

P L A N B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "SÜDLICH DER ALFHAUSENER STRASSE"
DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN/OLDENBURG

=====

ANLASS

Verschiedene Bauanträge haben den Gemeinderat Neuenkirchen veranlaßt, am 15.06.1982 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu fassen. Durch die Bauansätze am Nachtigallenweg, der möglichen Verlegung des Hollersbaches und zur darauf abzustimmenden sinnvollen und wirtschaftlichen Führung der Erschließungsstraßen kann die Ordnung im Dreieck der Landesstraßen 54 und 107 hergestellt werden.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

In der gleichen Sitzung zur Aufstellung dieses Planes ist auch mit dem Änderungspunkt I/8 die Darstellung der gemischten Baufläche in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden, so daß entsprechend § 8 (3) BBauG der Bebauungsplan im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden kann.

VORBEMERKUNG ZUM PLANUNGSABLAUF

Das im Winkel der Landesstraßen 54 und 107 (neu) liegende Plangebiet hat auf die Einhaltung der vom Anbau freizuhaltenen Zone beider Landesstraßen Rücksicht zu nehmen. Das Straßenbauamt Oldenburg-West hat am 13.07.1982 darauf verwiesen, daß vor Abschluß des Bauleitverfahrens der Ausbauplan über den Anschluß des Nachtigallenweges an die L 54 vorgelegt werden muß. Er wird Bestandteil der dann gem. § 38 NStrG in Verbindung mit Nr. 3 der Straßenkreuzungslinien (StrKR) ab-

zuschließenden Vereinbarung. Das Straßenbauamt Osnabrück hat seine Unbedenklichkeit bei der L 107 am 26.07.1982 mitgeteilt.

Die Landbauaußenstelle Bramsche und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hatten unter dem 24.06.1982 bzw. 28.04.1982 aus Gründen des Immissionsschutzes auf ausreichende Entfernung des geplanten Betriebsgebäudes auf Flurstück 622/295 zu den Wohngebäuden verwiesen.

PLANUNGSABSICHT

Der bestehende Nachtigallenweg wird entsprechend seiner bislang vermarkten Begrenzung aufgenommen. Von ihm geht nach Westen ein sich gabelnder Stichweg ab. Nach Fertigung der katasteramtlichen Planunterlage des Katasteramtes Vechta im Februar 1984 ist auch das Flurstück 167/2 bebaut worden. Damit konnte das kleinere Dreieck bis zum offenen Graben überstellt werden.

Um nun die mit der Kreisverwaltung abgestimmten Erschließungsmöglichkeiten zu realisieren, wird die Nutzung des großen Dreiecks entsprechend differenziert.

Insgesamt stehen vier Nutzungsbereiche an:

1. Dorfgebiet (MD),
2. Dorfgebiet eingeschränkt (MDE),
3. Mischgebiet (MI) und
4. Mischgebiet eingeschränkt (MIE).

Das voll wirksame Dorfgebiet wird auf landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen der Flurstücke 251/7 und 250/3 festgesetzt, also im Süden des Plangebietes zwischen der L 107 (neu) und der Wegeparzelle 943/251.

Als eingeschränktes Dorfgebiet werden die Flurstücke 290/1, 290/2 tlw., 622/295 tlw., 297/3 tlw., 167, 167/1 und 168/3 der Flur 3 festgesetzt. Entsprechend § 5 BauNVO (2) werden hier nur die Ziffern 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirt-

schaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude) und 3 (sonstige Wohngebäude) zugelassen. Damit wird verhindert, daß immissionsstarke Betriebe die nördlich angrenzenden, überwiegend dem Wohnen dienenden Teilbereiche stören. Außerdem wird durch die Übernahme des Bestandes an Forstfläche zwischen dem Dorfgebiet und dem Mischgebiet eine nicht nur optisch wirksame Abschirmung gekennzeichnet. Beidseitig des Nachtigallenweges von der L 54 bis zum Hollersbach wird Mischgebiet festgesetzt, weil in den bisherigen Ansätzen auch eine gemischtwirtschaftliche Durchdringung erkennbar ist.

