Sollte das Planvorhaben zu wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt führen, geht der NLWKN von einer Beteiligung als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) aus. Die Stellungnahme als TÖB ersetzt nicht die Stellungnahme des GLD.</p> | <p>Die Messstelle liegt ca. 575 östlich des Plangebietes (an der Westerhauser Straße). Beeinträchtigungen durch das Plangebiet sind hier nicht zu erwarten.</p>  <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>5. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie Hannover (3.11.2022)</p> <p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigen-</p> | <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|--|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>schaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrund-erkundungen/ -untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerks-eigentum gem. §§9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter: www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>6. EWE Netz GmbH (30.9.2022)</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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,</p> | <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</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 berücksichtigenden 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>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.</p> | <p>Die Stellungnahme wird im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes entsprechend beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>7. Westnetz GmbH, Osnabrück (20.10.2022)</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.09.2022 und teilen Ihnen mit, dass wir den Bebauungsplan Nr. 63 hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen der Westnetz GmbH durchgesehen haben. Gegen diese Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn nachfolgende Anmerkungen Beachtung finden.</p> <p>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.</p> | <p>Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>In der Begründung sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Bei 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 den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de beziehen oder ggf. mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Damme in Verbindung setzen.</p> <p>Änderungen und Erweiterungen der Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin der Anlage(n).</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>8. OOWV (20.10.2022)</p> <p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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>Versorgungssicherheit Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u> Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzensituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über</p> | <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|---|--|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Leitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Witte von unserer Betriebsstelle in Holdorf, Tel: 05494 9952011, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p> | <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> |
| <p>9. Feuerwehr Neuenkirchen-Vörden (23.10.2022)</p> <p>aus Feuerwehrtechnischer Sicht wird zu dem Bebauungsplan Nr.63; 1.Änderung „Westlich der Holdorfer Straße“ wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Grundlage für die erforderliche Löschwassermenge ist das Arbeitsblatt 405 des DVGW. Hiernach ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96m³ pro Stunde, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Hierbei können alle vorhanden öffentlichen Löschwasserentnahmestellen mit Berücksichtigt werden. Von der geforderten Löschwassermenge müssen 50% in einer Entfernung von weniger 150 Meter zum Brandobjekt zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird empfohlen einen Löschbrunnen mit einer Leistung von Mindestens 1200 ltr/min in Höhe der Zuwegung beim Erlenweg zu Installieren.</p> | <p>Die Hinweise werden im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes beachtet.</p> |
| <p>10. Private Anlieger (9.2.2022)</p> <p>als direkte Anlieger möchten wir unsere Bedenken hinsichtlich o.g. Planänderung mit Ihnen teilen.</p> <p>Als Anlieger sehen wir mit Befürchtung das geplante Bauprojekt des Investors zum Projekt „Erlenweg Carree“.</p> <p>Wir können die Notwendigkeit des Baus von Seniorenwohngemeinschaften und einer Tagespflege nachvollziehen und halten diese für generell sinnvoll und notwendig. Nicht nachvollziehbar ist für uns jedoch, warum der darüberhinausgehende Bau von sechs Mehrfamilienhäusern ebenfalls durch eine entsprechende Planänderung des Bebauungsplans gefördert werden soll. Insbesondere die beantragte Erhöhung der Geschosse sowie Erweiterung der möglichen Wohnungen pro Haus stößt bei uns entsprechend auf.</p> | <p>Die Planung (Änderung des Ursprungsbebauungsplanes) liegt im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden als Grundzentrum auch die Aufgabe hat, den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen insbesondere auch den Bedürfnissen älterer Menschen Rechnung zu tragen. Des Weiteren wird insbesondere mit der Einrichtung von Seniorenwohnanlagen/ Tagespflegereinrichtungen in privater Trägerschaft die Kostenbelastung öffentlicher Einrichtungen verringert.</p> <p>Die Realisierung dieser Einrichtungen ist auf ein wirtschaftlich tragbares Konzept angewiesen, welchem hier durch das Nutzungskonzept „Carré am Erlenweg“ Rechnung getragen wird.