Schließlich bleibt noch im Binnenbereich das nutzungseingeschränkte Mischgebiet, wo die in § 6 der BauNVO in Abschnitt 1 genannten Anlagen unter 4 (sonstige Gewerbebetriebe), 6 (Gartenbaubetriebe) und 7 (Tankstellen) nicht zugelassen werden. Damit dürfte eine Staffelung erreicht sein, die in angemessener Form das Wohnen absichert. Die neue Führung des Hollersbaches trägt ihren Teil dazu bei, daß eine klare Trennung des eingeschränkten Mischgebietes zu den höher emittierenden Nutzungskomplexen erfolgt.

BEGRÜNDUNG

Dem Bestand entsprechend, sind hier die wichtigsten Solitärbäume festgesetzt. Der Bebauungsentwurf zeigt überdies, möglichst im Verlauf des Hollersbaches, dann zur L 107 wie auch am Ostrand des Plangebietes, durchgehende Grünbindungen zu erreichen, die eine Einbindung in die niederdeutsche Landschaft ermöglichen, vor allem im Anschluß an die typischen kleinen Auenwälder und die sich miteinander verbindenden Knicks. Das Plangebiet zeigt basenarme, meist stark podsollierte Böden auf, die unter mehr oder weniger starkem Grundwassereinfluß stehen, die vom natürlichen Bewuchs her zu trockenen oder feuchten Stieleichen-Birkenwäldern neigen. Ein Teil des Weges 943/251 und 518/251 erhält Pflanzbindung.

Es ist für das Plangebiet auf jeden Fall eine Bereicherung, wenn der Hollersbach uferbegleitende Vegetation enthält, die den Durchgrünungscharakter unterstützt.

HOLLERSBACH

Die Verlegung des Hollersbaches ist dringend geboten. Der zuständige Unterhaltungsverband ist eingeschaltet (Neuenkirchner Wasseracht), und der Räumstreifen ist vorgesehen. Eine exakte Tiefe sowie die Sohlbreite des neuen Grabens werden in der Detailplanung festgelegt. Die Gemeinde wird sich bemühen, auch die Bepflanzungsmaßnahmen möglichst naturnah ausbilden zu lassen und mit dem Unterhaltungsverband abzustimmen.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung unterliegt dem RWE (Nike) Osna-brück, während die Gasversorgung durch die EWE AG vorgenommen wird. Inwieweit eine Trafostation für die Niederspannungsleitung erforderlich wird, ergibt sich aus dem Verfahrensablauf.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Netz des OOWV sichergestellt.

Das Abwasser wird der gemeindlichen Kläranlage Neuenkirchen zugeführt. Sowohl das Kanalisationsleitungsnetz als auch die Kapazität der Kläranlage nach Einwohnergleichwerten sind ausreichend bemessen. Für die beiden Neubauten sind Kleinkläranlagen genehmigt worden.

Was die Abführung des Oberflächenwassers anbelangt, so wird dies schadlos dem nächsten Vorfluter zugeleitet, in diesem Falle letztlich dem Hollersbach.

Die Müllabfuhr erfolgt wöchentlich und wird vom Landkreis Vechta durchgeführt.

Jedes Baugrundstück wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

FLÄCHENBILANZ:

Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	6.760 qm
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	6.785 qm
Wasserfläche (Graben)	1.150 qm
Mischgebiet	<u>42.910 qm</u>
Fläche insgesamt	<u>57.605 qm</u> =====
42.910 qm Grundflächenzahl 0,4	= 17.164 qm
42.910 qm Geschoßflächenzahl 0,5	= 21.455 qm

Spielplatznachweis

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderliche Spielplatzfläche = 2 % der Geschoßfläche beträgt 429 qm. Die Fläche wird bei der Erweiterung dieses Baugebietes in östlicher Richtung bereitgestellt. Vorerst steht der nahe Wald zur Verfügung.

Parkplatznachweis

Notwendig sind je 5 WE / 1 Parkstand im öffentlichen Bereich. Vorgesehen sind 35 WE = 7 Parkstände, diese werden an den Wendeplätzen und in dem 10 m breiten Nachtigallenweg bereitgestellt.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Straßenneubau bzw. -ausbau	340.000.- DM
Kanalisation	155.000.- DM
Wasserversorgung	<u>40.000.- DM</u>
	<u>535.000.- DM</u> =====

Die Satzung der Gemeinde Neuenkirchen sieht gemäß § 129 (1) BBauG bei den Erschließungskosten anteilig 25 % für die Gemeinde und 75 % für die Anlieger vor.

FINANZIERUNG:

Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

B Ü R G E R B E T E I L I G U N G

Entsprechend § 2a BBauG fand nach vorheriger Bekanntmachung die Bürgerbeteiligung am 4.6.1985 statt. Es wurden keine Bedenken gegen den Plan geltend gemacht. Dem Besitzer des Flurstücks 290/1, das innerhalb der MD-Gebietskennzeichnung liegt, wurde auf seine Frage nach der Stellung des Baukörpers anheimgestellt, diesen in Traufen- oder Giebelstellung zum Erschließungsweg zu stellen, je nachdem, wie er bei seinen Überlegungen am zweckmäßigsten die Besonnung und die Anlage des Gemüsegartens beachtet. Es wurde des weiteren festgestellt, daß die Einmündung der Wegeparzelle 943/251 spitzwinklig in die L 107 (neu) keine Einmündung mehr in die Landesstraße erhält, sondern nur noch bis Oevermann geführt wird. Gleichzeitig damit kann auch der Ersatzvorschlag des Straßenbauamtes Osnabrück entfallen, eine neue abgeknickte Zufahrt durch die Forstfläche auf die L 107 einzuräumen. Den beiden Anliegern war dies die beste Lösung, zumal die Zufahrt am Ostrand des Planes bestehen bleibt. Weitere Wünsche wurden nicht bekundet.

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Unter dem 25.04.1985 wurden 26 Dienststellen im Rahmen des Anhörungsverfahrens unterrichtet. Für die Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken gilt folgende Abwägung:

Landkreis Vechta v.13.6.1985

Überbaubare Grundstücksflächen im nördlichen MI-Gebiet zu eng.

Gemeinde Neuenkirchen

Die Ausnahmetiefe von 12 m berechnet sich in der Anbauverbotszone vom ausgebauten Fahrbahnrand. Dadurch, daß die Traufenstellung zur Erschließungsstraße beabsichtigt ist und somit eine Breitenentwicklung der Baukörper nicht eingeengt wird, reicht der überbaubare Bereich aus.

Fortsetzung Landkreis
Vechta

Gemeinde

Feuerwehr und Müllabfuhr verlangen einen Wendekreis von 16 m plus 1 m.

Der kleine Wendeplatz mit 13 m Durchmesser dient nicht mehr als 6 Baukörper an. Demzufolge ist nach RAS-E 81 die Wende ausreichend. Für die Müllbox wird an der nördlichen Ecke eine Entsorgungsfläche festgehalten. Die Entfernung ist zumutbar.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Stellplätze vorzuhalten.

Sowohl in der nördlichen 7,5 m breiten Erschließungsstraße als auch im 10 m breiten Nachtigallenweg sind als Standspur im öffentlichen Bereich ausreichende Stellplätze möglich. Die Bedarfszahl von 7 Stellplätzen (5 Gebäude = 1 Stellplatz) ist leicht vorzuhalten.

Für MI-Gebiet festhalten, daß Wohngebäude nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung errichtet werden dürfen.

Im vollgültigen MI-Gebiet beidseitig des Nachtigallenweges und im bebauten Westzipfel des Planes ist MI-Gebiet mit dieser Nutzungsauslegung festgesetzt.

Warum ist die Stellung der baulichen Anlagen für Flurstück 167/2 nicht festgesetzt?

Weil hier der Bau bereits mit Genehmigung des Kreises errichtet ist und eine Mehrfachrichtung aufweist. Die Hauptrichtung ist eingetragen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zur Grünbindung streichen.

Streichung ist erfolgt.

Maßangaben in den überbaubaren Bereichen noch ergänzen.

Maßangaben sind an Verengungs- und Knickstellen noch zusätzlich nachgetragen.

Wasserflächen und Geltungsbereich den Planzeichen angleichen.

Angleichung ist erfolgt.

Planzeichenerklärung ist mit Inhalt des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Nachdem die Stellungnahmen der Anhörung vorliegen, konnten auch die Planzeichen auf ihre endgültige Darstellung vervollständigt werden. Die Begründung erhält hierzu eine Ergänzung.

Maßgaben der Brandbekämpfung sind zu beachten.

Verlegung des Hollersbaches bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Antrag auf Genehmigung wird rechtzeitig mit Einschaltung der Wasseracht gestellt.

Straßenbauamt Oldenburg-West
v. 10.5.1985

"Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" entlang der L 54 eintragen. Sichtdreieck am Nachtigallenweg kann auf 160 m reduziert werden.

Beide Kennzeichnungen sind im öffentlichen Auslegungsplan vorgenommen worden.