</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|---|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Wir betonen, dass wir die entsprechenden angrenzenden Flächen selber vor komplett anderem Hintergrund erworben haben und plädieren hier für einen entsprechenden Vertrauens- und Nachbarschaftsschutz. Wir verweisen hier auch darauf, dass der aktuelle Bebauungsplan erst seit Mitte 2016 existiert und sich seitdem keine grundlegende Veränderung in der Wohnstruktur der Gemeinde ergeben hat. Wir erkennen zwar den Bedarf an zusätzlichen Wohnraum an, seit 2016 gab es aber bereits einige weitere neu aufgestellte Wohngebiete und auch aktuell ist mindestens ein größeres Baugebiet in Planung. Hier gibt es bei Bedarf an zusätzlichem Wohnraum die Möglichkeit, entsprechende Mehrfamilienprojekte in die Planung mit aufzunehmen ohne in bestehende Bebauungspläne einzugreifen. Insbesondere verweisen wir hierbei auf die Begründung zum existierenden Bebauungsplan, folgend zitiert:</p> <p>[...]3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / sonstige Nutzung [...]Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechend den hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überschaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu. [...]</p> <p>3.2 Festsetzungen in Textform [...] Die einheitlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe / First-, Traufhöhe, Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit dem §2 der textlichen Festsetzungen stellen auf die Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung - vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht. [...]</p> <p>Für uns ist eine Änderung der Situation zu der in 2016 in diesen Punkten nicht erkennbar und lässt nicht begründen, warum der Bebauungsplan hinsichtlich der im Projekt vorgestellten Mehrfamilienhäuser geändert werden sollte. Zudem sehen wir mit Sorge die sich abzeichnende deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerade auch vor dem Hintergrund vieler kleiner Kinder in unserer Siedlung. Entsprechend bitten wir hinsichtlich der sechs im Projekt aufgeführten Mehrfamilienhäuser um das Bedenken folgender Punkte:</p> <p>1.) In der Änderung des Bebauungsplans sollte auf eine Erhöhung auf drei Geschosse komplett verzichtet werden und es beim Status Quo mit zwei Geschossen bleiben. Wir verweisen hier auf die berechtigten Bedenken der Herren Rohe und Frankenberg in der Ausschusssitzung vom 07.02.2022, dass hiermit ein entsprechender Präzedenzfall für die komplette Gemeinde geschaffen werden könnte.</p> <p>2.) Wir bitten Sie, die beantragte Erhöhung der Wohnungen pro Mietshaus zu überdenken. Insbesondere die beiden Grundstücke zum Sattlerweg sollten weiterhin mit maximal vier Wohnungen pro Grundstück genehmigt werden, damit sich die</p> | <p>Allerdings ist es erforderlich für die Realisierung des geplanten Bauprojektes verschiedene Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zu ändern bzw. anzupassen. Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.</p> <p>Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der „Siedlung“ ist hier nicht zu erwarten, da das Plangebiet ausschließlich vom Erlenweg aus erschlossen wird.</p> <p>Zu 1.) Drei Geschosse sind nur für die geplante Seniorenwohnanlage am Westrand des Plangebietes vorgesehen. Zum „Alt-Siedlungsbereich“ am Gerberweg hält die Bebauung, wie in der Ursprungsplanung, eine II-Geschossigkeit ein, und das immer vor dem Hintergrund, dass die Grundstücke des Plangebietes tiefer liegen, als die Grundstücke am Gerberweg.</p> <p>Zu 2.) Für das MI-2-Gebiet (Grundstücke am Sattlerweg) sind, wie in der Ursprungsplanung, 4 Wohneinheiten vorgesehen, hier ist lediglich der überbaubare Bereich nach Süden erweitert worden, um eine flexiblere Ausnutzung der</p> |

| Gemeinde Neuenkirchen-Vörden | |
|--|---|
| Bebauungsplan Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“, 1. Änderung Verfahren gem. § 13a BauGB – September/ Oktober 2022) | |
| Zusammenfassung der Stellungnahmen | |
| Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
| <p>Häusergrößen in das entsprechende Landschaftsbild dieser Siedlung einfügen. Dementsprechend sehen wir hier auch eine Erhöhung der GRZ und GFZ sowie insbesondere der Firsthöhe im Vergleich zum existierenden Bebauungsplan kritisch.</p> <p>3.) Da das Projekt ein entsprechendes „Carree“ beschreibt und für sich stehen soll, sollte der Bebauungsplan darüber hinaus derart geändert werden, dass auch bei den beiden Einheiten zum Sattlerweg die Erschließung und die Bereitstellung von Parkplatzflächen vom Erlenweg abgehend durchzuführen sind. Dadurch wird u.a. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den Straßen Sattlerweg und angrenzend Gerberweg verhindert.</p> <p>4.) Vor diesem Hintergrund sehen wir ebenfalls eine Verkehrsdurchführung Erlenweg zum Sattlerweg bzw. umgekehrt kritisch. Entsprechend sollte hier mit bauseitigen Maßnahmen eine Durchfahrt unmöglich gemacht werden.</p> <p>5.) Wir wünschen uns in einem geänderten Bebauungsplan eine entsprechende Verpflichtung zur Anlage von Bäumen als Sichtschutz zu allen angrenzenden Anliegern.</p> <p>Wir vertrauen darauf, dass Sie uns als Bürger dieser Gemeinde genauso ernst nehmen wie die Interessen des Investors.</p> | <p>Grundstücke zu ermöglichen. Die ist durch die Grabenverfüllung möglich geworden. Ebenso sind GRZ, GFZ und die Firsthöhe aus der Ursprungsplanung übernommen worden.</p> <p>Zu 3.) Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke am Sattlerweg bleibt, wie in der Ursprungsplanung, über den Sattlerweg erhalten.</p> <p>Zu 4.) Von der privaten Erschließungsstraße ist lediglich eine fußläufige Verbindung zum Sattlerweg möglich. Eine Durchfahrt ist hier nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 5.) In der Planzeichnung sind, auch wie in der Ursprungsplanung, entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich auch noch im Bereich des verfüllten Grabenstücks. Insofern ist die nebenstehende Forderung bereits im bebauungsplan enthalten.</p> |
| <p>11. Vodafone Kabel Deutschland (2.11.2022) 12. Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirk Oldenburg-Süd, Cloppenburg (30.9.2022) 13. Deutsche Telekom (7.10.2022) 14. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt OL (2.11.2022)</p> <p>- jeweils keine Anregungen oder Bedenken</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen, die Anregungen oder Bedenken geäußert haben, eingegangen.</p> |