Straßenbauamt Osnabrück
v. 13.5.1985

Ist die Straße 948/251 (gemeint ist 943/252) überhaupt erforderlich?

Nein. Das hat auch die Bürgerbeteiligung ergeben. Die Zufahrt zur L 107 neu wird aufgehoben. Eine neue Zufahrt ist nicht erforderlich. Damit ist auch die weitere Anregung und Frage des Amtes beantwortet. Längs der L 107 kommt ein Zufahrtverbot, mit Ausnahme Zufahrt Oevermann.

Oberpostdirektion Bremen
vom 22.05.1985

Baumaßnahmen sollten so früh wie möglich der Bundespost mitgeteilt werden.

Benachrichtigung erfolgt so früh wie möglich.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt
Oldenburg vom 06.06.1985

Teilweise Ausweisung von Mischgebieten erforderlich, wonach Wohngebäude nur im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben möglich sein sollen.

Die Gemeinde Neuenkirchen hat von der Landbau-Außenstelle, der Kreisverwaltung, der Industrie- und Handelskammer und nun auch vom StGAA unterschiedliche Hinweise zur Einschränkung erhalten. Nachdem die Einschränkungen im Vorfeld dieses Bebauungsplanes lange Zeit Gegenstand von Erörterungen gewesen sind, soll der bisherige Ausweisungsvorschlag beibehalten werden. Die Rücksprache des Planers mit dem Kreisamt in Vechta am 14.06.1985 hat die Auffassung bestätigt, daß in dem ausgewiesenen Mischgebiet die Möglichkeit besteht, die Ausnutzung gem. § 6 BauNVO vorzunehmen, wonach eine weitere Einschränkung nicht erforderlich sei. Über den Zwischenraum von Nachtigallenweg und Bahnhofstraße wird später verhandelt, um dort die Gefahren der sog. Gemengelage auszuschließen.

RWE (Nike) Osnabrück
vom 15.05.1985

Im südöstlichen Bereich des Planes verläuft eine Freileitung, um deren Eintrag gebeten wird.

Trafostation westlich des Nachtigallenweges für die notwendige Andienung des Gebietes erforderlich.

Leitung ist mit Schutzstreifenbreite in den Bebauungsplan übernommen.

Trafostation ist unmittelbar westlich des Nachtigallenweges eingetragen, ohne daß die erhaltenswerte Baumreihe benachteiligt wird.

Neuenkirchener Wasseracht
vom 15.05.1985

Wasseracht künftig bei der Planung für die Verlegung des Hollersbaches einschalten.

Wasseracht wird rechtzeitig beteiligt. Der Hollersbach - bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Wasserwirtschaftsamt Cloppenburg angesprochen - erhält in diesem Plan ausreichende Vorhaltungsflächen.

Industrie- und Handelskammer
Oldenburg vom 21.05.1985

Abstand des Plangebietes vom Gewerbegebiet Bahnhofstraße so nah, daß Entwicklung zum Wohngebiet vermieden werden muß.

Immissionswerte des geplanten MI-Gebietes gelten beim Wohncharakter für ein tatsächlich vorhandenes Wohngebiet.

Abstand zum Gewerbegebiet Bahnhofstraße ist - abgesehen auch von der Lee-Seite der Hauptwindrichtung - ausreichend groß. An der Festsetzung wird seitens der Gemeinde festgehalten.

Es ist für den Ostteil MI-Gebiet festgesetzt mit all seinen Konsequenzen nach § 6 BauNVO. Entsprechend Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (10. Senat) vom 2.5.84 - 10 C 23/83 - sind Festsetzungen von Immissionsrichtwerten ungeeignet. Man hat sich gegen die Zulässigkeit abstrakter Richtwerte ausgesprochen.

50 % des Planes sollen das "sonstige Wohnen" ausschließen.

Die Gemeinde sieht aus angegebenen Gründen keinen Anlaß zur Änderung.

Forstamt der LWK Cloppenburg
vom 22.05.1985

Die Flurstücke 251/6, 519/251, 290/2 und 290/1 sind als Waldflächen zu kennzeichnen.

Genannte Flurstücke sind als Fläche der Forstwirtschaft gekennzeichnet.

Sie sind in einem ökologisch nicht zu ersetzendem Zustand.

Beim Ausbau des Nachtigallenweges sollen die Eichen erhalten bleiben.

Die Forstflächen sollten aus dem Bebauungsplan wieder herausgenommen werden.

Oldenburg.Ostfries. Wasserverband Brake vom 06.06.1985

Um Beachtung der DIN 1998 bezüglich des Freiraums für Versorgungsleitungen wird gebeten.

Unterflurhydranten sollten später in den genehmigten Bebauungsplan eingetragen werden.

Wasserbeschaffungsverband Bersenbrück vom 29.04.1985

Keine Bedenken, wenn die an der Plangebietsgrenze entlanglaufende Hauptwasserleitung DN 200 des WBV Bersenbrück nicht beeinträchtigt wird.

Landw. Berufsverband Bersenbrück vom 03.05.1985

Der Verband glaubt, daß die Wohnbebauung bedenklich nahe an den südlich der L 107 (neu) gelegenen Hof zur Heide liegt.

Aus diesem Grunde erübrigt sich eine vertiefte Bindungswirkung. Außerdem wird keine Straßenplanung durch die Forstflächen gewünscht.

Die Eichen sind festgesetzt und als Bewahrungsobjekte in die Bindungswirkung einbezogen.

Die Gemeinde wünscht keinen Bebauungsplan, der bildlich gesprochen einem "Schweizer Käse" ähnelt. Die privaten Waldstücke bleiben dem privaten Besitzer unangetastet überlassen.

DIN 1998 wird beachtet.

Sobald die Standorte der Unterflurhydranten vorliegen, werden diese nachgetragen. Eine Pflasterung der Straße wird erst nach 75 %iger Bebauung erfolgen. Die vorgeschlagenen Leitungen sind in dem Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes nach den Unterlagen des Wasserverbandes übernommen.

Die Hauptleitung des WBV Bersenbrück wird nicht beeinträchtigt.

1. handelt es sich um die Kennzeichnung von Dorf- und Mischgebiet.
2. ist der Hinweis bereits von der Landbau-Außenstelle Bramsche mitgeteilt worden. Die Mischflächenaufgliederung (aus dem Parallelverfahren entspr. § 8 (3) BBauG) ist mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Gehöftlage erfolgt.

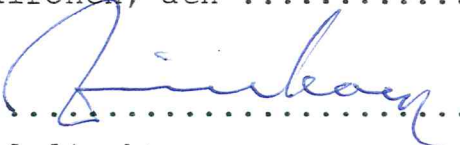
Landbau-Außenstelle Bramsche
vom 08.07.1985

Gegenüber dem VE-Betrieb "zur Heide", südlich der L 107 in der Gemeinde Rieste gelegen, wird ein MD-Gebiet gefordert bzw. MD-Gebiet eingeschränkt. Dann wird dem Bebauungsplan zugestimmt.

Die Flurstücke 250/3 und 251/7 werden im Bebauungsplan als MD-Gebiet festgesetzt. Nach Rücksprache mit der LBA Bramsche am 01.07.1985 wird die Spitze mit den Flurstücken 168/3, 167/1 und 167/2, ferner die Bauzeile Oevermann sowie das Flurstück 290/1 tlw. als eingeschränktes MD-Gebiet festgesetzt und somit der LBA Bramsche entsprochen.

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit dem Flächennutzungsplan in der Zeit vom 12. 08. 1985 bis 13. 09. 1985 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26. 07. 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen, den 02. 01. 1986

.....

.....
Gemeindedirektor

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung
Bebauungsplan Nr. 17 "Südlich der Alfhausener Straße"

Staatl. Gew.Aufs.Amt
Oldenburg vom 04.09.1985

Alle im Plan eingeräumten Nutzungen können entstehen. Es fragt sich, ob die gewerbliche Nutzung ausreichend abgesichert ist.

Straßenbauamt Osnabrück
vom 03.09.1985

Es wird gebeten, nachrichtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, und zwar bezüglich Baubeschränkungszone, Anschluß von Neubaugrundstücken und Emissionen.

Industrie- und Handelskammer
Oldenburg vom 09.09.1985

Abwägung über die Anregung vom 21.05.1985 der IHK nicht ausreichend. Nachbarschaft von Thamann und Vilomix mit 150 bzw. 250 m zum Plangebiet mit Immissionsgefahren verbunden.

Private Eingabe H. Oevermann
vom 07.09.1985

Es sollen Wohnhäuser in der Nähe des Betriebes (Viehabnahmehalle) entstehen.

Es wird jeder qm für den Gewerbebetrieb dringend benötigt.

Es soll noch ein weiteres Grundstück erworben werden.

Gemeinde Neuenkirchen

Es wird überwiegendes Wohnen anzunehmen sein. Die Nutzungsstaffelung erlaubt die wunschgemäßen Ausnutzungen, so daß eine gewerbliche Absicherung nicht in Form einer bestimmten Einschränkung erforderlich sein wird.

Die entsprechenden nachrichtlichen Hinweise werden auf dem Planoriginal aufgeführt.

In Niedersachsen gibt es keinen Abstandserlaß. Dadurch, daß das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt zugestimmt hat, bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken, den Plan zu belassen, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Es sollen nicht, sondern es können innerhalb des eingeschränkten Mischgebietes auch Wohnhäuser entstehen.

Innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches kann sich der Betrieb Oevermann ausbreiten. Dabei ist es für die Aufstellung des Bebauungsplanes unerheblich, ob Herr Oevermann ein weiteres Grundstück erwerben will. Der Ansatz Oevermann ist seitens der Gemeinde nicht nur vorab unterstützt worden, sondern auch in diesem Bebauungsplan dargestellt. Allein schon die Zufahrtregelung mit dem Straßenbauamt Osnabrück und die entwässerungstechnische Überbrückung durch Provisorien sind von der Gemeinde gestützt.

Verlegung des Wasserzuges nur, wenn dieser verrohrt wird und der LKW-Verkehr ungehindert bleibt.

Als wichtiger Vorfluter ist der zu verlegende Hollersbach offenzuhalten und nicht zu verrohren. Dieser Forderung des Wasserwirtschaftsamtes Cloppenburg und der Wasseracht Neuenkirchen schließt sich die Gemeinde an, ganz abgesehen von der ökologischen Notwendigkeit, standortgebundenes Begleitgrün für diese offene Vorflut durchzusetzen. Eine Behinderung des LKW-Verkehrs kann bei diesem Bebauungsplan nicht nachvollzogen werden.

Wasserwirtschaftsamt Cloppenburg vom 20.09.85

Konzept der Schmutzwasserkanalisation läßt ersehen, daß nicht alle Baugrundstücke angeschlossen sind. Es ist darauf zu achten, daß das Planungskonzept jedes Baugrundstück anschließt.

Das Konzept der Schmutzwasserkanalisation wird so ergänzt, daß der Anschluß für jedes Baugrundstück ersichtlich wird. Die Gemeinde Neuenkirchen wird diesen Erschließungsgrundsatz berücksichtigen.

Für die Verlegung des Hollersbaches ist ein ausreichender Ausbau- und Unterhaltungstreifen freizuhalten. Einvernehmen mit der Neuenkirchener Wasseracht erforderlich.

Im Plan ist ausreichende Fläche im Zuge des Hollersbaches (im Planungsstadium) für den Räumstreifen und die uferbegleitende Vegetation vorgesehen. Das Einvernehmen mit der Neuenkirchener Wasseracht ist hergestellt. Beim Ausbau des Vorfluters wird rechtzeitig die Neuenkirchener Wasseracht eingeschaltet.

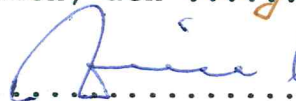
Landkreis Vechta v. 07.10.1985

Der 4. Absatz der Stellungnahme vom 13.06.1985 sollte in der Stellungnahme seine Gültigkeit behalten, wonach außer den vorgesehenen Festsetzungen für das MI-Gebiet festgelegt werden könnte, daß Wohngebäude nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung errichtet werden dürfen.

Eine Besprechung in Vechta hatte ergeben, daß das östlich festgesetzte Mischgebiet bereits nach § 6 BauNVO die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beinhaltet. In dem Bebauungsplan muß ein MI-voll wirksam ausgewiesen werden, um daneben Einschränkungen zuzulassen. Da überdies der Nachtigallenweg bereits auf der Ostseite - also in Richtung auf das 250 m entfernt liegende Gewerbegebiet Bahnhofstraße - bebaut ist, soll es bei der Festlegung durch die Gemeinde wie vorgesehen verbleiben.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß vom 21.10.1986 zugrunde gelegen.

Neuenkirchen, den 02. Jan. 1986


Gemeindedirektor




Bürgermeister *Hat vorgelegen*

Vechta, den 24. MRZ 86
LANDKREIS VECHTA